

Comune di Ponte Buggianese

Provincia di Pistoia

SINDACO
Nicola Tesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Beatrice Giannanti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Andrea Pintus

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Cristiano Sciarpi

piano operativo

variante n.1

norme tecniche di attuazione

stato modificato

PROGETTISTA
Riccardo Luca Breschi



doc.2

Indice generale

PARTE I - DISCIPLINE GENERALI.....	8
TITOLO I - CARATTERI DEL PIANO.....	8
CAPO 1 - Generalità.....	8
Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo.....	8
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	9
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968. .	10
Art. 6 - Poteri di deroga.....	11
Art. 7 - Misure di salvaguardia.....	11
CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento.....	12
del Piano Operativo.....	12
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica. .	12
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo. .	13
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO.....	14
CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano.....	14
Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	14
Art. 12 - Piani attuativi.....	14
Art. 13 - Interventi di rigenerazione urbana.....	14
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati.....	15
Art. 15 - Intervento edilizio diretto.....	15
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	15
CAPO 2 - Norme e definizioni di interesse generale.....	16
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche.....	16
Art. 18 - Distanze.....	16
Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici.....	19
Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale.....	20
Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	22
Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	23
Art. 23 - Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento, limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	23
Art. 24 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	24
CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio.....	24
Art. 25 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali.....	24
Art. 26 - Ristrutturazione edilizia.....	25
Art. 27 - Interventi pertinenziali.....	27
CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	28
Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	28
Art. 29 - Categorie funzionali.....	28
Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	32
Art. 31 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco e per l'intrattenimento.....	34

PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....35

**TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
.....35**

Art. 32 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	35
Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	35
Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	36
Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	36
Art. 36 - Edifici e complessi edilizi di classe 4.....	37
Art. 37 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954.....	38
Art. 38 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	39
Art. 39 - Edifici non classificati successivi al 1954.....	40
Art. 40 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e in aree ad elevata pericolosità per alluvioni ed edifici posti lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali.....	41
Art. 41 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati.....	42

TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....42

CAPO 1 - Tessuti storici.....42

Art. 42 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	42
Art. 43 - Zona A1.....	43
Art. 44 - Zona A2.....	45
Art. 45 - Zona A3.....	45

CAPO 2 - Tessuti urbani di recente formazione.....46

Sezione I - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale.....46

Art. 46 - Tessuti prevalentemente residenziali (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline, modalità di attuazione degli interventi.....	46
Art. 47 - Zone B1 - B2 - B3.....	47
Art. 48 - Zona B4.....	51

Sezione II - Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva.....52

Art. 49 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline, modalità di intervento.....	52
Art. 50 - Zona D1.1.....	53
Art. 51 - Zona D1.2.....	55
Art. 52 - Zona D2.....	56
Art. 53 - Zona D3.....	57
Art. 54 - Zona D4.....	57
Art. 55 - Zona D5.....	58

Sezione III - Aree degradate e tessuti urbani misti.....58

Art. 56 - Individuazione e interventi di riqualificazione delle aree degradate.....	58
Art. 57 - Interventi nelle aree degradate dei tessuti produttivi.....	59
Art. 58 - Interventi nei tessuti urbani misti TM: zone BR e AR.....	60

CAPO 3 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....61

Art. 59 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR).....	61
Art. 60 - Aree a verde privato.....	61
Art. 61 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv).....	62

TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....63

CAPO 1 - Caratteri generali.....63

Art. 62 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	63
CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....	64
Sezione I - Disposizioni generali.....	64
Art. 63 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	64
Art. 64 - Programma aziendale.....	64
Art. 65 - Superfici fondiari minime.....	65
Art. 66 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	65
Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....	66
Art. 67 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	66
Art. 68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale.....	71
Art. 69 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.....	72
Art. 70 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	72
Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.....	72
Art. 72 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti.....	74
Art. 73 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	75
Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....	80
Art. 74 - Aree agricole della pianura bonificata (EP1).....	80
Art. 75 - Aree ad agricoltura promiscua (EP2).....	81
Art. 76 - Aree agricole a vocazione vivaistica (EP3).....	83
Art. 77 - Ambiti periurbani (EA).....	84
CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità.....	85
Art. 78 - Aree ad elevato grado di naturalità (EN): classificazione e normativa di riferimento.....	85
Art. 79 - Aree delle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio (EN1).....	85
Art. 80 - Aree contigue alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio (EN2)....	86
CAPO 4 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali.....	87
nel territorio rurale.....	87
Art. 81 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione.....	87
Art. 82 - Insediamenti della campagna abitata (CA).....	87
Art. 83 - Insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale (DE1).....	88
Art. 84 - Insediamenti commerciali e di servizio esistenti nel territorio rurale (DE2)...	89
Art. 85 - Aree per lavorazioni e per depositi di materiali all'aperto nel territorio rurale (DA).....	90
Art. 86 - Aree per impianti sportivi privati (VSpriv).....	91
Art. 87 - Aree del ciclodromo "A.Martini" in loc.Albinatico (FE).....	91
Art. 88 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX).....	92
Art. 89 - Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione (COP.n).....	93

PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....	94
---	-----------

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	94
---	-----------

CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana...94	94
Art. 90 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana.....	94

Art. 91 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR).....	95
Art. 92 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR).....	96
Art. 93 - Interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AR).....	96
Art. 94 - Ulteriori interventi di rigenerazione urbana.....	98
Art. 95 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione produttiva (ATP).....	98
Art. 96 - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione.....	99
CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....	99
Art. 97 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....	100
Art. 98 - Perequazione urbanistica.....	100
Art. 99 - Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	101
Art. 100 - Perequazione territoriale.....	101
Art. 101 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	101
TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....	103
CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale.....	103
Art. 102 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Definizione e norme generali.....	103
Art. 103 - Aree per l'istruzione (IS).....	104
Art. 104 - Aree per attrezzature di interesse comune (AS).....	104
Art. 105 - Cimiteri e relative fasce di rispetto.....	105
Art. 106 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS).....	105
Art. 107 - Aree per parcheggi pubblici (P).....	106
CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici.....	106
Art. 108 - Aree per impianti tecnologici (IT).....	106
CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità.....	107
Art. 109 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare.....	107
Art. 110 - Fasce di rispetto stradale.....	108
Art. 111 - Distributori di carburante.....	108
Art. 112- Verde di arredo stradale.....	109
Art. 113 - Piazze.....	109
Art. 114 - Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici.....	110
Art. 115 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	110
PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA - DISPOSIZIONI FINALI.....	112
TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE E DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO	112
CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....	112
Art. 116 - Beni paesaggistici.....	112
Art. 117 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale.....	115
Art. 118 - Elementi vegetali in aree urbane e periurbane.....	116

Art. 119 - Varchi territoriali.....	116
CAPO 2 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio.....	117
Art. 120 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale.....	117
Art. 121 - Progetti di riqualificazione degli ambiti fluviali.....	117
Art. 122 - Progetto di valorizzazione delle aree contigue del Padule di Fucecchio.....	118
Art. 123 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani.....	118
Art. 124 - Aree per opere di regimazione idraulica.....	118
TITOLO IX - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....	120
CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	120
Art. 125 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	120
Art. 126 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie..	120
CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....	126
Art. 127 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....	126
Art. 128 - Fattibilità per fattori geomorfologici.....	126
Art. 129 - Fattibilità per fattori sismici.....	127
Art. 130 - Fattibilità per fattori idraulici.....	127
Art. 131 - Adeguamento al PAI ed al PGRA.....	129
TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI.....	129
Art. 132 - Edilizia sociale.....	129
Art. 133 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	129
APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI.....	131
APPENDICE 2: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	141
APPENDICE 3: TABELLE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....	152

PARTE I - DISCIPLINE GENERALI

TITOLO I - CARATTERI DEL PIANO

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo

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

Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese è costituito dai seguenti elaborati:

- **Doc. 1 Relazione Tecnica**

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

- Appendice 1: Dimensionamento degli insediamenti

- Appendice 2: Verifica degli standard urbanistici

- Appendice 3: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica e con i seguenti allegati:

- Allegato 2A: Schede degli interventi di trasformazione urbana

- Allegato 2B: Schede delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

- Allegato 2C: Schede di fattibilità degli interventi di pianificazione urbana e di copianificazione

- **Elaborati grafici di progetto:**

- TAVOLE 1.1 - 1.2: Il territorio rurale 1/5.000

- TAVOLE 2.0 - 2.1 - 2.2 - 2.3: Il territorio urbanizzato 1/ 2.000

- TAVOLA 3.1 - 3.2: Patrimonio edilizio esistente di impianto storico 1/5.000

- TAVOLA 4: Allegato cartografico all'Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi 1/5.000

TAVOLA 5 : Allegato cartografico al Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano 1/ 2.000

- **Doc. 3 Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore**
- **Doc. 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
- **Doc.5 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**
- **Doc. 6 Relazione di coerenza e di conformità**

- **Studi geologici idraulici**
 - Doc. GP - Relazione geologica
 - Tav. GP.1 - Carta delle aree ed elementi esposti ai fenomeni geologici
 - Tav. GP.2 - Carta delle aree ed elementi esposti ai fenomeni alluvionali
 - Tav. GP3.1 - Carte della vulnerabilità sismica
 - Tav. GP3.2 - Carte dell'esposizione sismica
 - Tav. GP3.3 - Carte delle aree a rischio sismico

- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**
 - VAS 1: Rapporto ambientale
 - VAS 2: Sintesi non tecnica
 - VAS 3: Studio di incidenza

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

Art. 3 - Validità del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare decadono dopo cinque anni le seguenti previsioni,
 - a) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo VI Capo 1,
 - b) gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, assoggettati a piani attuativi e progetti unitari convenzionati di cui al Titolo V,
 - c) i vincoli preordinati all'esproprio correlati alle previsioni di attrezzature di interesse generale e per impianti tecnologici di cui al Titolo VII Capi 1 e 2 ed alle previsioni di nuove sedi stradali, di verde di arredo stradale, di piazze e di percorsi ciclopedonali di cui al Titolo VII Capo 3.
3. Alle previsioni di 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 della modifica sostanziale che li contempla si applicano comunque le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. E' fatta salva, per le previsioni di cui alle lettere a) e b) del comma 2, la possibilità di proroga ammessa dallo stesso art.95 comma 12.

Art. 4 - Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali

in materia urbanistico - edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

2. Il Regolamento Edilizio detta norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Esso stabilisce inoltre le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e in particolare sugli edifici classificati e indica le deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche -sanitarie per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale. Detta norme per favorire una qualità edilizia sostenibile, per attuare misure di risparmio energetico ed idrico, per migliorare la qualità degli spazi abitati e delle aree pertinenziali, per elevare la qualità architettonica degli edifici, per garantire il decoro urbano e per conseguire un ordinato assetto degli spazi e dei servizi pubblici in coerenza con quanto stabilito dal Piano Operativo ed in particolare, per gli aspetti riguardanti la sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, con le disposizioni del Titolo IX Capo 1 delle presenti norme.
3. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
4. *abrogato*

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

1. Il Piano Operativo rappresenta nelle tavole 1.1 e 1.2 il perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dal Piano Strutturale. Detto perimetro include anche le aree inedificate che non sono interessate da specifiche previsioni insediative del presente PO.
2. Le aree e gli ambiti disciplinati dal Piano Operativo sono assimilati alle zone omogenee di cui all'art.2 del DM 1444/1968 sulla base delle seguenti corrispondenze:
 - A) costituiscono la zona omogenea A:
 - il centro storico del capoluogo (A1);
 - i nuclei storici di Anchione (A2);
 - gli edifici di interesse storico-architettonico nel territorio urbanizzato (A3).
 - B) costituiscono la zona omogenea B:
 - le aree a prevalente tipologia mono-bifamigliare (B1);
 - le aree a prevalente tipologia plurifamigliare a bassa densità (B2);
 - le aree a prevalente tipologia plurifamigliare ad alta densità (B3);
 - le aree pianificate a tipologie diversificate (B4);
 - le aree di completamento edilizio a prevalente destinazione residenziale (ACR);
 - le aree di riqualificazione edilizia e insediativa (BR) e le Aree di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AR);
 - gli interventi di completamento edilizio in corso di realizzazione.
 - C) costituiscono la zona omogenea C:
 - le aree di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (CTR).
 - D) costituiscono la zona omogenea D:
 - gli insediamenti produttivi non pianificati a elevata densità (D1.1)
 - gli insediamenti produttivi non pianificati a bassa densità (D1.2)
 - gli insediamenti produttivi pianificati (D2)
 - gli insediamenti commerciali non pianificati (D3)
 - gli insediamenti commerciali pianificati (D4)
 - le aree per rottamazione (D5)

- le aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (ATP) a destinazione prevalentemente produttiva o terziaria.

E) costituiscono la zona omogenea E:

- le aree rurali:
 - le aree agricole della pianura bonificata (EP1);
 - le aree della pianura ad agricoltura promiscua (EP2);
 - le aree agricole a vocazione vivaistica (EP3);
 - gli ambiti periurbani (EA).
- le aree ad elevato grado di naturalità:
 - la riserva naturale del Padule di Fucecchio (EN1);
 - le aree contigue alle riserve naturali del Padule di Fucecchio (EN2).
- le aree VR ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato fino a quando non siano interessate da previsioni insediative del PO;
- le aree e gli insediamenti speciali ricadenti nel territorio rurale, anche se non aventi una funzione agricola, di cui al Capo 4 del Titolo IV delle NTA, fatta eccezione per le aree assimilabili alle zone F.

F) costituiscono la zona omogenea F:

- le Aree per attrezzature di interesse generale di cui al DM 1444/1968 art. 4;
- le aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico che costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 art.3 , fatti salve le attrezzature poste all'interno delle zone A e B o ad esse assimilate che ancorché perimetrare e individuate come attrezzature pubbliche sono da considerarsi parte integrante delle zone A o B in cui esse ricadono.

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

Art. 6 - Poteri di deroga

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

Art. 7 - Misure di salvaguardia

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico (RU) vigente non decadute ai sensi della LR 65/2014 e non in contrasto con le presenti norme. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

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

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS o di VINCA espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede dell'Appendice 2 del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a progetti unitari convenzionati devono essere rispettate le condizioni di fattibilità ambientale derivate dalla VAS, accertando la rispondenza del progetto e delle opere a tali condizioni, come recepite nell'art. 126 delle presenti Norme. In fase attuativa dovrà essere assicurato un corretto rapporto con i beni culturali, paesaggistici ed archeologici presenti sul territorio e dovrà essere verificato, sia in sede di progettazione che di realizzazione e di controllo degli interventi, il rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di valore storico architettonico e testimoniale nonché il rispetto delle disposizioni di tutela paesaggistica e ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del PIT-PPR. Tutti i dati dimensionali delle schede di trasformazione sono da ritenersi valori massimi e devono essere verificati sulla base di puntuali approfondimenti. L'individuazione delle soglie di sostenibilità sarà definita con specifiche procedure di VAS.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, di progetti unitari convenzionati e di altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata alla verifica della presenza o della contestuale realizzazione delle opere necessarie per assicurare l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento e trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono in ogni caso assoggettati alle disposizioni della Parte IV delle presenti norme.

Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

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

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

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

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

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, mira a conseguire una dotazione di aree per standard urbanistici (art.3 del DM 1444/1968) di mq 24/abitante così ripartite:
 - aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
 - aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
 - aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
 - aree per parcheggi pubblici: 4,00 mq/ab.
2. Il Piano Operativo assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie edificabile (o edificata) SE attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, esso è calcolato in mq 35,00 di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.
3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq 24 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento (assimilata alla SE), di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi: per gli insediamenti residenziali devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sui parametri sopraindicati prevalgono, se superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione di cui all'Allegato 2A.
4. Per le attrezzature di interesse generale di cui al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968 si assumono i parametri ivi indicati. Il Piano Operativo, pur perseguendo il potenziamento di queste attrezzature, non ritiene necessario il rispetto di detti standard a livello locale con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione del fatto che queste tipologie di attrezzature sono dimensionate e localizzate in una logica di area vasta.
5. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard urbanistici sono riportati nell'Appendice 2. Il monitoraggio della realizzazione degli standard è effettuato nei tempi e con le modalità indicate all'art.9, comma 5.
6. La monetizzazione degli standard urbanistici è ammessa nei soli casi previsti dalle presenti NTA. I criteri, l'entità e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definiti con apposito atto dell'Amministrazione Comunale. La concessione della monetizzazione è in ogni caso una facoltà del Comune che può motivatamente negarla nel caso in cui accerti che la mancanza degli spazi pubblici previsti dal PO determini, in relazione al progetto da realizzare, effetti negativi sul contesto insediativo e ambientale.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano

Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

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

Art. 12 - Piani attuativi

1. I piani attuativi (PA) costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della LR 65/2014.
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica e/o privata nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.
4. Le zone sottoposte a piano attuativo sono individuate con apposito perimetro nelle tavole del PO: detta perimetrazione comprende le aree edificabili, le eventuali aree destinate a verde privato e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In sede di convenzione, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, saranno individuate in modo dettagliato le opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e le quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale.
5. La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:
 - che complessivamente non superino il 10% della superficie totale del piano attuativo,
 - che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
 - che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso piano attuativo.
6. I piani attuativi sono costituiti dai contenuti e dagli elaborati indicati dalla LR 65/2014. Il Regolamento Edilizio può precisare ed implementare gli elaborati richiesti, differenziandoli se necessario in relazione alle diverse tipologie di piani attuativi.

Art. 13 - Interventi di rigenerazione urbana

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.
3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di riuso e di rigenerazione urbana,

oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la riqualificazione di parti significative del tessuto urbano, nonché la riqualificazione edilizia, insediativa e urbana delle aree e degli immobili dismessi e degradati (come indicato agli artt. 56, 57 e 58) anche nei casi in cui a tali previsioni non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere (oltre a quelle già indicate nel presente Piano) all'individuazione di ulteriori aree ed 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.

Art. 14 - Progetti unitari convenzionati

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

Art. 15 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle modalità di attuazione di cui ai precedenti tre articoli, il Piano Operativo si attua con intervento edilizio diretto, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area edificabile fermo restando la capacità edificatoria massima fissata dalle presenti norme.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato

da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo (di norma non superiore alla durata del permesso costruire), all'esecuzione delle opere previste e alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
 - presentazione di idonea garanzia fideiussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atto dell'Amministrazione Comunale, così come l'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione dell'importo delle opere da realizzare.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani attuativi, dai progetti unitari convenzionati o dalla disciplina di zona nei casi in cui la realizzazione di dette opere non sia essenziale per l'accessibilità e la funzionalità degli insediamenti. Per i piani attuativi tale facoltà è ammessa solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia. L'entità, i criteri e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definite in apposito atto dell'Amministrazione Comunale, come indicato all' art. 10 comma 6.

CAPO 2 - Norme e definizioni di interesse generale

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

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del Piano Operativo nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sono definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale, con specifico riferimento al DPGR 39/R/2018. Lo stesso Regolamento Edilizio , ove necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive norme nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. Ai piani attuativi approvati ed agli altri strumenti attuativi previsti dal previgente Regolamento Urbanistico approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Art. 18 - Distanze

1. Definizione di distanza

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

perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.

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

2. Distanze minime tra i fabbricati

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

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

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

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

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

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

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

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dal limite di zona urbanistica

- 3.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione, o che comporti ampliamento della sagoma

esistente, deve essere rispettata una distanza minima assoluta di ml. 5,00 tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà.

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

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

3.4 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi del Codice Civile). Nei tessuti e nelle aree assimilate alle zone B è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà quando il lotto frontistante sia libero da costruzioni e la porzione realizzata sul confine non abbia pareti finestrate.

3.5 Nei tessuti e nelle aree assimilate alle zone B quando nel lotto contiguo esistano edifici o parti di essi a distanza inferiore a ml. 5,00 si può derogare dalla distanza minima di ml. 5,00 rispettando una uguale distanza a condizione:

- che la stessa distanza sia limitata alla parte dell'edificio nuovo prospiciente quello preesistente;
- che la distanza dai confini dell'edificio preesistente sia in regola con le norme vigenti al momento della sua costruzione;
- che l'eventuale spazio rimanente fra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a ml. 6,00;
- che la distanza della nuova costruzione dal confine del lotto non sia inferiore a ml. 2,00 salvo il caso di aderenza alla costruzione del lotto contiguo;
- che nessuna delle due pareti frontistanti dei fabbricati sia finestrata.

3.6 E' inoltre ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto regolarmente registrato e trascritto.

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

4. Distanza dei fabbricati dalle strade

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

4.2 All'interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, la linea più arretrata dal filo stradale: è consentito richiedere un preventivo parere ai competenti uffici comunali sull'allineamento da rispettare. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di chiari allineamenti, nelle zone diverse da quelle assimilate alle zone C del DM 1444/1968, si dovrà comunque rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dal filo stradale. Nelle zone assimilate alle zone C del DM 1444/1968, si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;

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

E' esclusa da dette disposizioni la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti, per la quale valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml. 3,00. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.

4.3 Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione. A tal fine, sulle tavv. 1.1 e 1.2, sono rappresentate le fasce di rispetto stradale della viabilità esterna ai centri abitati secondo le indicazioni contenute nell'art. 110.

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

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

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

Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici

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

Tabella 1

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

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati, ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate sulle tavole del Piano Operativo nonché ove superiori i parametri dimensionali indicati nelle schede degli Allegati 2A e 2B.
3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi in linea la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.1,80). 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.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucciolevoli e di adeguate coperture arboree. A tal fine si assume come riferimento la dotazione minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente. Gli alberi dovranno essere capaci di trattenere sostanze inquinanti ed essere non allergeni.
5. Nelle zone assimilate alle zone A e B nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito atto dell'Amministrazione Comunale come indicato all'art.10 comma 6: fino all'entrata in vigore di dette norme valgono le disposizioni vigenti a livello comunale. Nelle altre zone la monetizzazione dei parcheggi pubblici è ammessa solo se consentita dalle presenti norme.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.
7. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
8. Per le dotazioni di parcheggi pubblici dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" (sub-categoria e.3 di cui all'art.29 comma 2) il parametro di 25 mq/100 mq SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. E' in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

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

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

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso

di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento. Nelle zone A l'adeguamento dei parcheggi pertinenziali non è dovuto per la ristrutturazione edilizia conservativa e per il mutamento di destinazione d'uso senza opere (ovvero per gli alinea 5 e 6 del presente comma).

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:
 - per la residenza: mq 35/mq 100 di SE con un minimo di due posti auto per alloggio,
 - per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25/100 mq di SE,
 - commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio privato : mq 35/mq 100 di SE,
 - servizi pubblici o di interesse pubblico : mq 30/mq 100 di SE,
 - turistico ricettivo mq 40/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.
3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100mc di volume virtuale. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.
4. Nelle zone assimilate alle zone A e B gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto per le zone assimilate alle zone A ed entro un raggio di ml.100 per le zone assimilate alle zone B.
5. Nelle zone assimilate alle zone A e B per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è in ogni caso consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone assimilate alle zone B la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.
6. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali con apposito atto dell'Amministrazione Comunale o con l'atto indicato all'art.10 comma 6 per la monetizzazione degli standard urbanistici. Fino all'approvazione di detto atto e comunque non oltre sei mesi dalla data di approvazione del Piano Operativo, rimangono in vigore le norme vigenti a livello comunale (D.G. n.11 del 17.02.2011)
7. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3; per le modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni dell'art.19 comma 4.
8. Per le dotazioni di parcheggi pertinenziali dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" (sub-categoria e.3 di cui all'art.29 comma 2) il parametro di 30 mq/100 mq SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. E' in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche

normative di settore.

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

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale di:
 - strutture commerciali di vendita al dettaglio;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle attività da insediare in edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella 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.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla vigente normativa nazionale e regionale sul commercio, integrate dalle seguenti disposizioni:
 - per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone assimilate alle zone A e nel perimetro dei centri commerciali naturali non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione;
 - per gli esercizi di vicinato posti nelle zone assimilate alle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
 - a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;
 - b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.
6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 150.
7. Per gli esercizi di vendita all'ingrosso e al dettaglio e per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui rispettivamente agli artt. 26 e 27 della LR 62/2018, ai fini del dimensionamento dei parcheggi, la relativa superficie di vendita viene calcolata come indicato negli stessi artt. 26 e 27 della LR 62/2018.
8. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale del commercio. Per le dotazioni arboree e di spazi verdi si applicano le disposizioni previste per i parcheggi pubblici dal precedente art. 19 commi 4 e 9.
9. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono

indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziata.

Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

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

Art. 23 - Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento, limite dimensionale dei nuovi alloggi

Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento

1. Per l'individuazione del "lotto urbanistico di riferimento" valgono le definizioni contenute all'art.35 del DPGR 39/R/2018.
2. Per gli edifici e i complessi edilizi esistenti ricadenti nel territorio rurale e per i quali non sia possibile individuare il lotto urbanistico di riferimento od una ben definita area di pertinenza sulla base di chiari elementi fisici e naturali e/o di sistemazioni di impianto storico, oppure sulla base di documenti archivistici, cartografici, catastali, fotografici certi, si definisce convenzionalmente come "resede di riferimento" l'area che circonda con un raggio di mt 40 il sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente.
3. Il "lotto urbanistico di riferimento" e il "resede di riferimento" individuano gli ambiti all'interno dei quali sono consentiti:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art. 25 comma 1.1, fatta eccezione esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica,
 - gli interventi pertinenziali di cui all' art. 27 .

Limite dimensionale dei nuovi alloggi

4. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:
 - mq. 55 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
 - mq. 65 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.
5. Alloggi di superficie inferiore, con un minimo comunque di mq 45 di SU, sono ammessi nei seguenti casi:
 - uno per ogni intervento relativo ad edifici posti nelle zone agricole e nelle zone A1 e A2 aventi una SU totale inferiore a mq 200,
 - per particolari esigenze di carattere sociale e per specifiche tipologie edilizie (alloggi per l'emergenza abitativa, alloggi-volano, residenze sociali e simili) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico- ricettiva agrituristica, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale. Per particolari esigenze di carattere sociale e sanitario possono

essere motivamente autorizzati anche alloggi di mq 38 di SU.

Art. 24 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

1. Il Piano Operativo favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che, in conformità alle indicazioni contenute nel Titolo IX Capo 1 delle presenti NTA, assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà disporre un'apposita disciplina con uno specifico regolamento di applicazione dell'art.220 della LR 65/2014.
3. *abrogato*
4. *abrogato*

CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

Art. 25 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 1.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

- 1.2. Per la definizione degli interventi edilizi sopraelencati si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale, integrate, per la categoria della ristrutturazione edilizia, dalle disposizioni riportate nell'art. 26.

- 1.3. Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA, sugli edifici sui quali è ammessa una delle categorie di intervento edilizio fra quelle elencate al comma 1.1 (e per la ristrutturazione edilizia una delle subcategorie di intervento di cui all'art.26) sono conseguentemente ammesse tutte le categorie di intervento che precedono, nell'elenco del comma 1.1, quella ammessa e per la ristrutturazione edilizia le subcategorie di intervento R1 e R2 (commi 2.1 e 2.2 dell'art.26) ed R3 e R4 (commi 3.1 e 3.2 dell'art.26) che precedono la subcategoria ammessa. Da tale norma generale sono escluse soltanto le subcategorie della ristrutturazione edilizia R5 ed R6 di cui rispettivamente ai commi 3.3 e 3.4 dell'art.26. Per chiarezza si riporta di seguito l'elenco combinato degli interventi del precedente comma 1.1 e degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'art.27 a cui si applica la norma sopraindicata:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

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

2. Interventi di nuova costruzione

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

3. Interventi pertinenziali

3.1. Gli interventi pertinenziali, ovvero gli interventi per la realizzazione, l'adeguamento e la trasformazione di manufatti edilizi a servizio e connessi ad un edificio principale, costituiscono una specifica fattispecie di interventi edilizi: essi sono definiti all'art.27 che definisce anche i casi in cui essi sono assimilati alla nuova costruzione.

Art. 26 - Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Essi si distinguono in:
 - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui al successivo comma 2,
 - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al successivo comma 3.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa non comportano la demolizione dell'organismo edilizio. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e delle specifiche disposizioni, per gli aspetti igienico sanitari, contenute nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

2.1 Interventi di tipo R1

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

costituisce ampliamento volumetrico ai sensi delle presenti NTA.

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

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R1 che interessano gli edifici e i complessi edilizi classificati (classi 2 , 3 e 4) sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

2.2 Interventi di tipo R2

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio nel suo insieme previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore. Il tipo di intervento comprende le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai ed, in assenza di elementi di specifico valore, lo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche della facciate nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R2 che interessano gli edifici e i complessi edilizi classificati (classi 3 e 4) e quelli non classificati esistenti al 1954 sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

3. Sono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva gli interventi di demolizione e di ricostruzione di edifici esistenti, in taluni casi anche con incrementi volumetrici.

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

3.1 Interventi di tipo R3

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

3.2 Interventi di tipo R4

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

3.3 Interventi di tipo R5

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

Si precisa che quando detti interventi interessano immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 sono in ogni caso prevalenti le disposizioni dell' art.21 dello stesso D.Lgs. 42/2004 e le altre procedure in capo al MIC. Per gli interventi sugli immobili di classe 1 e 2, non sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice, sono da prediligere interventi eminentemente conservativi (restauro e risanamento conservativo) rispetto alla ristrutturazione edilizia.

3.4 Interventi di tipo R6

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

Si precisa che quando detti interventi interessano immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 sono in ogni caso prevalenti le disposizioni dell' art.21 dello stesso D.Lgs. 42/2004 e le altre procedure in capo al MIC. Per gli interventi sugli immobili di classe 1 e 2, non sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice, sono da prediligere interventi eminentemente conservativi (restauro e risanamento conservativo) rispetto alla ristrutturazione edilizia.

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

Art. 27 - Interventi pertinenziali

1. Sono interventi pertinenziali gli interventi relativi a opere o manufatti edilizi legati da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabili autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. A titolo esemplificativo sono da considerare pertinenze quando rispettino i requisiti sopraindicati: le tettoie, i ripostigli o locali di deposito esterni al fabbricato principale, le cantine e i locali interrati non ricadenti nel perimetro del fabbricato principale, le limonaie, le autorimesse di cui al successivo comma 3.
2. *abrogato*
3. Costituiscono una specifica fattispecie di pertinenze le autorimesse private a servizio di edifici principali. Ove ammesse dalle presenti norme e fatte salve specifiche disposizioni della

disciplina di zona, le autorimesse private pertinenziali non costituiscono superficie edificabile (o edificata) SE nei casi previsti dal DPGR 39/R/2018 ed a condizione che non abbiano SE superiore a mq 30,00, calcolata per ogni unità abitativa servita.

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

Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Le disposizioni del presente Capo insieme alle norme per la gestione degli insediamenti esistenti di cui alla Parte 2 delle presenti NTA costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art.98 della LR 65/2014 . Essa, in conformità agli obiettivi ed alle indicazioni del Piano Strutturale, definisce gli usi ammissibili degli immobili, regola i mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, detta disposizioni specifiche in materia di attività e di insediamenti commerciali e di servizi per il gioco e l'intrattenimento .

Art. 29 - Categorie funzionali

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

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

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

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

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

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

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

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

seguenti funzioni:

b.1 industriale ed artigianale: comprende stabilimenti industriali e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili; comprende inoltre le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia

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

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

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

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

c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;

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

c.4 commerciali di cui agli artt. 26 e 27 della LR 62/2018;

c.5 somministrazione di alimenti e bevande;

c.6 vendita della stampa;

c.7 distribuzione carburanti.

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

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

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

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

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

d.5 residence

d.6 alberghi diffusi.

e) direzionale e di servizio: comprende le attività direzionali propriamente dette; le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio; i servizi pubblici o di interesse pubblico che nel loro insieme individuano gli spazi e le attrezzature della città pubblica e che per tale ragione, pur

essendo una sottocategoria della funzione “direzionale e di servizio” è di fatto assimilata ad una categoria funzionale ai fini della determinazione dei mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti. La categoria funzionale “direzionale e di servizio” è pertanto articolata nel modo seguente:

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

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

Servizi per il benessere fisico: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,

Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili,

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

Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala,

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

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

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

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

La sottocategoria funzionale comprende, a titolo esemplificativo, i seguenti servizi:

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

Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria;

Servizi cimiteriali;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Norme generali

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

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

4. Aggiornamento dell'articolazione delle categorie funzionali

4.1 L'elenco delle funzioni di cui al comma 2 individua, a titolo esemplificativo, le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna categoria o sub-categoria funzionale. Qualora si renda necessario classificare attività non contenute nel suddetto elenco, il Responsabile del Servizio Urbanistica può con apposite determine esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni ivi elencate e fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.30.

Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso

1. Disposizioni generali

1.1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali e dalla sottocategoria e.3 di cui all'art.29, comma 1, fatte salve le seguenti eccezioni e quanto disposto ai successivi commi 1.2 e 1.3:

- le attività artigianali di servizio alla residenza di cui alla sub-categoria b.2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio c.1 ed all'ingrosso f.1;
- i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria e.2 sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali b.1;
- le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla sottocategoria funzionale e.3 sono assimilabili alla residenza, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona.

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

- nelle zone produttive esistenti e di progetto (zone D1, D2, ATP) sono assimilate le categorie funzionali industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi,
- nelle zone B1, B2, B3 e BR sono assimilate la categoria funzionale residenziale e la sottocategoria direzionale e.1.

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

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

1.4 Ai sensi del comma 4 bis dell' art.99 della LR 65/2014 si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da

interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della LR 62/2018. Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere ammesse dalla disciplina di zona delle presenti NTA.

- 1.5 Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal Piano Operativo l'intervento edilizio stesso. Con riferimento alle ipotesi di cui al successivo comma 1.7, il mutamento della destinazione d'uso è condizionato dall'ammissibilità dell'intervento edilizio, come previsto dalla presente disciplina nel relativo tessuto di riferimento e/o a previsioni poste a presidio della coerenza con la disciplina per la qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014. La presente disposizione costituisce speciale condizione ai sensi dell'art. 23-ter, comma 1-bis e 1-ter del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 99, comma 2-ter della LR 65/2014.
- 1.6 Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure previste dalla vigente normativa, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del Piano Operativo. La presente disposizione costituisce speciale condizione ai sensi dell'art. 23-ter, comma 1-bis e 1-ter del D.P.R. 380/2001.
- 1.7 Nel rispetto delle condizioni sotto indicate e delle altre specifiche condizioni previste nel presente articolo sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare tra le seguenti categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art.29:
 - a) residenziale;
 - b) industriale e artigianale;
 - c) commerciale al dettaglio;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale limitatamente alla sottocategoria e.1;
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi.

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

Oltre a quelle già individuate nei superiori commi 1.5 e 1.6 del presente articolo, le condizioni da rispettare per l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso, nei casi individuati dal presente comma, sono le seguenti:

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

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

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

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

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

Attività commerciali al dettaglio

1. In conformità alle indicazioni del Piano Strutturale ed in considerazione delle problematiche relative all'accessibilità, al traffico ed alle dotazioni di aree di sosta, fatte salve le norme contenute nella disciplina delle diverse zone, valgono le seguenti disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio:
 - non sono previsti insediamenti di grandi strutture di vendita sull'intero territorio comunale,
 - non sono previsti insediamenti di medie strutture di vendita nel territorio dell' UTOE 2.
2. Nei centri commerciali, come definiti nella L.R. 62/2018, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della categoria commerciale al dettaglio; della categoria direzionale e di servizio, se compatibili con le attività commerciali ed esclusi in ogni caso i servizi per il gioco; della sub-categoria b.2. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.

Servizi per il gioco e per l'intrattenimento

3. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco e le discoteche ed i nightclub di cui alla sub categoria e.2 dell'art.29 comma 2, poiché per la forte affluenza ed attrazione che esercitano, per l'inquinamento acustico che provocano, per gli orari di apertura notturni, per la necessità di consistenti spazi di sosta, non risultano compatibili con la funzione abitativa, sono ammesse solo in zone a prevalente destinazione produttiva e di adeguate dimensioni (zone D1.1, D3, D4) e non sono in ogni caso ammessi in edifici destinati, anche solo in parte, alla residenza.
4. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco di cui alla sub.categoria e.2 dell'art.29 comma 2, non possono essere ubicati a distanze dai luoghi sensibili inferiori a quelle indicate nella LR 57/2013 come modificata dalla LR 4/2018.

PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

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

Art. 32 - Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del Piano Operativo sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
 - Classe 1: Edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico e ambientale
 - Classe 2: Edifici e complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 3: Edifici e complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 4: Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale
3. Gli edifici e i complessi edilizi di cui al comma 2 sono individuati nelle tavole del PO e nelle tavole 3.1 e 3.2 sono numerati con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore redatta per il Regolamento Urbanistico, aggiornata ed allegata al presente Piano Operativo. Gli edifici e complessi edilizi di classe 1, 2, 3 e 4 sono disciplinati rispettivamente agli articoli 33, 34, 35 e 36.
4. Nelle tavole 1.1 e 1.2, 2.1, 2.2 e 2.3, 3.1 e 3.2 del Piano Operativo sono inoltre individuati i sedimi degli edifici e complessi edilizi che, ancorchè non classificati ai sensi del comma 2, risultano esistenti al 1954: essi sono disciplinati all'art. 37.

Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 1

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto costituiscono episodi rilevanti per l'identità storica e culturale del territorio in virtù dei loro caratteri architettonici e tipologici e della qualità del loro rapporto con il contesto ambientale.
2. Sugli edifici di classe 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 (art.26, comma 3.4) ed in ogni caso nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva: detti interventi, negli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione ai sensi dell'art.21 dello stesso Codice.
3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.
4. Indipendentemente dalle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone di appartenenza, non

sono consentite destinazioni non compatibili con il carattere e con il valore dell'immobile classificato e con le esigenze di una sua coerente tutela.

5. Sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono mirare alla tutela ed ove necessario al ripristino dei caratteri originari ed unitari degli edifici e dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando di conseguenza frazionamenti e divisioni degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.
6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 1 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.38 comma 1.

Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 2

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio rurale .
2. Sugli edifici di classe 2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 38 comma 1. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 (art.26, comma 3.4). ed in ogni caso nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva.
3. Gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali devono rispettare l'unitarietà degli assetti e delle sistemazioni esterne, ripristinarne, se necessario, i caratteri originari ed evitare il frazionamento e la suddivisione degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.
4. Sugli edifici di classe 2 ricadenti nelle aree prossime al Padule di Fucecchio (zone EP1 ed EN2) che, per le condizioni di prolungato abbandono ed in alcuni casi di avanzata riduzione in ruderi, non risultano oggettivamente recuperabili nelle strutture originarie sono ammessi interventi di parziale e ove necessario di completa demolizione e di successiva ricostruzione delle murature esistenti a condizione che la ricostruzione sia condotta con i principi della filologica ricostituzione delle caratteristiche originarie degli edifici: dimensioni complessive e dei singoli elementi architettonici, prospetti ed aperture, materiali, elementi decorativi e di arredo, finiture, manti di copertura, coloriture. Negli interventi sopra descritti di ricostruzione di edifici situati in zone a pericolosità idraulica molto elevata è ammesso posizionare l'edificio alla prescritta quota di messa in sicurezza idraulica. Per tali interventi si applicano le disposizioni sulle distanze indicate per le zone A all'art.18 comma 2.2 ed è inoltre prescritta la predisposizione di un apposito studio di inserimento paesaggistico nei casi in cui si superi di oltre 50 cm la quota di imposta del fabbricato ricostruito.
5. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 2, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.38 comma 1.

Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di classe 3

1. Sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora caratteri architettonici, costruttivi e decorativi meritevoli di tutela e conservazione per parti

significative (facciate, coperture, elementi di gronda, strutture in aggetto, apparati decorativi e simili).

2. Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici . In ogni caso tutti gli elementi meritevoli di tutela debbono essere accuratamente evidenziati e documentati nella relazione storico-critica di cui all'art.38 comma 1.
3. Sugli edifici di classe 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica sopracitata. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3.
4. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 (art.26, comma 3.4) ed in ogni caso nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva. Solo nei casi in cui sia dimostrato, attraverso la relazione storico critica di cui all' art.38 comma 1, che gli edifici demoliti e crollati erano privi di elementi di valore storico architettonico e ambientale può essere ammessa la loro ricostruzione nel rispetto del volume accertato ed in coerenza con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo ed ambientale.
5. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti (interventi non parametrati), questi sono ammessi solo quando la relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
6. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art.38 comma 1 , né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o trasferimenti di volumi devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
7. Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.34 comma 3: ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti degli edifici pertinenziali nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 ed a condizione che il volume complessivo di detti edifici non superi il 20% del volume totale dell'edificio principale e che gli interventi, per i caratteri tipologici, per i materiali e le finiture siano coerenti con quelli dell'edificio principale.
8. Sugli edifici di classe 3 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente art.34 comma 4 si applicano le modalità di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli elementi significativi evidenziati nella relazione storico-critica.
9. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 3, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica con le modalità indicate all'art.38 comma 1.

Art. 36 - Edifici e complessi edilizi di classe 4

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici, sia a carattere urbano che rurale, del

territorio di Ponte Buggianese. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore.

2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2. Su tali edifici sono ammessi anche gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia di tipo R3) nei casi in cui sia accertata, attraverso la relazione storico-critica di cui all'art. 38 comma 1, l'assenza di elementi di valore storico architettonico. Sono inoltre ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate per gli edifici di classe 3 all'art.35 comma 4.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti e interventi non parametrati, questi sono ammessi solo quando la relazione storico-critica dimostri che tali interventi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei valori testimoniali da tutelare. Gli interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni stabilite per gli edifici di classe 3 al precedente art. 35 comma 7.
4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dall' analisi storico-critica di cui all'art. 4, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
5. Sugli edifici di classe 4 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente art.34 comma 4 si applicano le modalità di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli eventuali elementi significativi evidenziati nella relazione storico-critica.
6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la redazione della relazione storico-critica nei casi e con le modalità indicati all'art.38 comma 1.

Art. 37 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti articoli, ma che in alcuni casi rappresentano una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Ponte Buggianese. Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO.
2. Su tali edifici e complessi edilizi sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3, nonché, ove consentiti, gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona. Gli interventi di ricostruzione e gli ampliamenti debbono essere coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.
3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, che l'edificio attuale sia stato profondamente modificato dopo il 1954 o sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:
 - che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale,
 - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.
4. *abrogato*

5. *abrogato*

6. *abrogato*

Art. 38 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954

1. *Analisi storico-critica degli edifici di classe 1, 2, 3 e 4*

- 1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici classificati devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.
- 1.2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, 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 e nel caso in cui siano previsti interventi strutturali da un'approfondita analisi storico-strutturale;
 - 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, nonché 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 coerente 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.
- 1.3 Le esposizioni di cui alle lettere d) ed e) del precedente comma devono fare esplicito riferimento al rispetto delle specifiche norme di tutela degli edifici classificati contenute nel Regolamento Edilizio, che disciplina le procedure per la valutazione dei progetti che si discostano in modo significativo dai criteri di intervento indicati dallo stesso Regolamento.
- 1.4 Nel caso di edifici di classe 3 i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente. Nel caso di edifici di classe 4 la redazione della relazione storico-critica è dovuta solo per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R2.
- 1.5. Sugli edifici classificati sono sempre da privilegiare gli interventi di tipo conservativo. Sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 prevalgono in ogni caso le disposizioni, le procedure e le autorizzazioni ivi contenute con particolare riferimento a quanto disposto dall'art.21 dello stesso D.Lgs.

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

2.1. Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2, dovranno essere effettuate specifiche indagini, illustrate in apposita relazione, nei casi seguenti, come indicati al precedente art. 37:

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

3. Procedure per la realizzazione degli interventi

3.1 Gli interventi sugli edifici classificati sono assoggettati ad atti di assenso nei casi previsti dalla vigente normativa e, fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, dalle disposizioni dell'Allegato D del vigente Regolamento Edilizio.

3.2 In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica per gli edifici classificati e la relazione per gli edifici non classificati esistenti al 1954 sono elaborati obbligatori per la valutazione dei progetti e per la loro conformità al Piano Operativo. La mancanza di tali elaborati, o la carenza dei loro contenuti, comportano la sospensione della procedura per il rilascio del permesso di costruire o l'inefficacia della SCIA.

4. Deroche ai requisiti igienici-sanitari

4.1. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014, il Regolamento Edilizio può prevedere specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche-sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereoilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani degli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

5. Riclassificazione degli edifici

5.1. Ad esclusione di tutti gli edifici di classe 1 e degli edifici di classe 2 ricadenti nelle zone EN1 ed EN2 è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, di valore architettonico, culturale o testimoniale.

5.2. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso:

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

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

Art. 39 - Edifici non classificati successivi al 1954

1. Sugli edifici non classificati realizzati dopo il 1954, fatte salve diverse disposizioni contenute nella disciplina di zona, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art.25 comma 1.

Art. 40 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e in aree ad elevata pericolosità per alluvioni ed edifici posti lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali

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

- 1.1 Gli edifici non classificati successivi al 1954, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici delle zone EP1, EP2 ed EP3 ed in zone a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzata da magnitudo severa o molto severa di cui alla LR 41/2018, possono essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume totale VTot, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto, nel caso in cui la localizzazione originaria e quella finale ricadono nella stessa zona urbanistica.
- 1.2 Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzata da magnitudo severa o molto severa di cui alla LR 41/2018, è consentita la delocalizzazione anche degli edifici di classe 4 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 a condizione che siano ricostruiti secondo i criteri della fedele ricostruzione di cui alla ristrutturazione edilizia R3. Sono in ogni caso fatte salve, per gli edifici non classificati esistenti al 1954, le disposizioni di cui all'art. 37 comma 3.
- 1.3 In ogni caso, nelle aree agricole, la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale secondo quanto indicato all'art.73 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.
- 1.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 1.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all' art.101, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

2. Edifici posti lungo la viabilità pubblica

- 2.1 Gli edifici non classificati successivi al 1954, posti lungo la viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici comunali, per la circolazione e l'incolumità dei cittadini, possono essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume, ad un'adequata distanza dal bordo stradale previa redazione di Progetto unitario convenzionato.
- 2.2 Per gli edifici di classe 4 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954, per i quali non ricorrano le condizioni indicate all'art. 37 comma 3, la ricostruzione deve avvenire secondo i criteri della fedele ricostruzione di cui alla ristrutturazione edilizia R3. Solo nel caso in cui le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano un adeguato arretramento dell'edificio e la sua fedele ricostruzione possono essere ammesse ricostruzioni solo parzialmente fedeli nel rispetto comunque delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato originario. Nel caso di interventi di delocalizzazione di edifici non classificati posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 1.3.
- 2.3 Per gli immobili posti lungo la viabilità pubblica, che possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti sul limite esterno della fascia di rispetto stradale, deve essere prevista la cessione al Comune, in tutto o in parte, dell'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale.
- 2.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato ai commi precedenti, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all' art.101, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

3. Riordino delle aree pertinenziali da volumi incongrui ed a carattere precario

- 3.1 Al fine di sanare situazioni di degrado edilizio e di disordine insediativo, provocate dall'esistenza di costruzioni precarie e di volumi secondari ed accessori realizzati nel tempo come addizioni degli edifici esistenti (esempio: servizi igienici esterni, rimesse ,

ripostigli e locali accessori, balconcini, terrazzi e simili), gli interventi di ampliamento degli stessi edifici, ove ammessi dalla disciplina di zona ed ancorché riconducibili alla ristrutturazione edilizia, sono subordinati all'eliminazione delle superfetazioni esistenti ed al conseguente riordino dei fabbricati e delle aree di pertinenza. Al rispetto dello stesso obbligo sono subordinati gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3 ed R4 e gli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina di zona.

Art. 41 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati.

1. Gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 devono essere compatibili con i valori e le caratteristiche degli immobili evidenziati dalla classificazione e dall'analisi storico-critica e dalle indagini di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 38 e devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del contesto insediativo e del territorio rurale in cui gli edifici sono collocati.
2. A tal fine il Regolamento Edilizio detta specifiche norme sui criteri e le modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954. Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio continuano a trovare applicazione le disposizioni dell'Allegato D del vigente Regolamento Edilizio.
3. Per gli immobili esistenti nel territorio rurale si applicano inoltre le specifiche disposizioni di cui all'art. 73.
4. Il Piano Operativo, negli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954, ammette eccezionalmente l'utilizzazione di linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea a condizione che siano rispettati gli obiettivi indicati al comma 1. Per tali casi il Regolamento Edilizio indica le modalità e le condizioni degli interventi nonché le procedure per l'esame dei progetti che dovranno essere accompagnati da una circostanziata relazione che illustri e motivi le ragioni delle scelte progettuali e che dovranno in ogni caso essere assoggettati ad atto di assenso e/o atti di assenso in sanatoria, previa preventiva acquisizione del parere della Commissione edilizia comunale o della Commissione del Paesaggio.

TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO 1 - Tessuti storici

Art. 42 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. I tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico inseriti nel tessuto urbano. Essi sono identificati dalle zone A di cui al DM 1444/1968.
2. Articolazione dei tessuti storici
 - 2.1 I tessuti storici sono articolati in:
 - Zone A1 che identificano il centro storico del capoluogo
 - Zone A2 che identificano i nuclei storici originari di Anchione
 - Zone A3 che identificano gli aggregati edilizi minori o i singoli edifici e complessi edilizi di interesse storico architettonico posti in ambito urbano.
 - 2.2. Le aree ed attrezzature che ricadono nei tessuti storici e che costituiscono standard urbanistici sono assimilate alle zone A: esse assumono la disciplina delle aree e delle attrezzature della città pubblica di cui al Capo 1 del Titolo VII delle presenti NTA, nel rispetto delle norme di tutela del tessuto storico in cui sono inserite e delle norme relative alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

3. Destinazioni d'uso

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

- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, del commerciale di vendita all'ingrosso e al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, dei distributori di carburante
- turistico-ricettiva ad esclusione di strutture ricettive all'aperto e residence
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

4. Modalità di intervento

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

4.2 Si fa presente che nelle zone A e nelle zone ad esse assimilate gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani di recupero del patrimonio edilizio, di programmi complessi di riqualificazione insediativa o di altri piani attuativi comunque denominati, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

Art. 43 - Zona A1

1. La zona A1 individua il centro storico del capoluogo.

2. Nella zona A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art. 42 comma 3),
- sugli edifici classificati valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,
- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme fatta eccezione per l'ammissibilità degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4. Sono ammessi limitati interventi di ampliamento, fino a mq 15 di SE per ogni unità abitativa, a condizione che essi non interessino i prospetti principali, non prevedano altezze superiori a quelle esistenti e che siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico; a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio che dimostri la coerenza ed organicità della soluzione progettuale;
- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico; a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse

distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2. Su detti edifici, anche contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione, sono inoltre ammessi gli ampliamenti consentiti per gli edifici non classificati di cui al precedente a-linea;

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

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore ed un modesto ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;

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

- gli ampliamenti ammessi non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici esistenti e sono consentiti fino ad un IC del 60%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti;

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

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

- consolidare e incentivare le destinazioni residenziali e il tessuto di attività commerciali e artigianali presenti nei centri storici,

- promuovere il recupero degli edifici esistenti ed il riordino delle aree pertinenziali,

- dare un qualificato e ordinato assetto agli spazi pubblici prevedendo anche usi flessibili del suolo pubblico in relazione alla promozione delle attività commerciali, culturali e ricreative e dei luoghi e delle attrezzature per la vita associata,

- qualificare l'attraversamento urbano del f. Pescia di Pescia, tutelare gli ambiti di pertinenza fluviale e connettere il centro storico ai percorsi sugli argini ed alle previsioni di aree a verde pubblico a sud del corso d'acqua.

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

5. Nelle aree adiacenti alla zona A1 di cui al presente articolo non sono consentiti interventi che risultano incoerenti con i tessuti del centro storico per destinazione d'uso, per altezza, per morfologia e per caratteristiche costruttive o che possono alterare la visibilità e la percezione dello stesso centro storico. Dette aree sono così perimetrate: ad ovest Via Manin e il lato ovest di Ve20; a nord via Cavour fino a via Puccini; ad est via Puccini e gli edifici che vi prospettano dal lato est; a sud , oltre il corso del torrente Pescia, via XXIV Maggio e gli edifici che vi prospettano dal lato sud fino all'intersezione con via Ricasoli, la stessa via Ricasoli con gli edifici che vi prospettano su entrambi i lati, il confine ovest di Vp18. Questo stesso perimetro è riportato sulla tav. 1.1 con la dizione “ perimetro dell' area adiacente al centro storico del capoluogo”.

Art. 44 - Zone A2

1. Le zone A2 individuano i nuclei storici della frazione di Anchione che hanno maggiormente conservato i caratteri originari.
2. Nelle zone A2, per gli interventi sugli immobili e sulle aree, valgono le disposizioni per la zona A1 di cui al comma 2 dell'art.43 con le seguenti distinzioni:
 - gli ampliamenti ammessi per gli edifici non classificati esistenti al 1954 e per gli edifici successivi al 1954 possono raggiungere mq 20 di SE per ciascuna unità abitativa;
 - per gli immobili destinati ad attività commerciali al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande è ammessa la realizzazione di strutture coperte per l'esposizione o la somministrazione purché coerenti con le caratteristiche dei luoghi, a condizione che non costituiscano diritti edificatori riutilizzabili.
3. Nelle aree adiacenti alla zona A2 di cui al presente articolo non sono consentiti interventi che risultano incoerenti con i tessuti dei nuclei storici per destinazione d'uso, per altezza, per morfologia e per caratteristiche costruttive o che possono alterare la visibilità e la percezione degli stessi nuclei storici. Gli interventi sugli edifici adiacenti alla zona A2 saranno valutati in fase operativa dagli uffici comunali con il supporto della Commissione comunale per il paesaggio.

Art. 45 - Zone A3

1. Le zone A3 individuano gli aggregati edilizi minori o i singoli edifici e complessi edilizi di interesse storico architettonico posti in ambito urbano, ovvero all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.
2. Nelle zone A3, per gli interventi sugli immobili e sulle aree, valgono le disposizioni per la zona A1 di cui al comma 2 dell'art.43 con le seguenti distinzioni:
 - gli ampliamenti ammessi per gli edifici non classificati esistenti al 1954 e per gli edifici successivi al 1954 possono raggiungere mq 30 di SE per ciascuna unità abitativa o per ciascuna unità destinata ad attività diverse dalla residenza, ad eccezione della destinazione artigianale e industriale;
 - sugli edifici di classe 4 sono ammessi ampliamenti fino a 20 mq di SE per ciascuna unità abitativa alle seguenti condizioni:
 - che l'ampliamento sia adeguatamente motivato da esigenze funzionali e/o igienico sanitarie,
 - che l'ampliamento non pregiudichi, per la sua localizzazione e per la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificio ed il suo valore storico testimoniale,
 - che nel caso di edifici con più unità abitative il progetto interessi l'intero edificio,
 - che il progetto sia sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.
 - al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari privi di valore ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 20% della loro SE e comunque fino ad un massimo di mq. 15 di SE;
 - nelle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, ad eccezione di quelli di classe 1 e 2, è ammessa la realizzazione di posti auto coperti come indicati all'art. 47 comma 4.1 lettera a), alle seguenti ulteriori condizioni:
 - che le strutture siano aperte su almeno tre lati e realizzate con materiali e disegni coerenti con il contesto insediativo (preferibilmente legno e ferro);
 - che siano poste in posizione defilata rispetto ai prospetti principali ed alla viabilità pubblica;
 - che siano opportunamente schermate con elementi vegetali nell'ambito di una sistemazione complessiva delle aree pertinenziali;

- eventuali ampliamenti e interventi pertinenziali, se ammessi, debbono essere localizzati sui prospetti secondari e non devono risultare visibili dalle strade pubbliche.

CAPO 2 - Tessuti urbani di recente formazione

Sezione I - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale

Art. 46 - Tessuti prevalentemente residenziali (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline, modalità di attuazione degli interventi

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

2. Articolazione dei tessuti

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

- Tessuti consolidati (TC): individuano i tessuti, in genere ordinati ed organizzati ad isolati, delle espansioni urbane compatte del capoluogo e della frazione di Casabianca (riferimento morfotipo urbanizzazioni contemporanee uu.cc.TR2);
- Tessuti consolidati pianificati (TCP): individuano i tessuti delle addizioni urbane residenziali del capoluogo e della frazione di Casabianca guidate da piani attuativi o da progetti coordinati (riferimento morfotipo uu.cc.TR4) ;
- Tessuti di frangia (TF): individuano i tessuti sfrangiati delle espansioni del capoluogo e della frazione di Casabianca (riferimento morfotipo uu.cc.TR7)
- Tessuti reticolari (TR): individuano i tessuti della progressiva crescita e saldatura dei nuclei originari della frazione di Anchione (riferimento morfotipo uu.cc.TR9)
- Tessuti lineari (TL): individuano i tessuti delle frazioni di Albinatico, di Vione e di alcuni insediamenti minori (riferimento morfotipo uu.cc. TR8).

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

3. Classificazione delle zone B

3.1 I tessuti prevalentemente residenziali sono assimilati alle zone B del DM 1444/1968: al loro interno l'edificato è suddiviso in sottozone che in modo uniforme per tutti i tessuti distinguono nel modo seguente i caratteri degli insediamenti sulla base della tipologia edilizia prevalente, della densità edilizia e della presenza di interventi pianificati:

- B1 : aree a prevalente tipologia mono-bifamigliare
- B2 : aree a prevalente tipologia plurifamigliare a bassa densità
- B3 : aree a prevalente tipologia plurifamigliare ad elevata densità
- B4 : aree pianificate con tipologie diversificate.

4. Disciplina delle zone B e dei tessuti

- 4.1 Le sottozone B1, B2, B3, B4 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione dei tessuti prevalentemente residenziali. Le norme delle sottozone B1, B2 e B3 di cui all'art. 47 e le norme della sottozona B4 di cui all'art.48 sono integrate da specifiche disposizioni per i singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale come sintetizzati di seguito.
- 4.2 Nei Tessuti consolidati (TC) il Piano Operativo mira a conferire un carattere urbano agli insediamenti, incrementando la dotazione di servizi e la qualità degli spazi pubblici. Il PO persegue inoltre un ordinato assetto urbanistico dei tessuti edilizi, la realizzazione di qualificati fronti stradali ed il riordino delle aree pertinenziali, nonché nelle aree di confine con il territorio rurale, la riqualificazione dei margini urbani con mirati interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale.
- 4.3 Nei Tessuti consolidati pianificati (TCP) il Piano Operativo persegue il miglioramento dell'immagine architettonica degli insediamenti, delle prestazioni edilizie, della qualità degli spazi aperti e promuove la costruzione di nuove relazioni funzionali ambientali e paesaggistiche fra gli stessi insediamenti ed i contesti urbani in cui sono inseriti e/o il territorio rurale a cui sono adiacenti, cercando di superare l'isolamento e la diversità che li distingue rispetto agli altri tessuti della città.
- 4.4 Nei Tessuti di frangia (TF) il Piano Operativo mira a contenere i processi di dispersione insediativa e a ridefinire le relazioni con la città consolidata e il territorio aperto, migliorando i fronti urbani verso lo spazio agricolo, ove necessario anche con interventi di chiusura delle maglie frammentate, promuovendo la sistemazione degli spazi liberi interni e delle aree di margine, potenziando le dotazioni di servizi ed elevando la qualità degli spazi pubblici.
- 4.5 Nei Tessuti reticolari (TR) e lineari (TL) il Piano Operativo mira a contenere i processi di dispersione insediativa e a costruire un sistema di riconoscibili poli urbani con addensamenti insediativi e di funzioni e spazi pubblici, migliorando i fronti verso lo spazio agricolo anche con interventi di chiusura di alcune maglie, con un ordinato assetto delle aree pertinenziali e degli spazi liberi interni e promuovendo interventi di sistemazione paesaggistica e ambientale dei margini urbani.

5. Modalità di intervento

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

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

Art. 47 - Zone B1 - B2 - B3

1. Nelle zone B1, B2 e B3, indipendentemente dalla loro collocazione nei tessuti indicati al comma 2 dell'art.46, sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni indicati nei commi da 2 a 5 del presente articolo. Solo le specifiche disposizioni del comma 6 sono riferite ai singoli tessuti.

2. Destinazioni d'uso.

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

- residenza
- attività artigianali e industriali (b1) se preesistenti e non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio (b2)
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di

vendita e ad esclusione dei distributori di carburante, nonché ad esclusione delle strutture commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui agli artt. 26 e 27 della LR 62/2018, nel caso in cui la superficie di vendita ecceda mq 700

- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- turistico- ricettiva ad esclusione di strutture ricettive all'aperto
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

3. Interventi ammessi

- 3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi edilizi ammissibili sono definiti nella specifica disciplina di cui agli articoli 33 - 37: per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi indicati per gli edifici non classificati ricadenti nelle zone A3.
- 3.2 Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono sempre ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria fino al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. Sono altresì ammessi interventi di integrazione ed ampliamento degli edifici esistenti a condizione che gli stessi si configurino come organica estensione del corpo di fabbrica principale e che non superino, in termini di SE, la superficie dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 4 "A. Interventi non parametrati".
- 3.3 Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione, a saturazione dei lotti ineditati, alla condizioni e sulla base dei parametri indicati al comma 5 "B. Interventi parametrati".
- 3.4 Gli interventi non parametrati e gli interventi parametrati ammessi rispettivamente sotto le lettere A e B non sono in alcun modo cumulabili, fatta salva la specifica disposizione contenuta al successivo comma 5.5 del presente articolo .
- 3.5 Nelle zone B1, B2 e B3 sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero e nel rispetto della disciplina degli edifici classificati di cui all'art.32.

4. A. Interventi non parametrati

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

- a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un'autoimmessa per unità abitativa di superficie utile netta non superiore a mq 30. Tale manufatto può essere dislocato anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La sua realizzazione è subordinata:
 - al mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'*"una tantum"* riguarderà l'eliminazione della carenza di dotazioni di parcheggi rispetto all'esistente;
 - al complessivo riordino dei manufatti e delle aree pertinenziali,
 - al non superamento di un'altezza media interna di ml. 2,40 e di un'altezza massima all'estradosso del colmo di copertura di ml.3,00;
 - alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti,
 - alla schermatura arborea del manufatto nelle aree di confine con il territorio rurale.
- b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale avente un numero di piani inferiore a quello degli edifici compresi nello stesso ambito territoriale. Comunque l'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente; non potranno essere realizzati edifici con più di 3 piani.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nell'ambito degli interventi di riordino delle

aree pertinenziali è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti legittime anche con demolizione e ricostruzione delle stesse che dovranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti degli annessi pertinenziali fino ad un massimo del 20% della SE esistente, a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura complessiva di mq 30,00 di SE per ciascuna unità abitativa, anche con più interventi distanziati nel tempo. Detti ampliamenti sono ammessi solo per gli edifici ultimati alla data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti "una tantum".

4.2 Disposizioni particolari. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra. La realizzazione degli interventi non parametrati di cui al comma 4.1 non può comunque portare a indici di copertura superiori al 45% nelle zone B.1, al 50% nelle zone B.2 ed al 55% nelle zone B.3. Gli ampliamenti di cui alla lettere c) e d) del comma 4.1 non potranno in ogni caso comportare incrementi della SE esistente superiore a mq 40,00 per ciascuna unità abitativa.

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

5. B. Interventi parametrati

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

- il lotto urbanistico di riferimento, come definito nel DPGR 39/R/2018, abbia una superficie continua minima di mq 500 alla data di adozione delle presenti norme. In caso di frazionamento la superficie del lotto e la conseguente capacità edificatoria saranno determinate facendo riferimento alla consistenza del lotto come risultante alla data di adozione delle presenti norme;
- il lotto urbanistico di riferimento sia aderente alla pubblica via (come evidenziata nelle tavole di PO), ad un parcheggio pubblico esistente, o ad un parcheggio pubblico di progetto, se realizzato contestualmente al fabbricato, ed abbia accesso diretto dalla stessa pubblica via o dai parcheggi pubblici;
- il nuovo fabbricato prospetti direttamente sulla pubblica via o su parcheggio pubblico, restando quindi esclusa la possibilità di edificarlo sul retro di fabbricati esistenti o nelle corti e negli spazi interni di edifici esistenti;
- il nuovo fabbricato deve essere allineato con i fabbricati esistenti o deve ricadere in una fascia di profondità di mt. 40,00 dal bordo stradale o dal limite del parcheggio pubblico.

5.2 Per l'intervento di nuova edificazione si applicano i seguenti parametri edilizi, fermo restando che la SE massima realizzabile per ciascun lotto è di mq 180:

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

B3 0,35 mq/mq 45% 10,00

5.3 Nel caso in cui il lotto risulti parzialmente edificato, l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla preventiva demolizione dei volumi esistenti. E' ammessa solo la permanenza di manufatti pertinenziali, la cui superficie edificata deve essere sottratta dalla superficie edificabile se non è riferibile ai posti macchina coperti di cui al successivo comma 5.5.

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

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

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

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

6.2 Nei Tessuti consolidati (TC):

- gli interventi non parametrati non possono alterare gli allineamenti dei fabbricati e le sistemazioni a giardino sui fronti stradali;
- gli interventi parametrati devono prevedere sistemazioni a giardino coerenti con il contesto insediativo e con l'organizzazione degli spazi privati, inclusa la loro recinzione , lungo la viabilità pubblica;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell' art. 123, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata con un incremento di mq 5,00 di SE (per ogni posto auto realizzato e ceduto) delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi parametrati al comma 5.2 e per gli interventi non parametrati al comma 4.1 lett. d), fino ad un massimo di mq 15,00 di SE.

6.3 Nei Tessuti di frangia (TF):

- tutti gli interventi debbono promuovere un ordinato assetto dei fronti stradali ricostituendo ove necessario la continuità delle recinzioni e delle delimitazioni degli spazi pubblici di pertinenza della viabilità; gli interventi parametrati devono prevedere sul fronte stradale sistemazioni a giardino dotate di adeguate piantumazioni;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 123, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2. Nei casi in cui il progetto di sistemazione del margine urbano sia esteso oltre i confini del lotto di riferimento, per una lunghezza pari almeno a quella del lotto in oggetto, è ammesso elevare dal 20 al 30% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali di cui al comma 4.1 lettera c) e la maggior superficie risultante non incide sul limite di 30,00 mq indicato per la somma degli interventi c) e d) di cui al comma 4.2;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata, per ogni posto auto realizzato e ceduto, con un incremento di mq 5,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi parametrati al comma 5.2 e per gli interventi non parametrati al comma 4.1 lett. d): la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa.

6.4 Nei Tessuti reticolari (TR) e lineari (TL) :

- gli interventi non parametrati non possono alterare gli allineamenti dei fabbricati e le

sistemazioni a giardino sui fronti stradali; gli interventi parametrati devono prevedere sul fronte stradale sistemazioni a giardino dotate di adeguate piantumazioni;

- per i lotti posti a confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 123, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2;
- nei casi in cui l'intervento di riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari (comma 4.1 lettera c) e il progetto di sistemazione del margine urbano siano estesi oltre i confini del lotto di riferimento, per una lunghezza pari almeno a quella del lotto in oggetto, è ammesso elevare dal 20 al 35% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali di cui allo stesso comma 4.1 lettera c) e la maggior superficie risultante non incide sul limite di 30,00 mq indicato per la somma degli interventi c) e d) di cui al comma 4.2.
- la cessione gratuita di ogni porzione di almeno mq 200 di superficie delle aree destinate dal PO al potenziamento e alla qualificazione dei servizi o degli spazi pubblici della frazione in cui ricadono gli interventi, è premiata con un incremento di mq 5,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi parametrati al comma 5.2 e per gli interventi non parametrati al comma 4.1 lett. d): la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa.

6.5 Per le premialità previste ai commi 6.1, 6.2 e 6.3 valgono le modalità di controllo che l'apposito regolamento comunale stabilisce per gli incentivi per la qualità edilizia sostenibile di cui all'art.24. Si precisa che dette premialità sono cumulabili con gli incentivi dell' art.24.

Art. 48 - Zone B4

1. Le zone B4 individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B4 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone B4 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio e sia finalizzato al miglioramento della sua qualità architettonica, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero e devono essere finalizzati ad elevare la qualità architettonica e degli spazi e servizi pubblici dell'insediamento,
- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al successivo comma 3.3.

In relazione alle dotazioni di parcheggi pertinenziali si precisa che laddove nelle norme

previgenti fosse previsto, a seguito dell' incremento delle unità immobiliari, l'obbligo di un' autorimessa per ogni unità abitativa, tale obbligo si intende assolto anche con un posto auto coperto o scoperto.

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

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indici di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

3.3 Nelle zone B4, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a:

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

3.4. Per i piani o gli altri strumenti attuativi per i quali sia intervenuta la decadenza della convenzione e non siano stati ultimati gli interventi edilizi e, ove previsto, cedute all'Amministrazione Comunale le opere di urbanizzazione, il completamento degli interventi edificatori previsti dal piano attuativo ma non realizzati è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato i cui contenuti saranno stabiliti con apposita determina dirigenziale.

Sezione II - Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva

Art. 49 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline, modalità di intervento

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale che sono concentrati soprattutto nella parte settentrionale del territorio comunale, fra il capoluogo, Casabianca e Albinatico, lungo i principali assi viari: l'autostrada A11 e la SP 26 Camporcioni.

2. Articolazione dei tessuti

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

- Tessuti produttivi lineari (TPL): individuano i tessuti produttivi e commerciali, in genere di contenute dimensioni, posti lungo la SP Camporcioni, ai margini del capoluogo e delle frazioni (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.1)
- Tessuti a piattaforme produttive (TPP): individuano i tessuti prevalentemente produttivi degli insediamenti industriali lungo la A11 e del polo produttivo di Albinatico (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.2)

- Tessuti a piattaforme commerciali (TPC): individuano gli insediamenti commerciali specializzati posti in prevalenza lungo la SP Camporcioni (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.2).

3. Classificazione delle zone D

3.1 I tessuti prevalentemente produttivi e commerciali sono assimilati alle zone D del DM 1444/1968: al loro interno l'edificato è suddiviso in sottozone che in modo uniforme per tutti i tessuti distinguono nel modo seguente i caratteri degli insediamenti sulla base della destinazione e dei caratteri dell'edificato, della densità edilizia e della presenza di interventi pianificati:

- D1.1 : insediamenti produttivi non pianificati ad elevata densità
- D1.2 : insediamenti produttivi non pianificati a bassa densità
- D2 : insediamenti produttivi pianificati
- D3 : insediamenti commerciali non pianificati
- D4 : insediamenti commerciali pianificati
- D5 : aree per rottamazione.

4. Disciplina delle zone D e dei tessuti

4.1 Le sottozone D1, D2, D3, D4 e D5 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione degli edifici ricadenti nei tessuti prevalentemente produttivi. Le norme di tali sottozone di cui agli artt. 50-55 sono integrate, ove necessario, da specifiche disposizioni per i singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale come sintetizzati di seguito.

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

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

5. Modalità di intervento

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

- quando si renda necessaria la realizzazione o la modificazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

Art. 50 - Zone D1.1

1. Le zone D1.1 identificano la generalità degli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale e artigianale, risultanti da processi di edificazione non ordinati da piani attuativi o risultanti da piani attuativi preordinati all'edificazione di un unico complesso produttivo. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/1999 ed al D.Lgs 238/2005.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D1.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale ad esclusione delle strutture produttive di servizio b.3

- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per lo spettacolo e per eventi e per attività espositive,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni industriali e artigianali
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D1.1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,60
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	8,00

Per gli edifici che non ricadono nelle zone D1.1 poste nella fascia di tutela paesaggistica a nord dell'Autostrada A11 vincolata ai sensi del D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973, l'altezza massima è elevata a mt.11,00. Per gli edifici che ricadono nelle zone D1.1 posti sul lato nord dell'autostrada che sono dotati di ampie aree di pertinenza non utilizzabili a fini edificatori in quanto ricadono nella fascia di rispetto autostradale l'Indice di edificabilità fondiaria IF è elevato da 0,60 a 0,70 mq/mq e l'Indice massimo di copertura IC è elevato da 0,50 a 0,60 mq/mq a condizione che alla loro applicazione sia associata una sistemazione complessiva delle aree di pertinenza; tali edifici non possono di conseguenza usufruire delle premialità di cui ai commi 5.2 e 5.3.

4. Superfici residenziali e commerciali ammesse

- 4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni azienda.
- 4.2 Sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio, per la vendita di prodotti di propria produzione aventi una SE non superiore al 25% della SE destinata alla produzione.

5. Disposizioni specifiche per le zone D1.1 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone D1.1 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate ai tessuti urbani in cui sono collocate.

5.2 Nei Tessuti produttivi lineari (TPL):

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 123, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2;
- gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali sono premiati con un incremento di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,60 a 0,65 mq/mq e da 0,50 a 0,55 mq/mq;
- nel caso di interventi all'interno di aree degradate si applicano le specifiche norme di cui al successivo art. 57 comma 1.

5.3 Nei Tessuti a piattaforme produttive (TPP):

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali con particolare attenzione per gli edifici posti lungo l'A11: per quest'ultimi insediamenti non sono ammessi avanzamenti di corpi di fabbrica verso l'autostrada e, nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento per una SE superiore al 20% di quella esistente, è prescritta un'adeguata sistemazione a verde delle aree prospicienti l'A11;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 123, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,60 a 0,65 mq/mq e da 0,50 a 0,55 mq/mq;
- nel caso di interventi all'interno di aree degradate si applicano le specifiche norme di cui al successivo art. 57 comma 1.

6. Disposizioni specifiche per gli insediamenti ricadenti nella fascia di tutela paesaggistica dell'A11

6.1 Nella fascia di tutela paesaggistica dell'Autostrada A11 (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) si applicano le prescrizioni contenute nella relativa scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR.

Art. 51 - Zone D1.2

1. Le zone D1.2 identificano gli insediamenti a piattaforme produttive localizzati sul lato sud dell'A11 e destinati alla produzione di manufatti ed elementi prefabbricati per l'edilizia: essi si caratterizzano per l'ampia dotazione di spazi aperti e piazzali riservati al deposito dei prodotti della lavorazione.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D1.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale ad esclusione delle strutture produttive di servizio b.3
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D1.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,30
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00

4. Superfici residenziali e commerciali ammesse

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.300 di SE per ogni azienda e comunque entro il limite del 5% della SE spettante a ciascuna azienda.

4.2 Sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio, per la vendita di prodotti di propria produzione aventi una SE non superiore al 15% della SE destinata alla produzione.

5. Disposizioni specifiche per le zone D1.2

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

- gli interventi devono concorrere a migliorare il fronte degli insediamenti produttivi sulla A11: a tal fine non sono ammessi avanzamenti di corpi di fabbrica verso l' autostrada e, nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento per una SE superiore al 10% di quella esistente, è prescritta un'adeguata sistemazione a verde delle aree prospicienti l' A11;
- tutti gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell' art. 123, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2;
- gli interventi di complessivo riordino degli edifici e delle aree produttive associati alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini degli insediamenti e dei fronti autostradali sono premiati con un incremento di 3 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano entrambi da 0,30 a 0,33 mq/mq.
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un ulteriore incremento di 2 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e di 2 punti dell'indice massimo di copertura.

5.2 Nella fascia di tutela paesaggistica dell'Autostrada A11 (DM 26/04/1973-G.U. 149 del 1973) si applicano le prescrizioni contenute nella relativa scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR.

Art. 52 - Zone D2

1. Le zone D2 identificano gli insediamenti a piattaforme produttive risultanti da piani attuativi localizzati nella parte sud della frazione di Albinatico.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo e dalla relativa convenzione. In difetto di tale indicazione nelle zone D2 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso consentite nelle zone D1.1 di cui all'art. 50.

3. Interventi edilizi ammessi

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

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

3.2 Nei lotti ineditati o parzialmente edificati sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici fissati dal piano attuativo approvato. Nel caso di interventi di nuova costruzione è comunque consentita un' altezza di mt.10, fatti salvi i volumi tecnologici; la maggiore altezza degli edifici, rispetto a quanto previsto dal piano attuativo originario, non è calcolata nella volumetria ammessa dal Piano.

3.3 Nelle zone D2 sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di Piano di recupero.

Art. 53 - Zone D3

1. Le zone D3 individuano i piccoli insediamenti a destinazione prevalentemente terziaria e commerciale non pianificati e localizzati all'interno dei tessuti a carattere residenziale e misto del capoluogo e della frazione di Casabianca.

2. Destinazioni d'uso

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

- produttivo limitatamente all'artigianato di servizio
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la residenza e le attività terziarie
- residenze per i titolari, i gestori o i custodi dell'attività.

3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone D3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui all'art 39.
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,55
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	8,00

4. Superfici residenziali ammesse

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale per l'abitazione del titolare, gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni azienda.

Art. 54 - Zone D4

1. Le zone D4 identificano gli insediamenti a piattaforme commerciali risultanti da piani attuativi localizzati lungo la SP Camporcioni .

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D4 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo e dalla relativa convenzione. In difetto di tale indicazione nelle zone D4 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso consentite nelle zone D3 di cui all'art. 60.

3. Interventi edilizi ammessi

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

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

3.2 Nei lotti ineditati o parzialmente edificati sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici fissati dal piano attuativo approvato.

3.3 Nelle zone D4 sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di Piano di recupero.

Art. 55 - Zone D5

1. Le zone D5 identificano le aree e gli edifici destinati alle attività di rottamazione di autoveicoli presenti nella frazione di Casabianca. Su tali aree valgono le disposizioni prescritte dagli atti autorizzativi di seguito indicati:
 - Area per rottamazione su via Buggianese
Vale quanto prescritto dalla Provincia di Pistoia - Tutela ambiente - con ordinanza 3323/99 e nei successivi atti autorizzativi.
 - Area per rottamazione tra via Ponticello del Vescovo e via Camporcioni
Vale quanto prescritto dalla Provincia di Pistoia - Tutela ambiente - con ordinanza 107/2012 e nei successivi atti SUAP n.3/2012 e sua successiva modifica del 09.03.2016.
2. In considerazione del fatto che le zone D5 sono ubicate in contesti prevalentemente residenziali, il Piano Operativo mira a delocalizzare le attività di rottamazione e premia la loro riconversione verso destinazioni residenziali (o comunque compatibili con la residenza) pur ammettendo la continuità delle attività come indicato al successivo art. 57 comma 2.1 che disciplina nel dettaglio queste zone nell'ambito delle norme riguardanti le aree degradate.

Sezione III - Aree degradate e tessuti urbani misti

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

1. Individuazione delle aree degradate

- 1.1. Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico. Esse sono individuate nelle tavv 2.n del Piano Operativo con apposita campitura.
- 1.2. Le aree degradate coincidono nel presente Piano con i seguenti tessuti o porzioni di tessuti urbani:
 - con i tessuti misti TM (riferimento: morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR6) che nella specifica realtà di Ponte Buggianese individuano singoli complessi edilizi o brani di tessuti urbani, posti in zone prevalentemente residenziali, caratterizzati da presenze incongrue di edifici a destinazione produttiva o da disordinata compresenza di abitazioni e ed altre funzioni,
 - con porzioni dei tessuti produttivi, (le zone D5 e parti delle zone D1.1 poste prevalentemente lungo l'autostrada A11) caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico, per il tipo di lavorazioni o per effetto della inadeguatezza delle infrastrutture e dei servizi.

2. Interventi di riqualificazione delle aree degradate

- 2.1. Nelle aree degradate il Piano Operativo promuove ed incentiva le seguenti tipologie di interventi di riqualificazione:
 - a) interventi di riqualificazione edilizia di singoli immobili che consistono in interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e la sostituzione edilizia. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
 - b) interventi di riqualificazione insediativa che consistono in interventi di minuto riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su più immobili o lotti contigui, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, e di sostituzione edilizia associati alla sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici adiacenti. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
 - c) interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana che consistono in interventi di

recupero fino alla ristrutturazione urbanistica, di riuso e trasformazione di estese e significative porzioni di tessuti urbani. Tali interventi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014: essi sono descritti e disciplinati nella Parte III, Titolo VI agli artt. 93 e 94.

2.2. Negli articoli seguenti sono distintamente disciplinati gli interventi nelle aree degradate dei tessuti produttivi (art. 57) e nei tessuti misti (art.58). Nelle aree degradate sono comunque sempre ammessi piani di recupero, nel rispetto della disciplina di tessuto e di zona per quanto attiene alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici, alle condizioni per la realizzazione degli interventi di riqualificazione.

Art. 57 - Interventi nelle aree degradate dei tessuti produttivi

1. Zone D1.1

1.1. Nelle aree degradate delle zone D1.1, oltre alle norme di cui all'art. 50 ivi incluse quelle relative alle destinazioni d'uso, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi di riqualificazione edilizia di cui all'art. 56, comma 2.1, a) sono sempre ammessi e sono premiati con gli incentivi già previsti ai commi 5.2 e 5.3 dell'art.50.
- b) gli interventi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 56, comma 2.1, b) sono sempre ammessi e sono premiati con un ulteriore incentivo di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura rispetto a quanto già previsto ai commi 5.2 e 5.3 dell'art.50. Gli interventi di riqualificazione insediativa sono assoggettati a progetto unitario convenzionato.
- c) gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 56, comma 2.1, c) sono sempre ammessi a condizione che essi siano estesi all'intera area se riguardanti una zona D1.1 composta da un solo complesso edilizio e ad almeno il 70% della superficie della zona D1.1 nel caso in cui tale zona sia composta da più lotti edificatori. Tali interventi sono premiati con un incremento del 20% della SE esistente a condizione che non si superi l'indice di copertura IC = 55% del e sono assoggettati a piano attuativo.

2. Zone D.5

2.1. Nelle zone D.5 , oltre alle norme di cui all'art. 55 si applicano le seguenti disposizioni:

- a) fino alla permanenza delle attività di rottamazione, gli interventi di complessivo riordino degli impianti e delle aree finalizzati a mitigare gli effetti negativi delle attività sul contesto insediativo (quali dispositivi anti-rumore, barriere vegetali sul perimetro, sistemazione delle aree di pertinenza e dei percorsi di accesso,ecc.) sono premiati con un incremento del 20% della SE esistente. Per ottenere tale ampliamento è necessario mettere in opera dispositivi per elevare la protezione dal rumore e dagli inquinanti di qualsiasi tipo oltre le soglie già prescritte, nonché realizzare una complessiva sistemazione delle aree pertinenziali e dei confini delle zone D5 a contatto con il territorio rurale e con le aree residenziali,
- b) nel caso di cessazione delle attività di rottamazione, gli interventi di complessivo riuso e trasformazione delle zone D.5 sono incentivati con le seguenti disposizioni:
 - sono ammesse le destinazioni delle zone B1-B2-B3 di cui all'art. 47 comma 2,
 - sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

- INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,20
- INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,25
- ALTEZZA MASSIMA	H	ml	7,50

 - l'intervento è assoggettato a progetto unitario convenzionato.

Art. 58 - Interventi nei tessuti urbani misti TM: zone BR e AR

1. Tessuti urbani misti

1.1. I tessuti urbani misti TM, identificati nel PS dal morfotipo TR6, sono sempre individuati dallo stesso Piano Strutturale e dal presente Piano Operativo come aree degradate per le specifiche caratteristiche che essi hanno nella realtà di Ponte Buggianese, come indicato all'art. 56 comma 1.2. In questi tessuti il PO persegue l'attivazione degli interventi di riqualificazione edilizia, insediativa ed urbana descritti all'art.56 comma 2.1, e, pur ammettendo la permanenza delle strutture produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo, incentiva la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive dismesse e degradate. A tal fine in queste aree il Piano Operativo promuove la riqualificazione degli spazi pubblici, il rinnovo edilizio ed architettonico dell'edificato, il riordino e la riqualificazione dei margini urbani con interventi di riqualificazione paesaggistica, sulla base delle disposizioni contenute nei seguenti commi.

1.2. I tessuti urbani misti sono suddivisi in zone BR e in zone AR in relazione ai tipi di interventi previsti dal presente PO:

- nelle zone BR sono ammessi gli interventi di riqualificazione edilizia e/o insediativa di cui all'art. 56 comma 2.1, lettere a) e b).
- nelle zone AR sono ammessi gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 56 comma 2.1, lettera c).

1.3. Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e previsti nelle zone BR sono disciplinati nei seguenti commi. Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e previsti nelle zone AR sono descritti e disciplinati nella Parte III, Titolo VI all'art.93.

1.4 Le zone BR sono da considerare come aree di decollo per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art.101, nei limiti e alle condizioni stabilite nello stesso articolo. Le zone AR sono da considerare sia come aree di decollo che come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi, nei limiti e alle condizioni stabilite nello stesso articolo art. 101 e nell'art.93 comma 7.

2. Destinazioni d'uso nelle zone BR

2.1 Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone B1-B2-B3 di cui all'art. 47 comma 2. Per le attività produttive esistenti, purché compatibili con la destinazione residenziali, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed ampliamenti *una tantum* fino al 20% della SE esistente e ad un'altezza massima di mt 7,50 a condizione che non si superi un indice di edificabilità fondiaria di 0,35 mq/mq ed un indice di copertura di 0,35 mq/mq.

3. Interventi di riqualificazione nelle zone BR

3.1. Nelle zone BR si applica la normativa delle zone B1-B2-B3 di cui all'art. 47 comma 4 "A.Interventi non parametrati" e sono sempre ammessi gli interventi di riqualificazione edilizia e di riqualificazione insediativa descritti all'art.56. Detti interventi di riqualificazione sono disciplinati e incentivati nel modo seguente:

- gli interventi di riqualificazione edilizia di un singolo fabbricato se associati al generale riordino delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti sono incentivati con un incremento del 10% della SE e della superficie coperta ammissibile (si precisa che l'incremento del 10% si applica alla somma della superficie esistente e dell'eventuale ampliamento ammesso sulla base della disciplina delle zone B1-B2-B3 di cui all'art.47 comma 4);
- gli interventi di riqualificazione insediativa di due o più fabbricati posti in lotti contigui se associati al generale riordino delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti sono incentivati con un incremento del 15% della SE e della superficie coperta ammissibile per ciascun fabbricato (si precisa che l'incremento del 15% si applica alla somma della superficie esistente e dell'eventuale ampliamento ammesso sulla base della disciplina delle zone B1-B2-B3 di cui all'art.47 comma 4).

4. Destinazioni d'uso e interventi nelle zone AR

4.1. Qualora gli interventi nei tessuti misti TM riguardino aree di consistenti dimensioni e comportino una complessiva riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano, le aree interessate da tali interventi sono classificate come zone AR ed esse, come indicato al precedente comma 1.3, sono normate nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi di cui alla Parte III, Titolo VI delle presenti norme. Le destinazioni d'uso ammesse, i parametri, le condizioni e le modalità di attuazione degli interventi per la realizzazione degli interventi sono definiti nelle schede di cui all' Allegato 2A delle presenti norme.

CAPO 3 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

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

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per le quali il Piano Strutturale prefigura destinazioni e trasformazioni funzionali agli obiettivi indicati al comma 4 dell'art.4 della LR 65/2014 ma che nel presente Piano Operativo non sono interessati da previsioni insediative. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla VR.
2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:
 - non sono consentiti interventi di nuova costruzione,
 - sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati,
 - per i fondi coltivati, aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:
 - non comporti alcuna modificazione delle morfologia dei luoghi,
 - sia realizzato in legno,
 - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio,
 - non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo,
 - siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.
3. Su dette aree sono inoltre ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art. 60.

Art. 60 - Aree a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili; esse tuttavia concorrono alla determinazione della

capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti opere pertinenziali distinte in relazione alle zone in cui ricadono le aree a verde privato.

Nelle zone A e B:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 40% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 126 comma 3.1.
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.
- nelle zone A gli interventi di cui ai precedenti a-linea debbono comunque rispettare gli elementi di valore storico culturale e paesaggistico ambientale che caratterizzano le aree a verde privato. E' facoltà del Comune, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.

Nelle zone D:

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

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

1. Il Piano Operativo individua la localizzazione o la previsione di parcheggi privati che per la loro dimensione e posizione od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive e terziarie o per la particolare tipologia dei veicoli a cui sono destinati, possono rivestire un oggettivo interesse pubblico in quanto possono contribuire ad alleggerire la domanda di sosta veicolare nelle aree e nelle strade contermini o fornire servizi non presenti, o presenti in misura insufficiente, nel territorio comunale. Sono riconducibili a questi casi:
 - a) i piazzali ed i parcheggi a servizio di importanti attività produttive, commerciali e di servizio, disciplinati ai successivi commi 2 e 3.
 - b) i parcheggi per la sosta camper di proprietà e/o gestione privata, disciplinati al successivo comma 4.
2. I parcheggi di cui alle lettere a) del precedente comma sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla (Ppriv) ricadente nell'area di pertinenza di strutture o complessi edilizi. La loro localizzazione nei punti indicati nelle tavole del PO ha carattere prescrittivo; nei casi in cui detti parcheggi siano individuati con campitura, il perimetro e l'estensione può variare in relazione all'effettivo dimensionamento richiesto dall'applicazione

dei parametri urbanistici contenuti nelle presenti norme, come indicato al successivo comma. Le aree non necessarie al soddisfacimento dei suddetti parametri debbono essere sistemate come aree a verde ed opportunamente piantumate.

3. Ai parcheggi privati di interesse pubblico si applicano le norme dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi di relazione, di cui rispettivamente agli artt. 20 e 21, in funzione della loro specifica destinazione.
4. I parcheggi per la sosta camper di cui alla lettera b) del comma 1 sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla PprivC. Essi sono finalizzati a sostenere il turismo itinerante e sono espressamente destinati alla sosta di camper. A servizio di tali parcheggi possono essere realizzati servizi igienici e piccoli manufatti di servizio che complessivamente non potranno avere una superficie coperta superiore al 5% dell'area destinata a parcheggio (e comunque non superiore a mq 40) e un'altezza superiore a mt 4,00. L'area a parcheggio dovrà essere convenientemente alberata e lungo il perimetro, nelle aree a confine con il territorio agricolo, dovrà essere schermata con siepi e piante di alto fusto.

TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 - Caratteri generali

Art. 62 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale del Comune di Ponte Buggianese è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Operativo.
2. Nel rispetto delle indicazioni del PS e del PIT-PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo individua nel territorio rurale:
 - le aree ad elevato grado di naturalità costituite dalle Riserve naturali del Padule di Fucecchio e dalle aree ad esse contigue identificate rispettivamente dalle sigle **EN.1** ed **EN.2**,
 - le aree rurali costituite dalle aree agricole della pianura bonificata, della pianura ad agricoltura promiscua e della pianura a vocazione vivaistica identificate dalla sigla **EP**,
 - le aree rurali prossime al territorio urbanizzato, definite ambiti periurbani ed identificate dalla sigla **EA**,
 - le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Ponte Buggianese sono così identificate:
 - **CA**: gli insediamenti della campagna abitata,
 - **VSpriv**: le aree destinate ad attrezzature ricreative ed impianti sportivi privati,
 - **FE**: le attrezzature di interesse generale: ciclodromo
 - **DE1**: gli insediamenti produttivi esistenti,
 - **DE2**: gli insediamenti commerciali e di servizio esistenti,
 - **DA**: le aree per lavorazioni e per deposito di materiali all'aperto,
 - le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) identificate e disciplinate come indicato al Titolo VII Capi 1 e 2 delle presenti NTA.
 - le aree e gli insediamenti del territorio rurale, identificati con la sigla **EX**, su cui il PO ammette funzioni non agricole o prevalentemente non agricole sulla base di una specifica normativa,

- le aree interessate da previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, identificate con la sigla **COP.n.** e disciplinate con specifiche schede norma nell'Allegato 2B delle presenti NTA.
- 3. Le aree e gli insediamenti indicati al comma 2 sono disciplinati nei successivi Capi del presente Titolo, sulla base dell'eventuale subarticolazione ivi descritta, ad eccezione delle aree e degli insediamenti che, come indicato nello stesso comma 2, sono disciplinati in altri Titoli delle presenti NTA.
- 4. Le aree e gli insediamenti che fanno parte del territorio rurale come elencati al comma 2 sono assimilati alle zone E del DM 1444/1968 ad eccezione delle seguenti aree ed immobili:
 - le attrezzature di interesse generale di livello territoriale (FE) e le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) , entrambe assimilate alle zone F,
 - le aree interessate da previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione se ad avvenuta realizzazione delle opere previste sono incluse nel perimetro del territorio urbanizzato.

CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 63 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo individua le seguenti aree rurali:
 - EP1 Aree agricole della pianura bonificata
 - EP2 Aree agricole della pianura ad agricoltura promiscua
 - EP3 Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica
 - EA Ambiti periurbani.
2. Nelle aree rurali si applicano le disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 63/R/2016, d'ora in poi Regolamento 63/R/2016), nonché del regolamento attuativo del Titolo V (D.P.G.R. n. 32/R/2017, d'ora in poi Regolamento 32/R/2017) nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti NTA.

Art. 64 - Programma aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi programma aziendale o PAPMAA) di cui all'art. 74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.
2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della LR 65/2014, nel caso in cui preveda:
 - la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
 - qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq. 900 di SE;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.

3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016. Qualora interessi beni paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il programma aziendale è corredato di uno specifico studio che individua gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PIT -PPR.

Art. 65 - Superfici fondiarie minime

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

Art. 66 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68 della LR 65/2014, il Piano Operativo promuove l'attuazione di:
 - *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* alle quali è necessario attenersi in tutte le aree rurali per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;
 - *opere di sistemazione ambientale* a carico di aziende e privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano la perdita della destinazione agricola.
2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* i seguenti interventi:
 - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
 - evitare coltivazioni e trasformazioni che possono comportare erosione del suolo;
 - evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali, con particolare riguardo alle aree ad elevata pericolosità idraulica;
 - conservare e mantenere in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
 - tutelare e mantenere in vita la vegetazione ripariale e le sistemazioni arboree di particolare pregio paesaggistico, quali i filari alberati;
 - conservare e mantenere i segni del paesaggio agrario della bonifica.
3. Sono *opere di sistemazione ambientale* gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale: la mancata previsione di tali interventi nel programma aziendale esclude l'approvazione del medesimo. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa, al PTC della Provincia di Pistoia ed alle presenti norme.

4. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire, nelle aree di pertinenza degli stessi edifici individuate dal programma aziendale, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; detti interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane.
5. L'obbligo di realizzare opere di sistemazione ambientale è esteso ai seguenti interventi, anche in assenza di programma aziendale:
 - costruzione degli annessi rurali di cui ai commi 5 e 6 dell'art.67;
 - modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali, qualora interessi le zone EP1, EP2, EP3 ed EA: la finalità delle opere di sistemazione ambientale è la valorizzazione di tali ambiti e ove necessario la tutela attiva dei caratteri dei paesaggi agrari storici;
 - mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso agricolo con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro: le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
6. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:
 - le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica elencate al comma 2, ed altre similari, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti,
 - il ripristino di aree segnate da degrado, anche per effetto di fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali;
 - la realizzazione di opere di sistemazione idraulica -agrarie dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
 - il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.
7. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Pistoia, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno del l'ambito aziendale, tali opere possono essere realizzate anche all'esterno se finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico o di interesse pubblico.

Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni

Art. 67 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali

1. Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole aree rurali e per le aree ricadenti nel territorio rurale, nuove costruzioni e manufatti rurali sono ammessi solo se finalizzati alle attività agricole e forestali nei limiti, con le modalità e le procedure indicati nelle Sezioni II e III del Capo III del Titolo IV della LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016.
2. Nelle suddette aree valgono, oltre alle disposizioni di cui all'art.73, le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

3. Edifici rurali ad uso abitativo

3.1 I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 73, comma 2, della LR 65/2014 ed all'art. 4 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile (SU) superiore a mq 110 e superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 160;
- l'impianto planivolumetrico deve preferibilmente essere ricondotto a volumi semplici: piante rettangolari, coperture a capanna, tettoie e corpi secondari sui prospetti laterali o posteriori e coperti, ove possibile, con un'unica falda;
- i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico: soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi architettonici contemporanei sono ammessi solo nella logica della reinterpretazione della tradizionale edilizia rurale e con le procedure indicate per gli analoghi interventi sugli edifici esistenti all'art. 41 comma 4;
- l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 6,50 e le coperture dovranno essere inclinate a una o due falde con pendenze di norma non superiori al 25%;
- distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 10,00;
- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei seguenti criteri:
 - privilegiare la collocazione in prossimità di manufatti esistenti, limitando al massimo l'apertura di nuove strade,
 - non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale,
 - non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio,
 - ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.

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

4. Annessi agricoli mediante programma aziendale

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

- la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC; fatte salve le aree EP3 ed inderogabili esigenze tecniche da dimostrare nel programma aziendale l'altezza in gronda non dovrà superare mt. 4,50;
- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia

sostenibile; nelle aree EP1 ed EA è in ogni caso prescritto l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde, di manti di copertura in laterizio;

- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei criteri localizzativi indicati per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al precedente comma 3.1.

4.2 Per gli annessi ricadenti nelle aree EP1 ed EA nell'ambito del programma aziendale, deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

5. Annessi agricoli in assenza di programma aziendale

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

- la loro realizzazione è consentita solo nelle zone EP2, EP3 ed EA e solo se la superficie del fondo non è inferiore a mq 6000;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni: mq 30 di SE; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore a mt. 2,50 in gronda;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
 - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
 - e) di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

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

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

- tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016 e pur non essendo collegati alle superfici fondiari minime di cui all'art. 65 devono essere commisurati per dimensione ed altezze alle dimensioni ed alle effettive esigenze delle aziende. Il Piano Operativo non fissa superfici fondiari minime per questi annessi ad eccezione dell'allevamento intensivo di bestiame associato ad aziende cerealicolo-foraggere per le quali valgono i rapporti dimensionali stabiliti dal PTC in relazione alle tipologie di allevamenti;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono, ove applicabili in relazione alle destinazioni degli annessi, le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- per gli annessi destinati al ricovero di animali dovranno essere rispettate le specifiche

disposizioni sulla localizzazione e le distanze indicate al successivo art. 73 comma 8 lettera c);

- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al comma 5.

6.2 Per gli annessi ricadenti nelle aree EP1 deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

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

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

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

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

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

9.1 I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63/R/2016, non necessitano di programma aziendale e, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento ed al successivo art. 73 comma 8 lettera d).

9.2 Per i manufatti aziendali ricadenti nelle aree EA deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

10. Manufatti per l'attività agricola amatoriale

10.1 I manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 12 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 3000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere mq 20 per i fondi di superficie compresa fra 3000 e 6000 mq e mq 30 per i fondi di superficie superiori a 6000 mq;
- l'altezza media interna non può superare mt 2,40;
- la distanza minima dai confini può essere inferiore a mt 5,00;
- devono realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo.

10.2 Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo

annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso sedime;

- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano: 1) a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste; 2) a mantenere il fondo in produzione e ad effettuarne la manutenzione ambientale; 3) a rimuovere o demolire il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola.

11. Manufatti per il ricovero di animali domestici

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

- l'installazione di manufatti è consentita, previa presentazione di SCIA, a condizione che siano realizzati in legno od altri materiali leggeri, che siano semplicemente ancorati al suolo e che rispettino le dimensioni e le altezze massime, nonché le distanze minime, sotto indicate:

Superfici massime

<i>Tipo di allevamento</i>	<i>n. massimo capi</i>	<i>Superficie coperta massima</i>
apicoltura	15 arnie	15mq
avicoltura	12	15 mq
cunicoltura	10 riproduttori	15 mq
ovini/caprini	10	30 mq
suini	2 adulti	15 mq
bovini	2 adulti	30 mq
equini o camelidi	2 adulti	30 mq
cani	6 adulti	30 mq

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

Altezza massima

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

Distanze minime in relazione al tipo degli allevamenti sopraindicati

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

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

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

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

- per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato si dimensiona in proporzione la superficie coperta massima del manufatto; la superficie fondiaria minima

prescritta è di mq 1.500 per apicoltura e avi-cunicoltura, di mq. 3.000 per cani, di mq 5.000 per ovicapri, suini e bovini, di mq 6.000 per equini;

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

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

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi indicati all'art.71, comma 1 della LR 65/2014, se ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali e sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale e siano rispettate le seguenti disposizioni:
 - gli interventi pertinenziali sono ammessi solo per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente; per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.23 comma 2;
 - le addizioni volumetriche sono ammesse solo una tantum e per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) nei seguenti limiti:
 - mc 100 di volume per le abitazioni rurali,
 - 10% del volume esistente e comunque non oltre mc 300 di volume per gli annessi agricoli;
 - gli interventi per l'efficientamento energetico devono rispettare i criteri e le condizioni indicati all'art. 126;
 - gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.73.
2. Sono inoltre ammessi per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), ove previsto dalla disciplina delle singole aree rurali e sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e non interessino edifici classificati e edifici non classificati esistenti al 1954, i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume totale (Vtot) legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano con quelli risultanti da interventi di addizione volumetrica una tantum di cui al precedente comma, 2.o alinea.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e di ripristino di edifici, finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve

impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 15 anni dalla realizzazione degli interventi.

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

1. Fatte salve le specifiche disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:
 - addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie di cui al precedente art.68, rispettivamente al comma 1, 2.o alinea ed al comma 2, anche per gli imprenditori agricoli non professionali (IA),
 - ristrutturazioni urbanistiche,
 - addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al precedente art.68, comma 1, 2.o alinea e comma 2,
 - la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, da parte dei soli imprenditori agricoli professionali (IAP).
2. Gli interventi sopraindicati devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) salvaguardia dei caratteri dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico - testimoniale,
 - b) mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime di cui al precedente art. 65,
 - c) rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dal successivo art.73 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art. 70 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola

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

Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva,
 - interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,
 - interventi di addizione volumetrica *una tantum* così dimensionati:
 - a) per gli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;
 - b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree EP2 ed EP3 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 200 di SE, con altezza

non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,

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

3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 73.

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

- agricola
- residenziale
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- direzionale, solo se associato alla residenza;
- turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale.

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

- a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 30 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata nelle aree tergalì (intendendosi per tali le aree prospicienti i prospetti posteriori degli edifici) e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a). Possono essere ammesse posizioni in aree non tergalì, solo se adeguatamente motivate e se accompagnate da interventi di corretto inserimento ambientale e di schermatura arborea;
- b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari debbono conservare una funzione accessoria; nell'ambito di tale riorganizzazione dei volumi esistenti è inoltre ammesso un ampliamento del 20 % della SE pertenziale a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 30 di SE;
- c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EP2 ed EP3, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie accessoria SA massima pari a 25 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.

Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.23 comma 2.

6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato.
 - b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50.
 - c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EP1 ed EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.
7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 5.
8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme.
9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

Art. 72 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82 e 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
2. Nelle zone EP3 sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali che comportino interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.
3. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di manufatti a carattere precario, ancorché condonati (tipo tettoie, box e ricoveri aperti o semiaperti per veicoli) o dei rustici minori (tipo piccole capanne, forni, pozzi, stalletti, porcilaie, pollai e simili): tali manufatti dovranno mantenere il carattere di locali accessori e di servizio anche nel caso di sostituzione ed adeguamento delle strutture e delle finiture.
4. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nella zona rurale in cui ricade l'immobile.
5. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
 - b) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza non sono ammessi:
 - unità abitative di superficie calpestabile (Scal) inferiore a mq 65, fatta salva la disposizione di cui all' art.23 comma 5,
 - nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti,
 - nuove unità abitative in numero superiore a 4 rispetto a quelle esistenti; se superiori a 4 è richiesta la redazione e approvazione di un piano di recupero.

- c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità podereale;
 - d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici; la superficie di pertinenza non dovrà risultare inferiore a mq 600; pertinenze minime inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti od altre congrue motivazioni);
 - e) nel caso di formazione di più unità funzionali nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.
6. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale è individuata l'area di pertinenza di cui al precedente comma 5 lettera d). La convenzione dovrà obbligatoriamente contenere gli impegni e gli obblighi per i proprietari, previsti dalle vigenti normative regionali. In base alle suddette norme, la convenzione o l'atto di obbligo non sono dovuti per aree di pertinenza inferiori ad un ettaro.

Art. 73 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura. Obiettivi fondamentali degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere la tutela e la valorizzazione dei tratti identitari delle molteplici componenti (culturali, storico architettoniche e testimoniali, insediative, naturalistiche, ecologiche e ambientali, paesaggistiche) del patrimonio territoriale delle aree agricole del Comune.
2. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per gli interventi nelle aree rurali e, ove previsto dalla disciplina di zona, per gli interventi nelle altre aree ed insediamenti del territorio rurale. Per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 le disposizioni del presente articolo integrano e specificano le disposizioni contenute nel Titolo III, che costituiscono il riferimento fondamentale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore. Nella specifica realtà delle aree della bonifica e del Padule si sottolinea la necessità di conservare e restaurare i tipici trafori in cotto dell' edilizia rurale, denominati "mandolati".
3. Le disposizioni del presente articolo sono articolate nei seguenti tre temi: 1) tipi edilizi e modelli aggregativi, 2) materiali e tecniche costruttive, 3) specifiche prescrizioni localizzative e tipo morfologiche.
4. Le indicazioni relative ai tipi edilizi ed ai modelli aggregativi hanno il valore di indirizzi. Le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive, alle localizzazioni ed agli elementi tipo-morfologici hanno carattere prescrittivo ove non diversamente disposto dalle relative norme: soluzioni diverse da quelle indicate o prescritte sono ammesse solo per comprovate esigenze produttive o per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale. Sono fatte salve le specifiche norme sull'impiego di linguaggi e soluzioni dell'architettura contemporanea contenute al comma 4 dell'art.41 alle condizioni e con le procedure ivi indicate.
5. Il Regolamento Edilizio può integrare le seguenti disposizioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.

6. Tipi edilizi e modelli aggregativi

6.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse della pianura. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dell'edificio.

6.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

6.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. In particolare devono essere sempre riconoscibili i corpi di fabbrica originari; deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale ed il fabbricato accessorio, anche 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 pertinentziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali (PT e P1): anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

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

7. Materiali e tecniche costruttive

7.1 Fatti salvi i casi riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea di cui al comma 4, gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

I nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico architettonico e storico-testimoniale esistenti in zona. Per le nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 67 comma 3.1.

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

b) Coperture e strutture di gronda

Relativamente alle nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 67 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle zone EP2 ed EP3 ed ove sussistano documentate esigenze produttive, è prescritto l'utilizzo di tipologia a capanna

con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di nuova costruzione e negli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

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

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

d) Aperture, infissi

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

Negli interventi sugli edifici esistenti nonché in quelli di ampliamento o di nuova edificazione le porte e le finestre esterne dovranno essere in legno naturale o verniciato, di sagoma rettangolare ad architrave lineare o curvilineo. Per i fabbricati esistenti non classificati e per le nuove costruzioni, in corrispondenza degli ingressi, è consentita la realizzazione di piccole tettoie con aggetto massimo di 1,20 mt, realizzate in legno e con manto di copertura in coppi e tegole alla toscana, di lunghezza strettamente sufficiente a proteggere dagli agenti atmosferici i serramenti esterni.

e) Scale esterne

Negli interventi sugli edifici esistenti e nella costruzione di nuovi edifici non 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 non classificati esistenti o successivi al 1954, e per quelli di nuova edificazione, purché non destinati ad annessi rurali. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

f) Recinzioni

Nelle aree di pertinenza degli edifici, potranno essere realizzate in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intonacati come il corpo principale, con altezza massima pari ad 1,20 ml: il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio. Tale soluzione è consigliata sui fronti principali dei fabbricati e nelle aree a contatto o prossime alla viabilità.

E' altresì ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno o in ferro e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo ed associate a siepi o, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/o arboree. Tale soluzione è consigliata sulle aree retrostanti o laterali ai fabbricati e nelle aree a contatto con il territorio aperto.

E' da evitare la recinzione dei fondi agricoli in tutte le aree rurali: essa è in ogni caso vietata nelle zone EP1 ed EN. Ove questa si renda necessaria per comprovate ragioni essa è ammessa solo con pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo: ad eccezione dei casi di

recinzioni delle aree pertinenziali degli edifici, la rete di recinzione dovrà essere sollevata di almeno 10 cm dal piano di campagna, per consentire il passaggio della fauna minore.

8. Specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e tipo morfologiche

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

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

Nelle aree EP1, EP2 ed EA valgono le seguenti disposizioni:

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

b) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree EA ed EP1 ove ammessa, è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero dei manufatti esistenti. Ove si rendesse comunque necessaria la loro nuova costruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

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

c) Ricoveri per animali

Gli edifici agricoli per il ricovero degli animali degli allevamenti intensivi di cui all'art. 67 comma 6.1, dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

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

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali.

Per i ricoveri degli animali domestici valgono le disposizioni di cui all'art.67 comma 11.

d) Altri manufatti aziendali

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

La realizzazione di serre fisse, intese come strutture ancorate stabilmente al suolo, dovrà

osservare le seguenti condizioni:

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

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

e) Manufatti pertinenziali

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

- altezza di norma non superiore a mt 3,50 (all'intradosso del colmo di copertura)
- accorpamento dei volumi edilizi e loro ubicazione in prossimità dei fabbricati esistenti e preferibilmente in aderenza al fabbricato principale
- tipologie, forme e materiali tipici dell'edilizia rurale con coperture inclinate e manti in cotto.

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

g) Piscine e piccoli impianti sportivi privati

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

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

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

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

h) Viabilità a servizio delle aree rurali

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

Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali

Art. 74 - Aree agricole della pianura bonificata (EP1)

1. Sono le aree agricole che coincidevano in gran parte con i possedimenti fondiari della Fattoria di Bellavista, della Tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione podereale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espanto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco) e negli ultimi anni anche con coltivazioni vivaistiche.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore,
 - la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica;
 - la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;
 - la salvaguardia e ove possibile il ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree;
 - il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;
 - la salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);
 - la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua che raggiungono il Padule;
 - la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole ed in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica delle aree della bonifica e del Padule.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
 - non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo; l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; l'alterazione delle quote dei piani di campagna,
 - non sono inoltre ammessi: l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali; l'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi; lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde,
 - solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte e messe in opera adeguate misure di mitigazione e di compensazione,
 - nei territori contermini ai laghi denominati il Lago dei 5 Pini, il Grande Lago e il Lago del Chiti si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 - punto 7.3- dell'elaborato 8B del PIT-PPR,

- nella fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell' art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8 - punto 8.3- dell' elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
- artigianale di servizio
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e di tipo rurale.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo. Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.67, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.67 commi 4 e 6,

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

- tutti gli interventi di cui all'art.68 ed all' art.69 ad eccezione di:

- trasferimenti di volumi;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica

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

- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.72 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71

(incluse le autorimesse fuoriterza) ad eccezione di :

- sostituzione edilizia.

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

Art. 75 - Aree ad agricoltura promiscua (EP2)

1. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente attorno al capoluogo e nella parte settentrionale del territorio comunale. In queste aree la permanenza dei segni dell'antica struttura agraria promiscua, caratterizzata in origine da una articolazione dinamica tra usi produttivi specializzati e colture tradizionali, (seminativi semplici, seminati arborati) con tessitura agraria a maglia media/fitta, è fortemente compromessa dagli effetti delle espansioni insediative e da una progressiva semplificazione tramite la sostituzione con

seminativi in coltura estensiva, alternati a colture specializzate di reddito (colture vivaistiche, serre, ortofrutticole, floristico ornamentali). Le aziende si presentano molto frammentate e solo nel caso di colture specializzate assumono dimensioni tali da permettere una autonomia gestionale. In alcuni casi l'attività agricola é subordinata ad altre attività economico-sociali, con una presenza di usi impropri e/o funzioni marginali.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la riduzione del rischio idraulico e la salvaguardia del reticolo idrografico;
- la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici delle isole produttive ed insediative connesse alla tradizionale struttura agraria;
- la conservazione degli spazi agricoli residui come varchi inedificati ed il contenimento della dispersione insediativa;
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;
- la salvaguardia delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);
- la riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione ripariale;
- la promozione delle attività agricole e di quelle connesse e compatibili con il contesto rurale

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica svolta dai principali corsi d'acqua, dagli elementi vegetali lineari e puntuali di particolare pregio e dalle aree agricole;
- non sono consentiti l'eliminazione di corsi d'acqua e di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo se non per comprovate ragioni idrauliche;
- nella fascia di tutela paesaggistica dell' A11, non sono consentiti interventi che possono compromettere la permanenza dei tradizionali assetti agrari con particolare riferimento all'orientamento della maglia agraria e agli elementi vegetali isolati e lineari che la contraddistinguono;
- gli interventi che comportino significative alterazioni del paesaggio agrario, dei piani di campagna e della morfologia dei luoghi, sono ammessi solo previa verifica, con apposita relazione, del loro corretto inserimento nel contesto di riferimento e della valutazione degli effetti che possono produrre sul sistema ambientale e previa indicazione dei necessari interventi di mitigazione;
- devono essere contenute le tendenze alla dispersione insediativa ed alla saldatura dei centri abitati salvaguardando i varchi territoriali e ridefinendo i margini fra gli insediamenti, urbani e sparsi, e la campagna con interventi di qualificazione paesaggistica delle aree di confine come indicato all'art.123 ,
- non sono consentiti interventi edificatori , nell'area a nord della fascia di tutela a fascia di tutela paesaggistica dell' A11 e soprattutto sul lato nord , che possono compromettere la visibilità dell' Appennino e degli insediamenti di valore storico e delle aree a verde che li circondano;
- le serre fisse e gli interventi che comportano nuova impermeabilizzazione di suolo dovranno essere localizzati ad una distanza non inferiore a mt 10 dalla viabilità pubblica o di uso pubblico, a mt 20 dagli edifici ad uso abitativo, ad eccezione dell'abitazione del titolare del fondo;
- non sono ammessi l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali, se non per comprovate

esigenze ed a condizione che siano predisposte e messe in opera adeguate misure di mitigazione e di compensazione;

- non sono altresì ammessi lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde;
- nella fascia di tutela paesaggistica dell' A11 (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) si applicano le prescrizioni contenute nella relativa scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR;
- nel territorio contermino al Lago denominato dei 5 Pini si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 - punto 7.3- dell' elaborato 8B del PIT-PPR,

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza
- direzionale se associato alla residenza
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
- artigianale di servizio
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e di tipo rurale
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti ed all'esercizio delle attività agricole.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

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

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

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

5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71.

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

Art. 76 - Aree agricole a vocazione vivaistica (EP3)

1. Sono le aree agricole della pianura, poste a nord dell' Autostrada A11, individuate e disciplinate dal PTC come aree vocate all'attività vivaistica della Valdinievole in applicazione della LR 41/2012 e del Regolamento 25/R/2014. Tali aree si estendono su una limitata porzione del territorio comunale compresa fra la A11 e via Forre Nera.
2. Su dette aree si applica la disciplina delle aree della pianura ad agricoltura promiscua di cui al precedente art. 75 con le precisazioni e le integrazioni indicati ai commi seguenti.
3. Gli obiettivi indicati al comma 2 dell' art. 75 sono integrati dal seguente:

- l'ordinato e sostenibile sviluppo delle attività ortoflorovivaistiche, con particolare riguardo alla compatibilità con le condizioni di rischio idraulico, con il contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo e dei consumi idrici, con la tutela delle acque superficiali e sotterranee, con la salvaguardia della risorsa suolo.

4. Alle aziende ortoflorovivaistiche presenti ed attive nella zona EP3 alla data di adozione del presente Piano Operativo si applicano le specifiche disposizioni per le aree a vocazione vivaistica contenute nel Capo 3.4.3 della Disciplina del PTC con le seguenti precisazioni:

- in considerazione della vicinanza al tracciato dell' A11, i nuovi annessi agricoli non potranno avere altezza superiore a mt 7,00 e dovranno essere adeguatamente schermati con sistemazioni arboree ed a verde,
- nella fascia di tutela paesaggistica dell' Autostrada A11 (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) non trovano applicazione le citate disposizioni del Capo 3.4.3 della Disciplina del PTC nel caso in cui esse contrastino con le prescrizioni d'uso e le direttive della specifica scheda di vincolo di cui all' Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR.

Art. 77 - Ambiti periurbani (EA)

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

2. Su dette aree si applica la disciplina delle aree della pianura ad agricoltura promiscua EP2 di cui al precedente art. 75 con le precisazioni e le integrazioni indicati ai commi seguenti.

3. Gli obiettivi indicati al comma 2 dell' art. 75 sono integrati dai seguenti obiettivi:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

4. Le prescrizioni indicate al comma 3 dell'art. 75 sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

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

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

- destinare limitate porzioni di terreno in aderenza al perimetro del territorio urbanizzato per adeguare le dotazioni di parcheggi e di aree a verde pubblici, se funzionali agli interventi di riqualificazione dei margini urbani,
- localizzare e realizzare orti sociali e strutture simili a sostegno di pratiche di agricoltura sociale e amatoriale alle seguenti condizioni: il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dal Consiglio Comunale; in detto progetto debbono essere definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno o in altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

6. Nell' area EA posta a nord e a ovest del cimitero del capoluogo è ammesso realizzare un cimitero per animali di affezione previa acquisizione di preventivo parere della competente ASL e sulla base della vigente normativa di settore.

CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità

Art. 78 - Aree ad elevato grado di naturalità (EN): classificazione e normativa di riferimento

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo individua, nell'ambito del Padule di Fucecchio, le seguenti aree ad elevato grado di naturalità:
 - EN1 Aree delle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio
 - EN2 Aree contigue alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio.
2. Le aree ad elevato grado di naturalità EN1 ed EN2 fanno parte, insieme alle limitrofe aree del Padule ricadenti nei Comuni di Fucecchio e di Larciano e insieme alle aree del Lago di Sibolla ricadenti nel Comune di Altopascio, di un unico "sistema delle aree umide", la cui gestione compete alla Regione Toscana ai sensi della LR 30/2015. Lo stesso territorio è interessato anche dalla presenza dei siti della Rete Natura 2000; in particolare le aree EN1 ed EN2 coincidono sostanzialmente con il ZSC-ZPS Padule di Fucecchio (IT5130007), e vi si applicano anche le indicazioni conclusive dello Studio di Incidenza del PO, compreso quanto previsto dal Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali "Padule di Fucecchio" e "Lago di Sibolla" (Del.C.R. n. 53/20), con i relativi Disciplinari e Piani d'azione approvati, ai sensi dell'art. 16 del suddetto Regolamento.
3. Le aree EN1 ed EN2 sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68. Nelle aree EN2, in considerazione della presenza al loro interno di estese aree a coltivate, si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e del Regolamento 63/R/2016, nei limiti ed alle condizioni indicate nell' art. 80, e le disposizioni del "Piano per il sostegno e lo sviluppo dell'agricoltura compatibile delle Aree contigue delle Riserve naturali del Padule di Fucecchio", per quanto non in contrasto con le norme del Regolamento di gestione dell'area protetta e coerenti con la disciplina dell'integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico.
4. Ai fini della valutazioni di incidenza sul suddetto Sito Natura 2000, dovranno essere presi in esame anche le seguenti Linee guida e testi di riferimento:
 - Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VInca) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 303 del 28.12.2019 (19A07968) (GU Serie Generale n.303 del 28-12-2019);
 - Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi (ISPRA);
 - Pubblicazioni ministeriali e regionali che individuano le specie vegetali invasive e invadenti ai sensi del D.Lgs 15 dicembre 2017, n. 230 "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 1143/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014, recante disposizioni volte a prevenire e gestire l'introduzione e la diffusione delle specie esotiche invasive".

Art. 79 - Aree delle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio (EN1)

1. Comprende le parti del territorio di particolare valore ecologico, paesaggistico e naturalistico-ambientale denominate "Riserva naturale della Monaca", costituita da aree di proprietà privata, e "Riserva naturale delle Morette", costituita da aree di proprietà pubblica.

Tali aree sono individuate nella tav. 1.2 del Piano Operativo.

2. In tali aree si applicano le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali “Padule di Fucecchio” (FI e PT) e “Lago di Sibolla” (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020.

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

4. Nelle aree EN1 si applicano anche le indicazioni conclusive del documento VAS.03 “Studio di Incidenza” del PO.

5. Il Nulla osta e l’autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico nelle aree comprese nelle riserve naturali regionali sono disciplinati ai sensi dell’art. 52 della LR 30/2015.

6. Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti commi ed in particolare le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali richiamate al comma 2, il Piano Operativo nella zona EN1 persegue:

- il recupero di strutture e infrastrutture di valore storico e testimoniale (piccoli ponti ed opere idrauliche, manufatti edilizi, testimonianze di cultura civile e religiosa) con interventi di carattere conservativo,
- la salvaguardia attiva del tipico paesaggio delle aree umide del Padule e degli habitat palustri,
- la conservazione e la manutenzione della rete di canali e di percorsi escursionistici che lo attraversano,
- la tutela e la promozione dello specifico e rilevante valore ecosistemico delle Riserve naturali.

Art. 80 - Aree contigue alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio (EN2)

1. Sono le aree in parte a destinazione agricola e in misura prevalente a specifica vocazione naturalistica poste attorno alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio di cui al precedente art. 79. Tali aree sono individuate nelle tavv. 1.1 e 1.2 del Piano Operativo.

2. All'interno di tali aree si applicano le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali “Padule di Fucecchio” (FI e PT) e “Lago di Sibolla” (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020.

3. Le aree ad uso agricolo, come individuate nella carta dell’ uso del suolo del PS (tav. QC03), concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie minime di cui all’art. 65. Su dette aree le destinazioni d’uso, gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed infrastrutturale, le modificazioni dello stato dei luoghi di qualsiasi natura e per qualsiasi finalità sono in ogni disciplinati dal Regolamento richiamato al comma 2. Nelle aree contigue non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione di edifici, annessi e manufatti a destinazione agricola.

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

4. Nelle aree EN2 si applicano anche le indicazioni conclusive del documento VAS.03 “Studio di Incidenza” del PO.

5. L’attività agricola nelle Aree contigue dovrà essere coerente alle disposizioni del “Piano per il sostegno e lo sviluppo dell’agricoltura compatibile delle Aree contigue delle Riserve naturali del Padule di Fucecchio” per quanto non in contrasto con le norme del Regolamento di gestione dell’area protetta e coerenti con la disciplina dell’integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico; ciò nelle more dell’approvazione di uno specifico Disciplinare per la gestione e valorizzazione delle attività agricole nelle Aree contigue delle Riserve Naturali, così come previsto nel sopracitato Regolamento di gestione dell’area protetta (art. 16 “Disciplinari e Piani d’azione - attività agricole, gestione habitat palustri, gestione idraulica, controllo specie aliene, attività venatorie e alieutiche”)

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

Operativo nella zona EN2 persegue:

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

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

Art. 81 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione

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

- **CA:** gli insediamenti prevalentemente residenziali della campagna abitata identificati dai tessuti extraurbani del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR10 (art. 82)
- gli insediamenti e le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Ponte Buggianese sono così identificate:
 - **DE1** : insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale (art. 83)
 - **DE2** : insediamenti commerciali e di servizio esistenti nel territorio rurale (art.84)
 - **DA** : aree per lavorazioni e per deposito di materiali all'aperto (art. 85)
 - **VSpriv:** aree per attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati, (art.86)
 - **FE:** aree del ciclodromo "A.Martini" in loc. Albinatico (art.87)
- le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) identificate e disciplinate come indicato al Titolo VI Capi 1 e 2 delle presenti NTA,
- **EX:** gli insediamenti e le aree assoggettate a specifica normativa (art.88)
- **COP.n:** aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione (art.89).

Art. 82 - Insediamenti della campagna abitata (CA)

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

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Negli insediamenti CA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle zone agricole EP2.

3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 33-37. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.25 comma 1.1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a Piano di Recupero.

3.2 Per i soli edifici ad uso residenziale, purché di classe 4 o non classificati, sono ammessi gli ampliamenti "una tantum" di cui alla lettera A - Interventi non parametrati - dell'art. 47 con le seguenti limitazioni per gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione:

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
- l'indice di copertura non può risultare superiore al 50%.

3.3 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Su di essi si applicano le norme relative agli edifici a destinazione agricola ricadenti nelle zone EP2.

Art. 83 - Insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale (DE1)

1. Le zone DE1 individuano gli immobili e le aree destinate ad attività produttive poste nel territorio rurale. Il Piano Operativo, sulla base di una valutazione di tali insediamenti in relazione alla loro ubicazione ed accessibilità, al contesto in cui sono inseriti, alla attività che vi è svolta ed alle caratteristiche degli immobili esistenti, distingue nelle seguenti due sottoclassi le zone DE1:

- DE1.1: insediamenti produttivi esistenti, in cui è ammessa la permanenza delle attività
- DE1.2: insediamenti produttivi esistenti da riconvertire

2. Aree DE1.1

2.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 33-37. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.25 comma 1.1, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

2.2 Sono inoltre ammessi, al solo fine di adeguare e potenziare le attività esistenti, interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici e fino al limite di 300 mq aggiuntivi di SE:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA IF	mq/mq 0,40
INDICE DI COPERTURA IC	mq/mq 0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H	ml 5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml 5,00

2.3 Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con cui lo stesso si impegna a non mutare la destinazione d'uso degli immobili ampliati per almeno dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere altresì corredato da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica

2.4 Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni produttive solo se compatibili con il contesto agricolo; saranno altresì consentite le destinazioni ammesse nell'area rurale di appartenenza, ad esclusione della residenza civile. Le quantità trasformate non potranno mai superare la SE preesistente; le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione di un Progetto unitario convenzionato.

3. Aree DE1.2

3.1 Nelle aree DE1.2 il permanere delle attività produttive esistenti è ammesso solo a condizione che esso non comporti interventi sugli immobili esistenti eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1e R2.

3.2 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 33-37.

3.3 Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.25 comma 1.1. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1e R2 sono ammessi solo su immobili già destinati o da destinare alle funzioni ammesse nell'area rurale agricola in cui l'area DE1.2 ricade, ad eccezione della residenza civile: quest'ultima destinazione è comunque ammessa negli immobili originariamente destinati a residenza, ancorché rurale nonché nei casi ed alle condizioni di cui al successivo comma 3.4.

3.4 Al fine di favorire il riordino e la riqualificazione di queste aree sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti finalizzati alle seguenti destinazioni:

- per insediamenti di tipo misto residenza- lavoro e/o per attività artigianali produttive e di servizio comunque compatibili con il contesto insediativo ed ambientale: in tali casi è consentito il recupero di una quota non superiore al 60% della SE esistente, fino al limite massimo di 600 mq di SE , di cui almeno la metà da destinare alle attività artigianali. Dal calcolo della SE esistente sono esclusi gli edifici già a destinazione residenziale per i quali è ammesso il recupero o la ricostruzione dell'intera SE,
- per insediamenti esclusivamente residenziali: in tali casi è consentito il recupero di una quota non superiore al 40% della SE esistente, fino al limite massimo di mq 400 di SE; dal calcolo della SE esistente sono esclusi gli edifici già a destinazione residenziale per i quali è ammesso il recupero o la ricostruzione dell'intera SE.

3.5 Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi solo previa redazione di Piano attuativo (Piano di recupero) e, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli ulteriori seguenti parametri:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA IF	mq/mq 0,30
INDICE DI COPERTURA IC	mq/mq 0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H ml 7,50.

Art. 84 - Insediamenti commerciali e di servizio esistenti nel territorio rurale (DE2)

1. Le zone DE2 individuano gli immobili e le aree destinate ad attività commerciali e di servizio poste nel territorio rurale. Il Piano Operativo, sulla base di una valutazione dell'ubicazione, dell'accessibilità, del contesto insediativo ed ambientale, delle caratteristiche degli immobili e delle attività che vi sono svolte, considera ammissibile la permanenza degli insediamenti DE2 e ne favorisce il consolidamento nell'ambito di un intervento di complessiva riqualificazione.

2. Fermo restando che sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 si applica l'apposita disciplina di cui agli artt. 33-37, sugli immobili esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.25 comma 1.1, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

3. Sono inoltre ammessi, al solo fine di adeguare e potenziare le attività esistenti, interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici e fino al limite di 300 mq aggiuntivi di SE:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA IF	mq/mq 0,40
INDICE DI COPERTURA IC	mq/mq 0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H	ml 7,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml 5,00.

4. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere corredato da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica.

5. Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni produttive solo se compatibili con il contesto agricolo; saranno altresì consentite le destinazioni ammesse nell'area rurale di appartenenza, ad esclusione della residenza civile. Le quantità trasformate non potranno mai superare la SE preesistente; le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione di un Progetto unitario convenzionato.

Art. 85 - Aree per lavorazioni e per depositi di materiali all'aperto nel territorio rurale (DA)

1. Sono le aree del territorio rurale ove, oltre alle attività regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente PO, sono consentiti:

- il deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia;
- il deposito, la commercializzazione ed il confezionamento di materiali edili, di inerti e di altri materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto;
- il deposito e la commercializzazione di autoveicoli e di macchinari simili.

2. In queste aree il Piano Operativo subordina gli interventi di adeguamento e di trasformazione delle aree alla redazione di un progetto preliminare di complessiva sistemazione delle singole aree classificate DA, avente contenuti progettuali analoghi a quello dei Progetti unitari convenzionati. Per le aree di consistenti superfici e suddivise in più proprietà, è facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area (aventi comunque una superficie complessiva non inferiore al 40% del totale) quando accerti che la trasformazione prevista è coerente con gli obiettivi perseguiti dal piano e non compromette il conseguimento di una adeguata sistemazione della porzione residua.

3. Alle condizioni di cui al comma 2, è ammessa la realizzazione di modeste strutture a servizio dell'attività nel rispetto dei seguenti parametri e comunque fino ad una superficie coperta non superiore a mq. 800 per ciascun lotto urbanistico di riferimento:

- Indice di edificabilità territoriale: IT mq./mq. 0,15
- Altezza massima : ml. 6,00

4. I Progetti preliminari dovranno regolamentare l'assetto delle aree in coerenza con le peculiari funzioni cui sono destinate, disciplinando in particolare l'ordinato assetto delle attività da svolgere all'aperto, la collocazione e conformazione delle costruzioni e le eventuali opere di mitigazione visiva necessarie a garantirne un decoroso rapporto con le aree adiacenti. I progetti di realizzazione e di adeguamento delle strutture di servizio dovranno essere corredati in particolare dalla previsione di diffuse piantumazioni, di messa in opera di schermature arboree perimetrali, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica e di realizzazione di parcheggi e aree di sosta interne. I Progetti preliminari, nel caso in cui interessino la realizzazione di fabbricati di superficie coperta superiore a 200 mq o comportino la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria, sono sottoposti all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

5. Per la zona DA posta lungo via Albinatico a nord del Fosso alla Torre, il Progetto preliminare

dovrà prevedere la realizzazione del tratto prospiciente il lato sud della zona DA, del collegamento viario fra via Albinatico e via Porto Agnolone. Esso pertanto assume a tutti gli effetti i caratteri e i contenuti del Progetto unitario convenzionato.

Art. 86 - Aree per impianti sportivi privati (VSpriv)

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale alcune aree destinate ad impianti sportivi privati che richiedono una specifica disciplina in quanto, pur non avendo una funzione agricola e risultando complessivamente compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale, non costituiscono territorio urbanizzato. Tali aree sono indicate con apposito sigla e campitura sulle tavole del PO e ad essi si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.
2. Le aree destinate ad impianti sportivi privati possono essere mantenute ed ampliate per documentate esigenze funzionali a condizione che la superficie dell'ampliamento non superi il 50% della superficie dell'area già destinata ad impianto sportivo. Sull'area è ammessa la realizzazione di strutture edilizie di servizio degli impianti sportivi o l'ampliamento di quelle esistenti fino al raggiungimento di una superficie non superiore al doppio di quella esistente e comunque entro i seguenti limiti per ciascuna zona VSpriv:
 - superficie edificabile massima SE : mq 300
 - altezza massima : mt 4,50
 E' inoltre prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali pari ad almeno il 15% della superficie della zona VSpriv.
3. La realizzazione dell' ampliamento dell'area e/o della costruzione o ampliamento delle strutture edilizie di servizio sono assoggettate alla redazione di un progetto di complessiva sistemazione dell' area VSpriv al fine di migliorare l'inserimento del complesso sportivo nel contesto paesaggistico ambientale, di migliorare, se necessario, gli accessi viari all' impianti e di ampliare le dotazioni di parcheggi pertinenziali.
4. Nel caso di ampliamento dell'area dell' impianto è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici pari a mq 10/mq 100 di superficie dell'ampliamento. In tal caso l'intervento è assoggettato alla redazione di un Progetto unitario convenzionato.

Art. 87 - Aree del ciclodromo "A.Martini" in loc.Albinatico (FE)

1. La zona FE individua l'area, posta lungo via di Albinatico, su cui insiste il ciclodromo comunale "A.Martini", realizzato a seguito della Variante n.4 al previgente Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C.n.50 del 24.10.2012. L'area FE è rappresentata sulle tavole del PO con apposita sigla e campitura ed include, oltre alla pista, il fabbricato di servizio e i relativi parcheggi.
2. Nella zona FE sono ammessi gli interventi necessari a mantenere, adeguare e potenziare l'impianto; sul fabbricato di servizio sono ammessi interventi di ampliamento, sia in aderenza che separati rispetto al corpo di fabbrica esistente, nei seguenti limiti:
 - superficie edificabile SE: non superiore al 50% della SE esistente
 - altezza massima: non superiore all' altezza dell' edificio esistente.
3. L'area adiacente alla zona FE è stata oggetto di una previsione assoggettata alla conferenza di copianificazione (COP.8) per la realizzazione di un velodromo ed altre attrezzature sportive in continuità con la previsione del Parco dello Sport di cui alla citata Variante n. 4 del previgente RU. Gli eventuali interventi necessari per connettere ed armonizzare la zona FE e l'area COP.8 non costituiscono variante al presente PO se non determinano realizzazioni di volumi edilizi eccedenti quelli indicati al comma 2.

Art. 88 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX)

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale alcuni insediamenti ed aree che per quanto connessi all'utilizzazione agricola del territorio, richiedono una specifica normativa per la particolare destinazione che già hanno o per la funzione di promozione turistica, culturale e sociale del territorio che possono assumere. La parte più significativa di questi insediamenti e aree è localizzata in prossimità delle aree contigue del Padule di Fucecchio, in una posizione quindi che può favorire l'accessibilità, la fruizione e l'accoglienza turistica di questa parte del territorio comunale.

2. Le aree sono individuate con apposita sigla e campitura sulle tavole del PO. Ciascuna di queste aree è distinta con una apposita numerazione come indicato di seguito:

- EX.1 Il grande lago
- EX.2 Lago cinque pini
- EX.3 Essiccatoio del Tabacco
- EX.4 Essiccatoio del Tabacco Prato grande
- EX.5 Gli insediamenti poderali Porto e Capannone
- EX.6 Cooperativa sociale La Spiga di Grano.

In ciascuna di queste zone si applica la disciplina indicata nei successivi commi, fermo restando che per interventi diversi da quelli ivi previsti, si applica la disciplina dell'area rurale in cui ciascuna di tali zone ricade. Sugli edifici della aree EX.3, EX.4, EX.5 sono consentiti interventi eminentemente conservativi (restauro e risanamento conservativo). La fattibilità dell'intervento sarà verificata in fase progettuale vagliando le diverse alternative sulla base delle condizioni idrauliche e strutturali degli edifici.

3. Zone EX.1 Il grande lago e EX.2 Lago cinque pini

3.1 Le zone EX.1 e EX.2 individuano due specchi d'acqua, destinati alla pesca sportiva e/o ad attività ricreative insieme alle aree ad essi circostanti. Su tali zone tutti gli interventi debbono perseguire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale e debbono essere coerenti con le disposizioni di cui all'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR (ed in particolare con le prescrizioni di cui al punto 7.3) in considerazione del fatto che detti specchi d'acqua sono inclusi fra i beni da tutelare ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

3.2 In queste due zone, in considerazione della loro destinazione, è ammessa:

- la realizzazione di piccole strutture a carattere temporaneo facilmente amovibili e preferibilmente in legno, di norma di superficie coperta non superiore a mq 20,
- l'ampliamento delle costruzioni esistenti ad uso ristoro e servizi fino al 30% della SE attuale e comunque fino ad una SE massima di mq 120.

Dette costruzioni e manufatti devono inserirsi nel contesto secondo principi di coerenza paesaggistica e non debbono alterare la qualità percettiva dei luoghi. Il progetto deve prevedere un'adeguata sistemazione delle aree in cui si inseriscono i manufatti e l'ampliamento delle strutture esistenti, se necessario anche con la messa a dimora di piante e arbusti di specie autoctone. L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo per garantire l'impegno alla rimozione delle strutture a carattere temporaneo al cessare delle attività.

4. Zone EX.3 Essiccatoio del Tabacco e EX.4 Essiccatoio del Tabacco Prato grande

4.1 Le zone EX.3 e EX.4 individuano due complessi edilizi destinati all'essiccazione del tabacco ed ormai ridotti a ruderi per ampie porzioni. Il PO persegue, in continuità con il previgente RU, il recupero e la valorizzazione di questi immobili che costituiscono un'importante testimonianza di una particolare fase storica di utilizzazione e coltivazione delle aree agricole prossime al Padule di Fucecchio. A tal fine, nel rispetto delle modalità di intervento previste dalle presenti norme in relazione alla classificazione di valore degli immobili, ammette per essi tutte le destinazioni consentite nelle zone EP1 di cui all'art.74, ivi compresa la destinazione turistico ricettiva estesa anche agli interi complessi edilizi. Il recupero di

ciascuno dei due essiccatoi è assoggettato alla redazione di un progetto unitario convenzionato.

5. Zona EX.5 Gli insediamenti poderali Porto e Capannone

5.1 La zona EX.5 individua due complessi edilizi che si fronteggiano lungo via Galligani, nel tratto della strada che da Anchione conduce alla Dogana del Capannone e quindi al Padule di Fucecchio.

5.2 In considerazione della posizione e della visibilità dei due fabbricati, il Piano Operativo ne promuove il recupero, nel rispetto delle modalità di intervento fissate dalla classificazione di valore degli immobili, indirizzandone il riuso verso la destinazione residenziale e turistico ricettiva, nell'ambito delle destinazioni ammesse per la zona EP1 di cui all'art.74. A tal fine ammette la realizzazione, nell'area di pertinenza degli edifici, la realizzazione di piccoli annessi e tettoie funzionali alle due destinazioni soprandicate nel rispetto dei seguenti limiti: superficie coperta non superiore a mq 80 per ciascuna delle due aree ed altezza massima non superiore a mt.4,00.

5.3 Gli interventi di trasformazione ammessi al comma 5.2 sono subordinati alla redazione di un Progetto unitario convenzionato, che dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune del parcheggio pubblico adiacente al complesso della Dogana contrassegnato dalla sigla Pp41.

6. EX.6 Cooperativa sociale La Spiga di Grano

6.1 La zona EX.6 individua la sede della Cooperativa sociale La spiga di Grano, posta in via della Spiga, ove vengano svolte attività sociali di interesse pubblico connesse con la finalità e le funzioni della Cooperativa. In considerazione della destinazione dell'immobile ed in continuità con le previsioni del previgente RU, il Piano Operativo disciplina nel modo di seguito indicato gli interventi in detta zona.

6.2 Sugli immobili classificati sono consentiti solo gli interventi ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti NTA. Per gli edifici non classificati sono consentiti interventi pertinenziali, su tutta l'area classificata EX.6, fino al raggiungimento di una SE non superiore al 40% della SE del fabbricato esistente. Interventi che eccedono quelli sovraindicati e comunque nei limiti di un incremento del 60% della SE del fabbricato esistente sono ammessi solo previa redazione di un Progetto unitario convenzionato.

6.3 Nel caso di cessazione delle attività sociali e quindi delle funzioni di interesse pubblico della zona, gli immobili e l'area classificati EX.6 assumono la disciplina dell'area rurale in cui essi ricadono.

Art. 89 - Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione (COP.n)

1. Il Piano Operativo individua con apposito perimetro e campitura le aree interessate da previsioni che sono state assoggettate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e che hanno ottenuto parere favorevole dalla conferenza nella seduta del 17.01.2022: da tale individuazione sono escluse le quattro previsioni (COP.2, COP.4, COP.5, COP.7) che avevano ricevuto parere favorevole dalla conferenza di copianificazione ma che sono state stralciate in sede di controdeduzioni alle osservazioni. Le aree sono individuate sulle tavole del PO con la stessa sigla alfanumerica (COP.n) con cui sono state identificate in sede di conferenza e come sotto indicato:

COP.1 - Nuova struttura commerciale-direzionale su strada provinciale Camporcioni

COP.6 - Nuova area verde nel capoluogo

COP.8 - Nuova struttura sportiva "Campus dello sport" presso Albinatico

COP.9 - Bypass viario di Albinatico

COP.10 - Parcheggio pubblico della Dogana

2. Sulle tavole del PO del territorio rurale in scala 1:5000 tutte le previsioni a carattere edilizio (COP.1, , COP.8) sono indicate con una indistinta campitura e con la sigla COP.n. Nelle tavole del territorio urbanizzato in scala 1:2000 sono rappresentate solo le previsioni adiacenti o molto prossime al perimetro del territorio urbanizzato e con una rappresentazione dell'assetto interno indicato dal PO, al fine di favorire la lettura delle relazioni che intercorrono fra queste aree e le previsioni riguardanti il territorio urbanizzato.
3. Le previsioni di opere e servizi pubblici (area a verde COP.6, bypass viario di Albinatico COP.9 , parcheggio pubblico COP.10) sono rappresentate come le altre opere e servizi pubblici di progetto previsti dal PO e sono identificate dalla sigla COP.n oltre che dalla sigla prevista per gli standard urbanistici.
4. Ciascuna delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell'Allegato 2.B delle presenti NTA. La scheda norma contiene una sintetica descrizione dell'intervento, il parere della conferenza di copianificazione e le eventuali condizioni o raccomandazioni da essa poste per la sua attuazione, il dimensionamento e i parametri urbanistici e edilizi, nonché le specifiche condizioni e modalità di intervento, per dare attuazione alle previsioni, incluse le prescrizioni e gli indirizzi progettuali.

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

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana

Art. 90 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana

1. Sono interventi di trasformazione urbana:
 - gli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR)
 - gli interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR)
 - gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana (AR)
 - gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione produttiva (ATP).
2. Negli articoli seguenti del presente Capo, sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione urbana. Ciascun intervento di trasformazione è poi descritto e disciplinato nel dettaglio nel modo seguente:
 - gli interventi di tipo ACR sono elencati e dimensionati nell' Allegato 2A delle presenti NTA, in apposite tabelle corredate di note,

- gli interventi di tipo CTR, AR, ATP sono dettagliatamente illustrati nell' Allegato 2A attraverso schede norme dedicate a ciascun intervento.
- 3. Il Piano Operativo, oltre agli interventi AR di cui al successivo art. 93, ammette ulteriori interventi di rigenerazione urbana secondo le procedure e le modalità indicate all'art.94.
- 4. Nel presente Capo, al successivo art. 96, sono descritti e disciplinati gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente Regolamento Urbanistico che sono attualmente in corso di realizzazione.
- 5. Nel Capo 2 del presente Titolo sono specificate le modalità di applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, del trasferimento di volumi che interessano anche gli interventi di trasformazione urbana.

Art. 91 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR)

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR sono costituite da lotti liberi posti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è di norma associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario come indicato nelle tavole del PO.
2. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata.
3. Nelle aree ACR il Piano Operativo si attua per intervento diretto e nei casi in cui è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione mediante intervento diretto convenzionato. Sono ammesse, solo previa redazione di progetto unitario convenzionato, modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la superficie complessiva di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO e dalle schede non venga ridotta.
4. Nelle aree ACR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza,
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa;
 - direzionale;
 - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.
5. Nelle aree ACR sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nell'Allegato 2A. L'utilizzazione edificatoria delle aree ACR è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e/o le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici) e come indicato nell'Allegato 2A.
6. Le aree ACR sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.101, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. In tal caso l'intervento deve essere assoggettato a progetto unitario convenzionato e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area ACR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
7. Sugli edifici esistenti nelle aree ACR fino al rilascio del permesso di costruire convenzionato o fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato sono ammessi solo interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.

Art. 92 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR)

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono aree di limitata estensione poste in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità come indicato nelle tavole del PO.
2. Nel presente Piano Operativo sono previsti esclusivamente interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale, contraddistinti dalla sigla CTR.
3. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata.
4. Nelle aree CTR il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede dell'Allegato 2A. Nell'ambito di tale piano sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:
 - le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità,
 - non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
 - la quantità di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO o dalle schede non deve essere ridotta.
5. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree CTR sono definite nelle schede degli interventi riportate nell'Allegato 2A.
6. Nelle aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nell'Allegato 2A. L'utilizzazione edificatoria delle aree CTR è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e/o le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici) e come indicato nell'Allegato 2A.
7. Le aree CTR sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.101, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. L'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area CTR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
8. Sugli edifici esistenti nelle aree CTR fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 1.

Art. 93 - Interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AR)

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (AR) sono aree degradate, sulle quali, secondo quanto indicato agli artt. 56 e 58 delle presenti norme, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Ciascuna area AR è numerata ed è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse. Nell'Allegato 2A, in un apposita scheda per ogni intervento AR, l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile

(superficie fondiaria), delle eventuali aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche.

2. Nella stessa scheda dell' Allegato 2A sono precisate le modalità di attuazione della previsione secondo la seguente distinzione:
 - gli interventi più significativi che riguardano le aree di maggiore complessità ed estensione sono assoggettati a piano attuativo (piano di recupero),
 - gli interventi che interessano le aree di modeste dimensioni e di minore complessità sono assoggettati alla redazione di un progetto unitario convenzionato a condizione che non siano apportate modifiche significative al disegno interno dell'area e che siano integralmente rispettate le prescrizioni e gli indirizzi della stessa scheda; in caso contrario si dovrà procedere alla redazione di un piano attuativo (piano di recupero).
3. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede norma, si intendono, nell'ambito della redazione del progetto unitario convenzionato, come modifiche significative nel disegno interno dell'area le modifiche che riguardano la viabilità, la localizzazione e la perimetrazione degli spazi e dei servizi pubblici, la localizzazione della superficie fondiaria.
4. Le aree AR, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Allegato 2A, hanno destinazione prevalentemente residenziale e in esse sono ammesse le seguenti funzioni:
 - residenza,
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - commerciale al dettaglio ad esclusione delle medie e delle grandi strutture di vendita;
 - turistico ricettiva
 - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e dei servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo;
 - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.
5. Le destinazioni d'uso diverse da quelle sopraelencate sono precisate per ciascuna area AR nelle apposite schede dell'Allegato 2A. Nelle stesso Allegato sono precisati le caratteristiche dimensionali delle aree e degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi.
6. Il progetto unitario convenzionato o il piano attuativo dovranno individuare:
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche, puntando a raggiungere una dotazione complessiva di mq. 24 di spazi pubblici per ogni abitante insediabile ma garantendo in ogni caso un minimo di mq 18 per abitante insediabile e le dotazioni di standard minimi per le funzioni non residenziali;
 - l'organizzazione e l'ubicazione degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi;
 - l'eventuale viabilità di progetto;
 - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificio secondo criteri di coerenza con il contesto paesaggistico ambientale e con le aree pubbliche o di uso pubblico.
7. Le aree AR sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.101. Da tali aree possono decollare i volumi che, negli interventi di riqualificazione urbana, è ammesso demolire e ricostruire ma che non si prevede di ricostruire in loco. Su tali aree è ammesso localizzare i volumi provenienti da altre aree di decollo alle seguenti condizioni:
 - che non si superi del 20% la SE ammessa nell'area e le altezze massime previste nella scheda,
 - che non si superi l'IC = 40 %
 - che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse al precedente comma 4.

Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall'art. 101 e deve essere espressamente prevista nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

8. Sugli edifici esistenti nelle aree AR fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.

Art. 94 - Ulteriori interventi di rigenerazione urbana

1. Il presente Piano Operativo, oltre alle aree AR di cui al precedente art.93, non individua ulteriori ambiti da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana. Esso tuttavia ammette la possibilità di localizzare, prevedere e dare attuazione ad ulteriori interventi riconducibili alla rigenerazione urbana secondo le modalità di seguito indicate.
2. Sulle aree degradate di cui all'art.56 e su ulteriori aree degradate appositamente individuate è sempre possibile, nel periodo di validità del Piano Operativo, attivare da parte dei soggetti interessati interventi di rigenerazione urbana con le modalità e le procedure previste dagli artt. 125 e seguenti della LR 65/2014. L'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati, può altresì predisporre, in qualsiasi momento, gli atti di ricognizione ai sensi dell'art.125 della LR 65/2014 per l'individuazione e la disciplina di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi delle presenti norme. La disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana dovrà in ogni caso rispettare le seguenti condizioni generali:
 - gli incrementi di SE ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non potranno in ogni caso superare il 35% della SE esistente o in alternativa la densità massima esistente nelle aree contigue,
 - destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo,
 - gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico,
 - agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.
5. Ove previsto dalle presenti norme e dalla specifica disciplina di cui al comma 2 le aree interessate da interventi di rigenerazione urbana possono essere individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.101.

Art. 95 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione produttiva (ATP)

1. Sono interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani gli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino e al completamento della struttura urbana, alla ricucitura della viabilità, all'incremento dei servizi ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale.
2. Nel presente Piano Operativo è previsto esclusivamente un intervento di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione produttiva, contraddistinto dalla sigla ATP.1.
3. L'area ATP.1 è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad essa connesse. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile (superficie fondiaria), delle eventuali aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche. Nella scheda dell'Allegato 2A sono indicati: la superficie territoriale dell'area di intervento e degli eventuali

comparti, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi al cui rispetto è subordinata la realizzazione dell'intervento.

4. L'area ATP.1 è assoggettata a piano attuativo di iniziativa privata. In sede di redazione del piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:
 - non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
 - le quantità di spazi pubblici per standard rappresentati sulle tavole del PO e, se superiori, indicate nelle schede dell'Allegato 2A costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo,
 - devono essere rispettati gli elementi e le condizioni vincolanti indicati nelle schede dell'Allegato 2A.
5. Fino all'approvazione del piano attuativo su eventuali edifici presenti nell'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.
6. L'area ATP.1 è individuata come area di decollo e di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art.101, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. Il decollo e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione delle aree ATP, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

Art. 96 - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione.

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro e simbolo gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente Regolamento Urbanistico che sono attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU. Si fa comunque presente che al momento dell'adozione del Piano non erano in corso di attuazione interventi assoggettati a piani attuativi.
2. All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni del previgente RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle NTA dello stesso RU, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi.
3. Il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione non è compreso nel dimensionamento previsto dal Piano. Tuttavia, poiché per le destinazioni residenziali, gli interventi non ancora ultimati generano capacità insediativa che concorre a determinare la quantità di abitanti prevista dal presente Piano e dal Piano Strutturale, di essi si è tenuto conto nel dimensionamento della capacità insediativa del Piano secondo quanto indicato nell'introduzione dell'Appendice 2 delle presenti NTA.

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

Art. 97 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione

1. Al fine di assicurare una attuazione delle previsioni del PO efficace e conforme agli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pianificazione comunale, trovano applicazione nel Piano Operativo i seguenti istituti, secondo quanto indicato dalla LR 65/2014 e dal Piano Strutturale:
 - la perequazione urbanistica,
 - la compensazione urbanistica,
 - il credito edilizio,
 - la perequazione territoriale.
2. Gli istituti sopraelencati sono descritti e disciplinati nei successivi articoli 98-100.
3. Sono specifiche disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione, le norme che regolano il trasferimento dei volumi e che definiscono le aree di decollo e di atterraggio dei volumi da trasferire e dei crediti edilizi. Esse sono contenute nel successivo art. 101.

Art. 98 - Perequazione urbanistica

1. Il Piano Operativo applica la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.
2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Capo 1 del presente Titolo delle NTA con la sola eccezione degli interventi in corsi di cui all'art.96.
3. Negli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione le facoltà edificatorie e gli oneri di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:
 - a) quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
 - b) quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
 - c) ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Piano Operativo che ne dispongano l'inedificabilità (incluse le condizioni di pericolosità idraulica molto elevata), la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui al punto 1 si computa al 50% di quella reale;
 - d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazione della percentuale di cui alla lettera b) solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SE della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SE complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivati dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
4. Negli ambiti di cui al comma 2, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 3:
 - i quantitativi di SE relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse

pubblico che il Piano Operativo prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;

- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia sociale e gli obblighi relativi alle quote obbligatorie di atterraggio di volumi da trasferire;

- gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Piano Operativo prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

5. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.
6. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.
7. Le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 non si applicano nel caso di diverse intese fra tutti i proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

Art. 99 - Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al presente Titolo VI delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Allegato 2A dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.
2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:
 - sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo, a progetto unitario convenzionato e ad interventi di rigenerazione urbana,
 - sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art. 100 - Perequazione territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

Art. 101 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili collocati in contesti impropri nonché per

perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.

2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite, oltre che dal presente articolo, dalla disciplina di zona e di tessuto. Nei commi seguenti sono elencate le aree di decollo e di atterraggio dei volumi e sono definite alcune disposizioni di carattere generale in merito al trasferimento dei volumi.

3. Aree di decollo

3.1 Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:

- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
- gli immobili da demolire o delocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica di cui all'art.40, commi 1 e 2,
- i volumi demoliti e non ricostruiti in interventi di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana la cui disciplina ammette la rilocalizzazione dei volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, come le zone AR e BR.

4. Aree di atterraggio

4.1 Sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo le aree seguenti:

- aree di completamento edilizio ACR nei limiti di un incremento massimo del 10% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Allegato 2A,
- aree di completamento dei tessuti urbani CTR nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Allegato 2A,
- aree di riqualificazione e di rigenerazione urbana AR nei limiti e con le modalità indicate all'art.93 comma 7,
- aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATP nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Allegato 2A.

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

- non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,
- non può essere superato l'IC = 40 % per le aree ACR e CTR e l'IC = 45% per le aree AR e ATP,
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda.

5. Disposizioni generali

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

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

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

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 20%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica (art. 40 commi 1 e 2): incremento 20%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento

20%,

- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione non residenziale: incremento 20%,

- volumi da trasferire da edifici a destinazione non residenziale a edifici a destinazione residenziale: riduzione 20%.

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

5.4 Il trasferimento di volumi nelle aree AR e ATP è assoggettato alla redazione di piani attuativi e, ove ammesso dalle schede norma dell' Allegato 2A, alla redazione di progetti unitari convenzionati; nelle aree CTR e ACR alla redazione di progetti unitari convenzionati.

5.5 Il Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti e modalità connesse al trasferimento dei volumi.

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

CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale

Art. 102 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Definizione e norme generali

Definizioni

1. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Esse sono individuate nelle planimetrie del PO con appositi campitura e sigla e si distinguono come segue:
 - aree per l'istruzione (IS)
 - aree per attrezzature di interesse comune (AS)
 - aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)
 - aree per parcheggi pubblici (P).

Sulle tavole del PO, ciascuna di dette aree è distinta fra attrezzatura esistente e di progetto ed è identificata da un numero progressivo che facilita la loro individuazione nella verifica degli standard riportata nell'Appendice 2. Esse sono disciplinate ai successivi artt. 103-107.

2. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale le aree per l'istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68. Tali aree non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Nel Comune di Ponte Buggianese, per questo tipo di attrezzature, è presente esclusivamente l'area che identifica il ciclodromo comunale "A.Martini", posta nel territorio rurale in loc. Albinatico e identificata con la sigla FE: detta area è disciplinata all' art. 87.

Norme generali

3. Le aree per attrezzature di interesse generale sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita

convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

4. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole aree od attrezzature, nell'ambito delle aree destinate a spazi e servizi di interesse pubblico o ad attrezzature di interesse generale, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi necessari ad una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di valore.
6. I progetti di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.
7. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

Art. 103 - Aree per l'istruzione (IS)

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

Art. 104 - Aree per attrezzature di interesse comune (AS)

1. Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili.
2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di riferimento.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 105 - Cimiteri e relative fasce di rispetto

1. Nel Comune di Ponte Buggianese è presente solo una struttura cimiteriale: il cimitero comunale del capoluogo, posto lungo via Buggianese. Sulle tavole del Piano Operativo sono riportati sia il perimetro della fascia di rispetto di 200 mt di cui al comma 1 dell' art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i., sia la "distanza minima di 50 mt dal perimetro del cimitero rispetto al centro abitato" di cui al parere della U.F.S. Igiene Pubblica e della Nutrizione Valdinievole della ASL Toscana centro, prot. 4641 del 19.04.2021.
2. Nella fascia di rispetto di 200 mt sopracitata si applicano le disposizioni dell' art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..
3. Si ritiene opportuno che l'area cimiteriale comprensiva delle fasce di rispetto sia oggetto di uno specifico studio di dettaglio finalizzato alla migliore individuazione degli spazi e dei servizi pubblici, nonché dei collegamenti con la viabilità circostante.

Art. 106 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti ed aree di progetto. L'area a verde pubblico di progetto del capoluogo assoggettata a conferenza di copianificazione è identificata anche dalla sigla COP.6 ed è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell' Allegato 2B.
2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
3. Nelle aree a verde pubblico (V), attrezzato e non attrezzato, dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette indicazioni definiscono le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.
4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi (VS), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso

della eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 107 - Aree per parcheggi pubblici (P)

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del PO ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità. L'area a parcheggio pubblico di progetto della Dogana assoggettata a conferenza di copianificazione è identificata, oltre che dalla sigla Pp41, anche dalla sigla COP.10 ed è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell' Allegato 2B.
2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse disposizioni relative a specifiche zone, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra. In quest'ultimo caso il progetto è assoggettato ad uno studio preliminare di fattibilità e di inquadramento urbanistico e paesaggistico.
4. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza temporale in essa stabilita, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.
5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presenti norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.19 per i parcheggi pubblici.
6. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del PO, questi possono essere computati per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art. 19.

CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici

Art. 108 - Aree per impianti tecnologici (IT)

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
3. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità

Art. 109 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il Piano Operativo individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, e quelli di nuova realizzazione o da rettificare. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Piano Operativo hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
4. La viabilità di progetto deve essere realizzata in conformità agli obiettivi di funzionalità e di compatibilità paesaggistica e ambientale perseguiti dal Piano Operativo ed esplicitati nei successivi commi 5 e 6.
5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada.
Ai sensi di detta norma gli assi viari esistenti nel Comune di Ponte Buggianese sono così classificati:
 - **A** - Autostrade : autostrada A11
 - **C** - Strade extraurbane secondarie: strade provinciali (SP 4 Livornese, SP 15 Buggianese, SP 22 del Porzione e del Terzo, SP 26 Camporcioni,)
 - **E** - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
 - **F** - Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.
 - **F bis** - Itinerari ciclopeditoni.
6. Gli interventi per la realizzazione di nuovi assi viari e per la rettifica e/o la ristrutturazione di quelli esistenti debbono coerentemente inserirsi nel contesto paesaggistico e ambientale con particolare attenzione ai tratti che interessano porzioni del territorio rurale assoggettate a tutela paesaggistica o che comunque presentano caratteristiche di pregio che richiedono una specifica attenzione. A tal fine si prescrive che:
 - per il progetto di bypass viario di Albinatico (previsione COP. 9 assoggettata a conferenza di copianificazione) è prescritto il rispetto delle disposizioni contenute nell'apposita scheda norma dell'Allegato 2B,
 - il progetto di rettifica di via Capannone in corrispondenza della Dogana deve essere corredato da uno studio di valutazione paesaggistica ambientale in relazione sia al superamento dei corsi d'acqua che al rapporto con il complesso edilizio della Dogana e dovrà essere eventualmente autorizzato ai sensi dell'art.21 del D.gs 42/2004.
7. Sui tracciati della viabilità storica, evidenziati sulla tavola del patrimonio territoriale del Piano strutturale (tav.P.01 del PS) il Piano Operativo persegue la conservazione, la fruibilità e la continuità dei tracciati esistenti e delle loro caratteristiche e nel caso in cui si rendano necessari adeguamenti e parziali rettifiche stabilisce che, fatte salve specifiche esigenze di interesse pubblico, tali interventi debbano essere realizzati con dimensioni, modalità e caratteristiche analoghe a quelle dei tracciati esistenti.

Art. 110 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree, esterne al confine stradale, sulle quali, a tutela della viabilità esistente e di progetto, sussistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
2. Le fasce di rispetto stradale sono indicate nelle tavv. 1.1 e 1.2 limitatamente alle strade e ai tratti di strada esterni alla delimitazione dei centri abitati e, ove questi non sono individuati, esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Si precisa che le variazioni alla delimitazione dei centri abitati non determinano variante del Piano Operativo: la nuova delimitazione ed il conseguente aggiornamento delle fasce di rispetto stradale saranno recepiti nel PO con le procedure indicate all'art.21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo.
3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è stabilita in conformità al Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. Si fa presente che la rappresentazione delle fasce di rispetto fuori dei centri abitati, contenuta nelle tavv. 1.1 e 1.2 del PO, non tiene conto delle riduzioni ammesse dal comma 3 dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, che debbono essere applicate ogniqualvolta ne ricorrano le condizioni, indipendentemente dalla rappresentazione contenuta nelle tavole del PO. In relazione all'applicazione del comma 5 dello stesso art.26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, si fa presente che il Piano Operativo stabilisce che, per le strade F , la distanza minima dal confine stradale da rispettare fuori dai centri abitati, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 3 dello stesso art.26, non sia inferiore a quella stabilita per le zone C all'interno dei centri abitati, come indicato al comma 4.2 dell'art.18 delle presenti NTA.
4. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato e dei limiti del territorio urbanizzato, è stabilita dall'art. 18 del Codice della Strada nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma richiamata si applicano le distanze minime previste dalle presenti norme in funzione della zona o tessuto interessato.
5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa di realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili). Potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante di cui all'art.111 in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal Piano Operativo o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
7. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla disciplina di zona ad eccezione delle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e con la limitazione che gli eventuali ampliamenti o addizioni funzionali non dovranno fronteggiare strada.

Art. 111 - Distributori di carburante

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti, con l'indicazione di quelli da delocalizzare al fine di conferire un coerente assetto alle aree ed alla viabilità sulle quali attualmente insistono.
2. Come indicato all'art. 68, comma 2 della LR 62/2018, il Comune con apposita variante al presente Piano Operativo, individuerà i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n. 32.

3. Fino all'approvazione di detta variante valgono le seguenti disposizioni transitorie:
- a) nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale delle strade classificate C ai sensi del Codice della Strada e nel rispetto delle disposizioni contenute nello stesso Codice e nella LR 62/2018,
 - b) per tutti i tipi di impianto, la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile alle seguenti condizioni:
 - superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline e volumi tecnici fino ad un massimo di mq 400;
 - altezza massima degli edifici non superiore a ml. 4,50;
 - distanza minima dai confini mt. 5.00;
 - distanza minima del bordo stradale ml. 10,00;
 - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 15,00;
 - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

Art. 112- Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sede viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita grafia sulle tavole del PO, distinguendo fra aree esistenti e di progetto.
2. Le aree a verde di arredo stradale non concorrono alla determinazione degli standard di verde di cui al DM 1444/68, ad eccezione delle zone per insediamenti produttivi ove esse svolgono comunque un' importante funzione paesaggistico ambientale.
3. Sulle aree a verde di arredo stradale deve essere prevista un'accurata sistemazione, ove possibile anche con piante ed arbusti: il progetto dell'opera stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità ed in coerenza con i contesti insediativi e paesaggistici in cui sono collocate.

Art. 113 - Piazze

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del PO sono individuate con apposita campitura e sigla le piazze esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ampliare le piazze esistenti o di realizzare nuove piazze in significativi spazi e luoghi pubblici. L'eventuale ampliamento di piazze esistenti incluse nell' elenco dei beni di presuntivo interesse culturale ai sensi dell' art.10 comma 4 lettera g) del D.lgs. 42/2004 e di cui all'elenco del Doc.3A, comunque non esaustivo, è assoggettato alle disposizioni dell' art.21 dello stesso D.Lgs. 42/2004. La realizzazione di tali piazze non comporta variante al Piano Operativo se non comporta acquisizione di aree mediante procedura espropriativa: la realizzazione di una nuova piazza o l'ampliamento di una piazza esistente è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
3. Nelle piazze possono essere ammesse nuove e piccole costruzioni o manufatti, anche a carattere provvisorio, destinati ad attività tradizionalmente connesse con l'uso e la funzione pubblica delle piazze (edicole, piccoli chioschi e simili): la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

Art. 114 - Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

1. Sono le zone destinate ai percorsi ciclopeditoni, inclusi gli itinerari ciclopeditoni come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera "F bis", del Codice della Strada (strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada) nonché ai percorsi di interesse naturalistico costituiti in prevalenza dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e nelle aree di valore paesaggistico, come i tratti esistenti nel Padule di Fucecchio.
2. I percorsi ciclopeditoni, di cui sopra comprendono i percorsi pedonali e le piste ciclabili in sede propria, nonché i percorsi ciclopeditoni su strada a bassa frequenza di traffico.
3. I percorsi ciclopeditoni ed i percorsi di interesse naturalistico sono indicati in modo distinto nelle tavole del Piano Operativo, fermo restando che è ammesso realizzare tali percorsi, anche quando non rappresentati graficamente, sull'intero territorio comunale, fermo restando, per interventi che comportano incremento della fruizione del Padule di Fucecchio, la necessità di apposita variante al PO corredata di screening di incidenza della pressione antropica sugli habitat naturali. In generale i percorsi ciclopeditoni e naturalistici indicati in modo distinto nelle Tavole del PO dovranno essere sottoposti a specifica valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015, anche al fine di valutare gli effetti cumulativi della pressione antropica sulla componente ecosistemica, ferma restando la verifica di conformità con il Regolamento di gestione dell'area protetta e l'acquisizione di eventuali nullaosta e/o autorizzazioni; eventuali nuovi percorsi potranno essere individuati con apposita Variante al PO corredata di screening di incidenza, ciò al fine di verificare preventivamente le possibili incidenze sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, considerando anche gli eventuali effetti cumulativi correlati ad una probabile maggiore fruizione dell'area.
4. La rete dei percorsi ciclopeditoni individuata dal Piano Operativo ha valenza di piano comunale per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012: esso può essere integrato e precisato a livello sovracomunale d'intesa con i comuni limitrofi.
5. E' facoltà del Comune predisporre un programma pluriennale, coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche e con lo specifico progetto della Provincia di Pistoia, con cui stabilire le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopeditoni.
6. Il progetto di nuovi percorsi ciclopeditoni che interessano le aree di rispetto di beni tutelati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere corredati di una dettagliata documentazione grafica e scritta per illustrare compiutamente le caratteristiche dell'intervento con particolare riferimento a: le modifiche dello stato dei luoghi, la salvaguardia delle viste prospettiche, il rapporto con il contesto e con gli edifici di valore storico architettonico, i materiali impiegati per le pavimentazioni e per gli elementi di arredo urbano.

Art. 115 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

1. In ottemperanza di quanto disposto dall'art. 95, comma 6 della LR 65/2014, il Piano Operativo è corredato da un programma degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche (PIABA) in ambito urbano contenente:
 - l'elenco delle aree, degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico;
 - una cartografia che individua:
 - le aree, le attrezzature e gli edifici di interesse pubblico;
 - i posti auto per i portatori di handicap;
 - il livello di accessibilità dei principali assi urbani del sistema viario pubblico;

- una relazione di sintesi sugli interventi di adeguamento già eseguiti e su quelli in corso.

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

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

CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art. 116 - Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d'ora in poi Codice) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Nel territorio del Comune di Ponte Buggianese è presente un'area inclusa fra le "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.134 del Codice, così identificata:

- DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973 - *La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei Comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese*; Motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché la predetta autostrada rappresenta un belvedere continuo verso la visuale dell'Appennino e degli antichi agglomerati urbani ricchi di ricordi storici, e dei loro immediati dintorni, ove ville, parchi e vaste zone verdi compongono un quadro paesistico di valore estetico e tradizionale. Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04, lettere c, d.

Nel successivo comma 3 si richiamano le principali disposizioni del Piano Operativo relative al bene paesaggistico in oggetto, in riferimento alle indicazioni contenute nelle relative schede dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR.

3. *La fascia di territorio dell'autostrada Firenze - Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973)*

3.1 Il vincolo di cui al D.M. 26/04/1973 interessa l'angolo nord ovest del territorio comunale attraversato dalla autostrada A1 e classificato, per quanto riguarda il territorio rurale, nelle zone EP2 "Aree ad agricoltura promiscua" ed EP3 "Aree a vocazione vivaistica". Lungo il tracciato dell'A11 sono localizzati anche alcuni significativi insediamenti produttivi che ricadono nel perimetro del territorio urbanizzato e che sono classificati come zone D1.1 "Insediamenti produttivi non pianificati a elevata densità" e D1.2 "Insediamenti produttivi non pianificati a bassa densità". anche dal PO come zona EP2 "Zone agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello dell'A11". Nel territorio vincolato il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR, sezione C:

- la conservazione degli ecosistemi naturali,
- la tutela degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale,
- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dal percorso dell'A11,
- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dall'A11 verso il quadro paesistico costituito dall'Appennino, dagli agglomerati urbani storici e dai

loro intorni.

3.2 In relazione alle direttive indicate nella stessa scheda si fa presente che esse sono state coerentemente declinate nella disciplina delle zone EP2, EP3, D1.1 e D1.2 in cui è suddiviso il territorio attraversato dall'A11. Di seguito si riportano i riferimenti ai corrispondenti articoli delle NTA:

- il riconoscimento e la tutela degli ecosistemi naturali e dei valori paesistici che esprimono (art. 75 commi 2 e 3 per le zone EP2 e EP3, art. 76 commi 2 e 3 per le zone EP3)
- il riconoscimento e la salvaguardia degli specifici caratteri del paesaggio agrario della pianura con particolare riguardo al contenimento degli interventi di trasformazione e di nuova edificazione a fini agricoli (art. 75 commi 2 e 3 per le zone EP2, art. 76 commi 2 , 3 e 4 per le zone EP3),
- il sostanziale contenimento di interventi di trasformazione dell'edificato a destinazione non agricola, (art.75 comma 3 per le zone EP2 e EP3, art.50 commi 5.2 e 5.3 per le zone D1.1, art.51 comma 5.1 per le zone D1.2),
- la salvaguardia delle visuali panoramiche verso la collina ed un ordinato assetto delle aree adiacenti al tracciato autostradale (art. 75 commi 2 e 3 per le zone EP2, art. 76 commi 2, 3 e 4 per le zone EP3, art.50 commi 5.2 e 5.3 per le zone D1.1).

3.3 Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 3c.1 a 3c.6 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.6 per la struttura percettiva. Di seguito si riportano i riferimenti al rispetto delle prescrizioni della scheda del PIT-PPR contenuti nella disciplina delle zone D1.1, D1.2, EP2, EP3:

- per le zone D1.1 all' art. 50 comma 6.1,
- per le zone D1.2 all' art. 51 comma 5.2,
- per le zone EP2 all' art. 75 comma 3,
- per le zone EP3 all' art. 75 comma 3 e all'art.76 comma 4.

4. Nel territorio comunale di Ponte Buggianese sono inoltre presenti le seguenti tipologie di "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice, come individuate dal PIT-PPR:

b - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia

c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi

g - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227

i - Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448.

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

5. Territori contermini ai laghi

5.1 Nei territori contermini ai tre bacini artificiali individuati dal PIT-PPR e denominati: Lago dei 5 Pini, Lago del Chiti e il Grande Lago, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 7.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e).

5.2 Considerato il carattere artificiale dei tre bacini, la loro collocazione nel territorio rurale nelle zone EP1 e EP2 e nelle zone EN1 e EN2, tenuto conto della utilizzazione come laghetti per la pesca sportiva per due di essi, il Piano Operativo declina le direttive indicate nel punto 7.2 dell'art.87 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nel modo seguente:

- nella disciplina delle zone EP1 (art. 74 commi 2 e 3) per i laghi denominati Lago dei 5 Pini, Lago del Chiti e Grande Lago,
- nella disciplina delle zone EP2 (art. 75 commi 2 e 3) per il lago denominato Lago dei 5 Pini ,
- nelle zone EN1 (art.79) e EN2 (art.80) si applicano le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali “Padule di Fucecchio” (FI e PT) e “Lago di Sibolla” (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020.

5.3 Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la fascia di rispetto dei tre bacini, devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 7.3 dell'art.7 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e). A tal fine gli interventi previsti nel presente Piano Operativo in detta fascia di rispetto richiamano le prescrizioni dell' Elaborato 8B art.7 del PIT-PPR nel modo seguente:

- per la realizzazione delle piccole strutture di servizio e di ristoro del Grande Lago e del Lago 5 Pini, a supporto dell' attività di pesca sportiva, le NTA forniscono indicazioni coerenti con le disposizioni dell' art.7 dell' Elaborato 8B che richiamano direttamente all'art.88 commi 3.1 e 3.2,
- per la realizzazione del by pass viario di Albinateco , assoggettato a conferenza di copianificazione, nella apposita scheda norma dell' Allegato 2B (scheda COP.9) è richiamato il rispetto delle citate disposizioni dell' art.7 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR.

6. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

6.1 Le fasce di rispetto di 150 mt dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell' art. 142 c.1, lett.c del Codice, interessano nel territorio del Comune di Ponte Buggianese, quasi esclusivamente le zone ad elevato grado di naturalità EN1 e EN2 e solo per limitati ambiti l'area della pianura bonificata EP1. Il Piano Operativo persegue gli obiettivi compatibili con le caratteristiche del territorio, indicati al punto 8.1 dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR. Per quanto riguarda le direttive e le prescrizioni di cui rispettivamente ai punti 8.2 e 8.3 del citato art.8, il Piano Operativo disciplina in modo distinto le aree EN1 e EN2 e l' area rurale EP1, come indicato di seguito:

- nelle zone EN1 (art.79) e EN2 (art.80) il PO applica le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali “Padule di Fucecchio” (FI e PT) e “Lago di Sibolla” (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020.
- per l' area rurale EP1 il PO persegue gli obiettivi, declina le direttive e richiama le prescrizioni dell' art. 8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR nell' art.74 commi 2 e 3.

7. Parchi e riserve nazionali o regionali

7.1 Nelle aree del Padule di Fucecchio individuate come riserve naturali regionali (“Riserva naturale della Monaca” e “Riserva naturale delle Morette”) e nelle aree di protezione

esterna (aree contigue delle riserve si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive e si rispettano le prescrizioni dell'art. 11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR . Il Piano Operativo individua tali aree come "aree ad elevato grado di naturalità" EN1 (le riserve naturali) e EN2 (le aree contigue alle riserve) e le disciplina rispettivamente all'art. 79 e all'art.80 nel modo seguente:

- applicando le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali "Padule di Fucecchio" (FI e PT) e "Lago di Sibolla" (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020,
- richiamando il rispetto delle prescrizioni dell'art. 11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nell'art. 79 comma 3 per le aree EN1 e nell'art. 79 comma 3 per le aree EN2.

8. Territori coperti da foreste e da boschi

8.1 Le aree coperte da foreste e da boschi, nel comune di Ponte Buggianese, sono limitati a pochissimi e ridotti lembi di territorio localizzati quasi esclusivamente nelle zone EP1 (aree agricole della pianura bonificata) ed EN2 (aree contigue alle riserve naturali del Padule di Fucecchio). Per i boschi di queste ultime aree le direttive dell'art. 12 , punto 12.2, dell'Elaborato 8B del PIT-PPR sono declinate nel già citato Regolamento delle riserve naturali e delle aree contigue approvate con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020 a cui fa riferimento la disciplina delle zone EN2 nell'art. 80. Per i boschi ricadenti nelle zone EP1 le stesse direttive dell'art.11 sono declinate nell'art.74 commi 2 e 3. Per quanto riguarda le prescrizioni il Piano Operativo non contiene previsioni che non rispettano le condizioni indicate ai punti 1, 2, 3 della lettera a) del punto 12.3; non sono inoltre ammessi, nelle aree boscate, interventi edificatori o inserimenti di manufatti impropri come prescritto alla lettera b) dello stesso punto 12.3 .

9. Zone umide

9.1 Le zone umide assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 comma 1, lett. l del Codice coincidono sostanzialmente con il perimetro delle riserve naturali del Padule di Fucecchio e delle aree ad esse contigue, già tutelate ai sensi della lett. f) dell' art. 142 comma 1 del Codice. Come chiarito al precedente comma 7 in queste aree il Piano Operativo persegue gli obiettivi, applica le direttive e rispetta le prescrizioni dell' art. 14 dell' elaborato 8B del PIT-PPR, attraverso l'applicazione del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali "Padule di Fucecchio" (FI e PT) e "Lago di Sibolla" (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020, espressamente richiamato agli art. 79 e 80 delle presenti NTA che rispettivamente disciplinano le zone EN1 e EN2 in cui ricadono le zone umide.

Art. 117 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale

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

2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

2.1 Nelle fasce di rispetto di 10 mt dal piede esterno dell' argine od, in mancanza, dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale.

2.2 Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell' art.3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 40 comma 1 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art. 101.

2.3 Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, per tutta la lunghezza dei corsi d'acqua facenti

parte del reticolo idrografico di cui all'art. 22, comma 2, lettera e) della LR 79/2012, è sempre ammesso redigere progetti pubblici finalizzati ad interventi di regimazione delle acque, di risistemazione, consolidamento e ringrosso degli argini, nonché di realizzazione di reti di servizi essenziali, di opere sovrappanti o sottopassanti il corso d'acqua, di interventi volti a garantire la fruibilità pubblica, come i percorsi ciclopedonali, di interventi di riqualificazione ambientale e di ogni altro intervento previsto o ammesso dalla LR 41/2018.

3. Ambiti di pertinenza fluviale

- 3.1 Sulle tavole 1.1 ed 1.2 e 2.n, per i principali corsi d'acqua arginati il PO individua, con apposita campitura, l'ambito di pertinenza fluviale costituito da: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché dalle aree strettamente connesse ai corsi d'acqua.
- 3.2 In tale ambito, nel rispetto delle specifiche disposizioni di tutela sovraordinate o contenute nelle presenti NTA, il Piano Operativo ammette e promuove:
 - interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica,
 - interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale,
 - interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata.
 - interventi di recupero delle opere d'arte stradali ed idrauliche e degli edifici esistenti, fermi restando gli interventi di delocalizzazione ammessi dalle presenti norme.

Art. 118 - Elementi vegetali in aree urbane e periurbane

1. Nel territorio del Comune di Ponte Buggianese le aree boscate, come indicato all'art.115 comma 8, sono estremamente limitate come numero e come estensione; le più significative presenze vegetali (specie arbustive e palustri) sono concentrate nelle zone umide del Padule, che fanno parte della Rete Natura 2000 e in quanto ZSC-ZPS. Nel territorio comunale non sono presenti alberi monumentali secondo le disposizioni dell' art.7 della L.10/2013 e della LR 30/2015 , Parte IV.
2. Il Piano Operativo in coerenza con le indicazioni del PS, segnala sulle tavole del territorio urbanizzato alcune presenze arboree, (a filare, a gruppi od isolate) che nel loro insieme costituiscono un importante elemento di valore ambientale ed ecologico da salvaguardare e potenziare soprattutto per la sua collocazione in ambito urbano e periurbano.
3. Il Piano Operativo, ammette ove necessario la sostituzione e/o lo spostamento delle essenze arboree a condizione che siano messi in atto interventi compensativi al fine di non ridurre la superficie complessiva delle aree a verde ed il numero delle alberature. Il PO promuove la formazione di nuove aree a verde e la messa a dimora di nuove alberature con specifiche previsioni rappresentate nelle stesse tavole del territorio urbanizzato.

Art. 119 - Varchi territoriali

1. In coerenza con le indicazioni del PS, il Piano Operativo individua con apposito segno grafico, sulle tavv. 1.1 e 1.2, i varchi territoriali, ovvero le aree libere a lato della viabilità interposte fra gli insediamenti urbani, sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento.
2. In corrispondenza di detti varchi non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che possono alterare i punti di vista panoramici o

configurarsi come saldatura dei centri abitati o degli aggregati edilizi. Non costituiscono diminuzione della funzionalità dei varchi la realizzazione di parchi o giardini a verde pubblico e la realizzazione di limitate addizioni funzionali e di opere pertinenziali degli edifici esistenti, nonché la costruzione di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale, non inferiore a 80 mt, e che siano corredati di opere di sistemazione ambientale e di elementi vegetazionali per un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico

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

Art. 120 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR e sulla base delle previsioni del Piano Strutturale, individua i seguenti progetti di recupero paesaggistico ambientale:
 - i progetti di riqualificazione degli ambiti fluviali di cui all' art.121,
 - il progetto di valorizzazione delle aree contigue del Padule di Fucecchio di cui all'art. 122,
 - gli interventi di riqualificazione dei margini urbani di cui all' art.123.
2. E' facoltà del Piano Operativo, anche mediante eventuali varianti, individuare ulteriori aree e contesti da assoggettare a specifici di recupero paesaggistico ambientale.

Art. 121 - Progetti di riqualificazione degli ambiti fluviali

1. Il Piano Operativo promuove la redazione di progetti di riqualificazione degli ambiti fluviali dei torrenti Pescia di Pescia, Pescia Nuova e Pescia di Collodi. Tali progetti sono assimilabili per finalità e contenuti ai progetti di paesaggio dell'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR ed hanno il compito di coordinare, sui corsi d'acqua di confine, le azioni del Comune di Ponte Buggianese con quelle dei comuni limitrofi.
2. Sono obiettivi dei progetti di riqualificazione degli ambiti fluviali: la tutela dei caratteri morfologici e figurativi dei corsi d'acqua e degli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale; la salvaguardia del valore ambientale ed ecosistemico dei corsi d'acqua; la messa in sicurezza idraulica del territorio; la fruizione sostenibile degli ambiti fluviale anche attraverso un sistema attrezzato di punti di sosta e di percorsi di mobilità dolce; la realizzazione coordinata e sostenibile di opere di attraversamento e connessione fra le sponde dei corsi d'acqua di confine.
3. A tali fini i progetti di recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua danno coerente attuazione:
 - agli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di salvaguardia della vegetazione d'argine e ripariale;
 - agli interventi ammessi e/o previsti nelle fasce di rispetto e negli ambiti di pertinenza fluviale di cui ai commi 2 e 3 dell' art.117;
 - agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopeditoni secondo le indicazioni contenute nelle tavole del PO ed all'art. 114;
 - alla tutela, al recupero ed alla valorizzazione delle testimonianze di valore storico culturale connesse ai paesaggi fluviali con specifico riferimento alle opere d'arte stradale ed idraulica, agli edifici rurali posti in prossimità dei corsi d'acqua o ad essi correlati.

Art. 122 - Progetto di valorizzazione delle aree contigue del Padule di Fucecchio

1. Il Piano Operativo promuove la redazione di un progetto di valorizzazione delle aree contigue del Padule di Fucecchio da elaborare d' intesa con la Regione Toscana e i limitrofi comuni dell'area del Padule e che ha la dimensione e le caratteristiche tipiche dei progetti di paesaggio dell' art.34 della Disciplina del PIT-PPR.
2. Sono obiettivi del progetto: la tutela del paesaggio agrario della bonifica che lambisce le zone umide, la salvaguardia delle risorse floro-faunistiche dell'area palustre, il recupero delle testimonianze della storia rurale e della cultura materiale dell' area nonché la individuazione e la realizzazione di una serie di itinerari e di punti di informazione e di servizio per favorire la conoscenza e la fruizione turistico-naturalistica-culturale del Padule.
3. Sono specifici temi del progetto:
 - gli interventi di tutela e di riordino dei corsi d'acqua che confluiscono nel Padule, della vegetazione ripariale e delle aree boscate quali elementi strutturali della rete ecologica del territorio comunale,
 - gli interventi di salvaguardia delle sistemazioni idraulico agrarie della pianura bonificata e degli elementi vegetazionali che segnano l'orientamento e la trama del tessuto agrario,
 - il recupero e la connessione degli itinerari pedonali, ciclabili ed equestri lungo gli argini dei corsi d'acqua;
 - la conservazione e la fruizione turistico culturale delle testimonianze della cultura contadina (insediamenti poderali, annessi, viabilità poderale) degli edifici e manufatti di interesse (edifici di particolare pregio, viabilità storica, tabernacoli, marginine) delle testimonianze della navigazione palustre (canali, porti e approdi),
 - la previsione e la realizzazione di percorsi tematici attrezzati con aree di sosta e con strutture e servizi di informazione,
 - la connessione e l'integrazione con i servizi e le prestazioni offerte dal polo culturale della Dogana del Capannone.

Art. 123 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani

1. I progetti di riqualificazione dei margini urbani sono individuati con apposito simbolo sulle tavole del PO ed interessano le aree di contatto degli insediamenti con il territorio rurale che richiedono interventi mirati di riordino delle aree pertinenziali urbane e di qualificata ridefinizione dei confini con la zona agricola mediante:
 - la demolizione di manufatti incongrui o precari e, per quelli legittimi o condonati, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto,
 - interventi di ricucitura di assi viarii e di percorsi pedonali fra l'ambito urbano e quello rurale e la tutela delle testimonianze di valore storico culturale che caratterizzano le aree di margine,
 - un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale.
2. I progetti di riqualificazione dei margini urbani devono rispettare le specifiche disposizioni della disciplina di zona. Come indicato dalle presenti norme interventi di riqualificazione dei margini urbani sono comunque raccomandati anche nelle aree di confine fra il territorio rurale e il territorio urbanizzato non espressamente segnalati sulle tavole del PO.

Art. 124 - Aree per opere di regimazione idraulica

1. Il Piano Operativo non individua sugli elaborati grafici puntuali previsioni di opere di difesa del territorio dal rischio idraulico quali casse di espansione e di laminazione. Il Comune può tuttavia, con apposite varianti al PO, individuare aree da destinare ad opere di regimazione

idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità.

2. E' comunque sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante al PO, realizzare opere di regimazione idraulica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato su aree a verde pubblico esistenti (Ve) e, nei casi in cui tale eventualità sia prevista nelle schede degli interventi di trasformazione, anche su aree a verde pubblico di progetto (Vp).
3. In tale ultimo caso e quando individuate con apposita variante al PO, le aree per interventi di regimazione idraulica sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa modificate, consentano una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato naturale o ad uso agricolo, con la servitù di pubblica utilità. Su tali aree non sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione degli interventi di regimazione idraulica ivi previsti. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono.

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

CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 125 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se, nelle aree interessate, come indicato all' art.8 comma 4, siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.126, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, anche in relazione agli indirizzi ed alle prescrizioni per la sostenibilità contenute nella Disciplina del PTC della Provincia di Pistoia, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. I piani attuativi dovranno poi dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto ambientale, secondo quanto indicato all'art.8 delle presenti norme.

Art. 126 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Fatte salve eventuali e più dettagliate disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio come indicato al comma 3 del precedente articolo 125, agli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione, fermo restando le condizioni di cui all'art. 4 comma 10 della LR 65/2014 e il relativo ambito di applicazione.
2. **Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**
 - 2.1 E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
 - 2.2 Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
 - rispettare gli assetti morfologici esistenti;
 - contenere gli scavi e i riporti;

- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

2.3 Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico, anche ai sensi della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo, il DPGR 48/R/2003.

2.4 In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, se non già prescritto dalla disciplina di zona, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree autoctone e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà integrare gli interventi di piantumazione di aree pubbliche e private con le misure adottate in ambito di forestazione urbana e riduzione dell'isola di calore. Le stesse convenzioni potranno prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di forestazione urbana su area privata con obbligo a carico dei privati del mantenimento, la manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.

3. Modificazione della permeabilità dei suoli

3.1 Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

3.2 La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3.3 La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

3.4 I progetti delle trasformazioni urbanistiche che comportano interventi sulle pertinenze esterne devono dare conto della eventuale riduzione della superficie permeabile esistente, e devono valutare la possibilità di realizzare Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) per incrementare l'infiltrazione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali, prediligendo in ogni caso il convogliamento delle acque meteoriche raccolte verso sistemi di riutilizzo, terreni in cui non provocano ristagno, corsi d'acqua superficiali, e solo in ultima analisi verso il sistema fognario al fine di ridurre fenomeni di allagamento.

3.5 Le suddette realizzazioni di idonei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) sono obbligatorie, salvo documentati motivi, per piani attuativi e progetti che comportano impermeabilizzazioni superiori alla soglia di superfici permeabile individuata nel PO

3.6 Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di rinaturalizzazione di corsi d'acqua e di ripristino di tratti di corsi d'acqua tombati.

4. Approvvigionamento e risparmio idrico

4.1 In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui al commi 4.2 e 4.3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

4.2 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

4.3 Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

4.4 Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l'impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

4.5 Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

5. Depurazione

5.1 Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

5.2 Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

5.3 Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

6. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

6.1 Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

6.2 Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

6.3 Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

6.4 In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;

- all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

7. Inquinamento acustico

7.1 Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

7.2 In caso di discrepanza tra PCCA e strumenti urbanistici, dovrà essere effettuata variante al PCCA, nelle more della quale le previsioni urbanistiche in contrasto sono da considerare differite. In occasione della redazione dei Piani Operativi il Comune effettua un esame puntuale della coerenza delle previsioni principali con il PCCA, prevedendone una contestuale variante se necessario.

8. Risparmio energetico

8.1 Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

8.2 Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

8.3 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
- f) pompe di calore;

g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

8.4 Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

8.5 Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla vigente normativa;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

9. Siti da bonificare e rifiuti

9.1 Per le aree comprese tra i siti da bonificare o incluse nell'anagrafe dei siti contaminati di cui al Dlgs 152/2006 valgono le limitazioni all'attività edilizia di cui all'art. 13 bis della LR 25/98 e gli usi e prescrizioni derivanti dalle analisi di rischio approvate dal Comune o dalle certificazioni di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciati dalla Regione.

9.2 I progetti degli interventi di trasformazione dovranno rendere conto della fattibilità tecnica economica per l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e riciclati o di recupero oltre i minimi di legge.

9.3 I Piani attuativi e PUC dovranno dare conto della capacità di raccolta rifiuti da parte dell'ente gestore a seguito di incremento del carico urbanistico, specificando eventuali misure a carico del privato o dell'ente gestore necessarie a garantire il servizio.

CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica

Art. 127 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità

1. La fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si definisce in relazione alla pericolosità del territorio così come individuata nelle specifiche cartografie di sintesi contenute nel PS:
 - Tav. G3 - Carta Idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi
 - Tav. G9 - Carta della pericolosità geologica
 - Tav. G10 - Carta della pericolosità sismica
 - Tavv. I.02 - Carta dei battenti per Tr200 anni
 - Tavv. I.04 - Carta della pericolosità idraulica
 - Tavv. I.05 - Carta della magnitudo idraulica
2. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi edilizi diretti si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo lo schema a matrice riportato in Appendice 3 (Tabella 1).
3. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi la classificazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica sono specificate caso per caso nell'Appendice 3 delle presenti norme (Tabella 2).
4. Nella stessa Appendice 3 (Tabella 3) è riportata la matrice attraverso la quale viene attribuita la classe di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo e per quelli possibili nelle aree del territorio agricolo.
5. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie di fattibilità:
 - *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - *Fattibilità con normali vincoli (F2)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - *Fattibilità Condizionata (F3)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
 - *Fattibilità Limitata (F4)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Art. 128 - Fattibilità per fattori geomorfologici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 dell'Appendice 3 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio geomorfologico. Per quanto riguarda l'ambito geomorfologico è presente un'unica classe di fattibilità.
2. Classe F 1g: Fattibilità senza particolari limitazioni

Per gli interventi compresi in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel Regolamento regionale 1/R/2022 e nelle Norme Tecniche di Costruzione (NTC) 2018.

Art. 129 - Fattibilità per fattori sismici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 dell'Appendice 3 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio sismico.

2. Classe F2s: Fattibilità con condizioni ordinarie

Il rispetto delle norme indicate nelle NTC 2018 e nel Regolamento regionale 1/R/2022, garantisce l'opportuna riduzione del rischio sismico e soprattutto il rispetto di quanto prescritto al punto 3.6.5 del Regolamento 5/R/2020. Dato che per tutte le aree con pericolosità S2 i valori di FA risultano massimi nell'intervallo 0.4-1.1s, la progettazione degli edifici di nuova costruzione dovrà tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza. Per gli interventi edilizi in classe di indagine 3 e 4 ex DGRT 19/01/2022 1/R, che ricadono in classe di pericolosità media S2*, si prescrive l'esecuzione di almeno una indagine H/V.

3. Classe F2sa: Fattibilità con condizioni ordinarie

Per gli interventi ricadenti in aree a pericolosità S3a (soggette a quindi a fenomeni di potenziale liquefazione), le condizioni di utilizzabilità (F2sa), oltre a quanto previsto al comma precedente, implicano l'esecuzione di specifiche verifiche per la valutazione dell'eventuale effettiva pericolosità di liquefazione.

4. Classe F 3s: Fattibilità condizionata

Questa classe comprende gli interventi che ricadono anche solo in parte in classe S3 di pericolosità sismica, e che per la loro attuazione devono passare attraverso uno strumento urbanistico intermedio (piano attuativo). In dettaglio si tratta di un'unica area di intervento riferibile all'area commerciale lungo la via provinciale Camporcioni (COP1). L'area ricade in classe S3 di Pericolosità sismica a causa di elevati contrasti di impedenza; nella Carta di Microzonazione Sismica FA 0.1-0.5s i valori di FA sono compresi nell'intervallo 1.7-1.8. Il Regolamento 5/R/2020 al punto 3.6.3 indica le indagini da prescrivere sulla base della situazione stratigrafica e geosismica che determina il grado di pericolo. Risulta quindi che in tutti i casi è prescritta l'esecuzione di indagini geofisiche mirate alla ricostruzione bidimensionale del sottosuolo ed in tutti i casi è prevista la taratura mediante indagini geognostiche dirette, con preferenza per i sondaggi a carotaggio continuo.

In sintesi, per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dalla norma vengono rispettate ricostruendo il modello geofisico e geotecnico del sottosuolo già in fase di piano attuativo. Le indagini sismiche dovranno essere eseguite con la tecnica della rifrazione in P/SH ed avranno lunghezza adeguata per definire le caratteristiche dei primi trenta metri; tali indagini verranno tarate mediante l'esecuzione di un numero adeguato di sondaggi a carotaggio continuo.

Art. 130 - Fattibilità per fattori idraulici

1. In ogni caso nelle aree a pericolosità molto elevata ed elevata è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

2. Per le aree destinate a parcheggi, per le autorimesse ed i locali tecnici, la messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi in occasione di fenomeni alluvionali poco frequenti (Tr200); per i vani abitabili e per i luoghi di lavoro si assumerà invece, oltre al battente atteso per Tr200, un franco di sicurezza pari alla metà del battente atteso con un minimo di 30 cm ed un massimo di 50 cm.
3. Tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica dovranno essere valutati rispetto ai battenti idraulici attesi individuati con gli studi idraulici allegati al PS considerando lo scenario relativi ai tempi di ritorno di 200 anni (Tavv. I.02) e dovranno essere predisposti anteriormente o contestualmente all'attuazione delle previsioni. Il rilascio delle certificazioni di agibilità dei locali è condizionato all'esecuzione e al successivo collaudo degli stessi interventi. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Nelle aree perimetrate nelle Classi P2 e P3 di pericolosità idraulica di cui alla Tavv. I.04 per le quali non sia indicato un battente nella Tavv. I.02, la quota di messa in sicurezza deve essere considerata pari a cm 30 al di sopra del piano di campagna. In tali aree l'attuazione degli interventi edilizi non comporterà la necessità di interventi compensativi nei confronti di aggravii per le aree circostanti.
5. Nella realizzazione di nuovi edifici, di ampliamenti di edifici esistenti e di qualunque altro intervento che comporti l'impermeabilizzazione dei suoli, per superfici pari o superiori a 500 mq, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e la gestione della restituzione delle acque di pioggia in modo da non aumentare il deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti.
6. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 dell'Appendice 3 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio relative a ciascuna classe di fattibilità come di seguito elencate:
7. Classe F1i/F2i: Fattibilità senza particolari limitazioni/con normali vincoli
Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete.
8. Classe F4.1i - Fattibilità limitata
L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.
9. Classe 4.2i - Fattibilità limitata
L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.
10. Classe 4.3i - Fattibilità limitata
L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.
11. Classe 4.4i - Fattibilità limitata
L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 16 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.
12. La magnitudo idraulica di riferimento per l'applicazione della disciplina di cui alla LR 41/18 è rappresentata nella Tavv. I.05 - Carta della magnitudo idraulica.
13. Ai fini della fattibilità delle nuove costruzioni e della relativa definizione della quota di messa in sicurezza, qualora l'area di impronta delle opere in progetto risulti interessata da una distribuzione delle classi di magnitudo eccessivamente frammentata e priva di continuità areale, si dovrà considerare la magnitudo idraulica prevalente che interessi almeno il 70% di tale area; in alternativa verrà considerata la magnitudo idraulica maggiormente restrittiva.

Art. 131 - Adeguamento al PAI ed al PGRA

1. Il Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale è sovraordinato rispetto alla disciplina regionale e individua quattro classi di pericolosità geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree PF.4, PF.3, PF.2 e PF.1) delle rispettive norme di attuazione. Tali disposizioni si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme e, nel caso non ci sia congruenza nella sovrapposizione delle due discipline, risulta vincolante la norma più restrittiva.
2. Il Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni norma agli artt. 7, 8, 9 e 10 le attività consentite nelle aree a pericolosità idraulica definite all'interno del Piano stesso. Le norme del PGRA costituiscono vincolo sovraordinato rispetto alla disciplina regionale. Tali disposizioni si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme e, nel caso non ci sia congruenza nella sovrapposizione delle due discipline, risulta vincolante la norma più restrittiva.

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 132 - Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
 - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
 - a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
 - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.
2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art. 63.
3. In considerazione dell'attuale domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale in genere, il presente Piano Operativo non prevede interventi edilizi sull'area inedificata posta lungo via Fattoria ed inserita dal Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Tale previsione può comunque essere attivata in qualsiasi momento con specifica variante al PO qualora ne emerga l'esigenza sulla base dell'andamento della domanda di edilizia sociale del Comune.

Art. 133 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile 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.

APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

Nella presente appendice sono riportati i dimensionamenti insediativi del Piano Operativo, organizzati secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

In relazione alle tabelle del dimensionamento tratte dalla citata DGR 682/2017, si fa presente quanto segue:

- le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita e di attività commerciali sono unificate in un solo parametro come indicato nelle tabelle della DGR 682/2017: in conformità alla disposizione del DPGR 32R/2017 art.6 comma 3 viene comunque distinto il dimensionamento delle medie strutture di vendita, mentre non viene segnalato alcun dimensionamento per le grandi strutture di vendita non essendo previste strutture di questo tipo sul territorio comunale,
- le destinazioni produttive, in conformità al dimensionamento del PS, sono comprensive delle superfici per la destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie edificabile (o edificata) SE; a tale parametro, introdotto dal DPRG 39R/2018, fanno riferimento e si rapportano anche i dimensionamenti precedenti calcolati in Sul. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale secondo gli schemi delle tabelle allegate alla DGR 682/2017: essi tengono conto del dimensionamento degli interventi di trasformazione urbana (dettagliatamente illustrati nell' Allegato 2A), del dimensionamento degli interventi assoggettati a conferenza di copianificazione (dettagliatamente illustrati nell'Allegato 2B), nonché di una stima di interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio piccoli interventi di completamento edilizio consentiti nelle zone B, interventi di ampliamento di strutture esistenti non residenziali nel territorio rurale, interventi di completamento edilizio non residenziali in aree urbanizzate, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate, interventi di rigenerazione urbana e simili.

Ai fini dell'applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che valgono le tabelle di sintesi di ciascuna UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di SE oggetto di modifica incrementa il dimensionamento della funzione soppressa e riduce, in misura equivalente, quello della funzione introdotta nella tabella del dimensionamento dell'UTOE

interessata. Incrementano il dimensionamento della funzione soppressa anche gli interventi di demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione localizzata in altra area di edifici esistenti se tali interventi sono espressamente previsti dalle NTA e/o dalle schede norme degli allegati 2A e 2B.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono il risultato della somma degli abitanti presenti al 31.12.2021 , degli abitanti insediabili negli interventi in corso di attuazione, degli abitanti insediabili sulla base delle previsioni del PO che assommano sia gli interventi nelle aree di trasformazione sia gli interventi ammessi dalle NTA negli insediamenti esistenti, come spiegato in precedenza. Gli abitanti insediabili sono calcolati sulla base del rapporto di 1 abitante/35 mq di SE, come indicato dal PS. Nella prima delle due tabelle che seguono è riportato il calcolo della popolazione del Comune quale risulterebbe nel caso di completa attuazione delle previsioni del Piano Operativo. Nella seconda tabella sono riportati gli interventi in corso di attuazione previsti dal RU s e i corrispondenti abitanti sulla base del parametro 35mq SE/ 1 abitante. A questi si sommano la popolazione insediabile sulla base degli interventi in corso di attuazione previsti dal RU e gli abitanti insediabili che essi determinano.

Calcolo della popolazione del Comune sulla base delle previsioni del PO			
	UTOE 1	UTOE 2	TOTALE
Abitanti al 31/12/2021	6446	2348	8794
Interventi in corso di realizzazione del RU	48	0	48
Nuove previsioni del PO	465	332	797
TOTALE	6959	2680	9639

Dimensionamento degli interventi in corso di attuazione			
n.Area	Localizzazione	SUL	abitanti
IDC.R3	via Ponticello del Vescovo - Casabianca	600	17
IDC.R5	Via Doccia - Capoluogo	350	10
IDC.R7	Via Vivaldi - Capoluogo	250	7
IDC.R8	Via Vivaldi - Capoluogo	250	7
IDC.R9	Via Vivaldi - Capoluogo	250	7
		1700	48

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2	
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ACR - INTERVENTI DIRETTI)	ACR.1	250	B		
	ACR.2	400	B		
	ACR.3	250	B		
	ACR.4	300	B		
	ACR.5	300	B		
	ACR.6a	250	B		
	ACR.6b	250	B		
	ACR.7	300	B		
	ACR.8	300	B		
	ACR.9			300	B
	ACR.10			400	B
	ACR.11			250	B
	ACR.12			400	B
	ACR.13			400	B
	ACR.14			300	B
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI RESIDENZIALI (CTR)	CTR.1	650	A		
	CTR.2	850	A		
	CTR.3	500	A		
	CTR.4			650	A
	CTR.5			650	A
	CTR.6			900	A
	CTR.7			360	A
	CTR.8	900	A		

	CTR.9	300	A		
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA (AR)	AR.1	1100	D		
	AR.2			1300	D
	AR.3			1600	D
TOTALE		5500		6210	

DESTINAZIONE PRODUTTIVA					
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2	
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATP)	ATP.1	4000	A		

DESTINAZIONE COMMERCIALE					
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2	
	AR.4	1600	D		
	COP.1	2000	A		

DESTINAZIONE DIREZIONALE E DI SERVIZIO					
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2	
	COP.1	2000	A		

DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA					
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2	
	COP.4	400	A		

NOTE

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

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

AR.4 = 1000 mq massimi media struttura di vendita

COP.1 = 1000 mq massimi media struttura di vendita

COP.8 il dimensionamento del "campus dello sport" non è riportato nella tabella in quanto la struttura è assimilata alle zona F che hanno di norma indici funzionali.

Comune di Ponte Buggianese - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047016			Superficie territoriale: 19,96 kmq		
Abitanti: 6.446 (31/12/2021)			Abitanti previsti: 6.959		
Codici UTOE: COD_ ENT 047016UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	3200	6600	500	6000	16300
Industriale artigianale	4000	28000	1000	3000	36000
Commercio al dettaglio		2500	500	3000	6000
di cui MSV				1000	1000
di cui GSV					
Turistico - ricettiva		2500		1500	4000
Direzionale e di servizio		2500		2000	4500
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	7200	42100	2000	15500	66800

Comune di Ponte Buggianese - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047016			Superficie territoriale: 9,51 kmq		
Abitanti: 2.348 (31/12/2021)			Abitanti previsti: 2.680		
Codici UTOE: COD_ ENT 047016UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	3560	4050		4000	11610
Industriale artigianale		3000			3000
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV		1200			1200
Turistico - ricettiva			600	2200	2800
Direzionale e di servizio		1200		1500	2700
Commerciale all'ingrosso e depositi					0
TOTALI	3560	9450	600	7700	21310

Comune di Ponte Buggianese - Piano operativo - Previsioni quinquennali					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047016			Superficie territoriale: 29,47 kmq		
Abitanti: 8.794 (31/12/2021)			Abitanti previsti: 9.639		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	6760	10650	500	10000	27910
Industriale artigianale	4000	31000	1000	3000	39000
Commercio al dettaglio		3700	500	3000	7200
di cui MSV				1000	1000
di cui GSV					
Turistico - ricettiva		2500	600	3700	6800
Direzionale e di servizio		3700		3500	7200
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	10760	51550	2600	23200	88110

Comune di Ponte Buggianese - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047016			Superficie territoriale: 19,96 kmq		
Abitanti: 6.446 (31/12/2021)			Abitanti previsti: 6.959		
Codici UTOE: COD_ ENT 047016UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	10300	6000	-----		-----
Industriale artigianale	33000	3000			4000
Commercio al dettaglio	3000	3000 1000	2400 1000		500
Turistico - ricettiva	2500	1500	400		
Direzionale e di servizio	2500	2000	2000		2000
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	51300	15500	4800		6500
TOTALE (NE + R)	66800		4800		78100

Comune di Ponte Buggianese - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047016			Superficie territoriale: 9,51 kmq		
Abitanti: 2.348 (31/12/2021)			Abitanti previsti: 2.680		
Codici UTOE: COD_ ENT 047016UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	7610	4000	-----		-----
Industriale artigianale	3000				
Commercio al dettaglio	1200				
Turistico - ricettiva	600	2200			800
Direzionale e di servizio	1200	1500			1000
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	13610	7700			1800
TOTALE (NE + R)	21310				23110

Comune di Ponte Buggianese - Piano operativo - Previsioni quinquennali					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047016			Superficie territoriale: 29,47 kmq		
Abitanti: 8.794 (31/12/2021)			Abitanti previsti: 9.639		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	17910	10000	-----		-----
Industriale artigianale	36000	3000			4000
Commercio al dettaglio	4200	3000 1000	2400 1000		500
Turistico - ricettiva	3100	3700	400		800
Direzionale e di servizio	3700	3500	2000		3000
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	64910	23200	4800		8300
TOTALE (NE + R)	88110		4800		101210

APPENDICE 2: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Nella presente appendice sono riportate le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard indicati di seguito:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate anche sulla base degli standard indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale:

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Piano Operativo.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo, come indicato nell'Appendice 2, ed applicando il parametro 35mq SE/ 1 abitante.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 e 2.3, del PO esse sono individuate con un numero. A tale numero si fa riferimento nelle tabelle di verifica degli standard che seguono per localizzare l'attrezzatura o l'area.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE ESISTENTI - ISe

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			840
2		906	
3			1412
4			1660
5		1835	
6		1580	
7		11142	
TOTALE ISe mq		15463	3912

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE DI PROGETTO - ISp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			1998
2		2289	
3		28488	
TOTALE ISp mq		30777	1998

Isp3 - L'area di progetto nel Capoluogo è conteggiata per il doppio ai sensi del DM 1444/1968 all'art. 4 comma 2 secondo capoverso.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI - ASe

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1		86	
2		590	
3			485
4			2183
5		1220	
6		1726	
7		2232	
8		1478	
9		2233	

10		17758	
TOTALE ASe mq		27323	2668

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

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1		1063	
2		3772	
3			7030
TOTALE ASp mq		4835	7030

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ESISTENTE - Ve

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1		122	
2		327	
3		304	
4		484	
5		625	
6		435	
7		635	
8		654	
9		8650	
10		490	
11			466
12			921
13			838
14		1272	
15		1757	
16		1793	
17		2882	
18		4179	
19		3608	
20		4787	

21		3646	
22		1436	
23		4096	
24			5443
TOTALE Ve mq		42182	7668

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - Vp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	CTR.8	1850	
2		473	
3	CTR.5		709
4			646
5	ACR.12		789
6		374	
7	ATP.1	340	
8	CTR.4		939
9			1655
11		2447	
12		2557	
13		3886	
14		4344	
15		2195	
16	AR.3		2203
17			4563
18	COP.6	22584	
19		5264	
20		2896	
21		6781	
22	CTR.5		314
23	COP.1	2418	
24	AR.1	348	
TOTALE Vp mq		58757	11818

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO ESISTENTE - VSe

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1		27676	
2		7479	
3		4734	
4		6757	
5			8278
TOTALE VSe mq		46646	8278

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO DI PROGETTO - VSp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			4238
TOTALE VSp mq		0	4238

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - Pe

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1		53	
2		70	
3		73	
4		72	
5		288	
6		122	
7		77	
8		139	
9		146	
10			124
11		196	
12		152	
13		222	
15		144	
16		285	
17		209	

18			249
19		310	
20		323	
21		388	
22		216	
23			431
24			242
25		357	
26		235	
27		356	
28		494	
29		457	
30		454	
31		411	
32		308	
33			603
34		214	
35		614	
36		484	
37		236	
38		695	
39			442
40		497	
41		748	
42		562	
43		583	
44		836	
45		338	
46			882
47		891	
48		736	
49		983	
50		808	
51			465
52		462	
53		1138	
54		1229	

55		1715	
56		1757	
57		1307	
58			557
59		1079	
60		1223	
61		960	
62		572	
63		2296	
64		631	
65		1917	
66		929	
67		2550	
68		5394	
69		3847	
TOTALE Pe mq		44788	3995

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - Pp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	ACR.8	176	
2	ACR.1	269	
3	COP.1	1729	
4		306	
5	ACR.7	256	
6	ACR.5	402	
7	ACR.2	211	
8	ACR.9		254
9		425	
10	CTR.7	515	
11	ACR.6a	159	
12	CTR.2	634	
13	CTR.1	549	
14		557	

15		2495	
16			562
17			341
18		3014	
19	ACR.10		424
20	CTR.9	866	
21	CTR.3	846	
22			961
23	CTR.4		980
24			981
25	AR.2		959
26		574	
27		509	
28		983	
29	AR.1	1141	
30	ATR.1		778
31	CTR.5		749
32		1428	
33	AR.3		833
34	CTR.8	2107	
35		1587	
36		2432	
37	ATP.1	1011	
38	AR.4	562	
39		1174	
40		975	
41	COP.10		3142
42		1367	
43			451
44	ACR.6b	159	
TOTALE Pp mq		29418	11415

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
UTOE1			
AREE PER ISTRUZIONE	15463	30777	46240
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	27323	4835	32158
AREE PER VERDE PUBBLICO	88828	58757	147585
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	44788	29418	74206
UTOE2			
AREE PER ISTRUZIONE	3912	1998	5910
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2668	7030	9698
AREE PER VERDE PUBBLICO	15946	16056	32002
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	3995	11415	15410
TOTALE COMUNE			
AREE PER ISTRUZIONE	19375	19139	38514
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	29991	11865	41856
AREE PER VERDE PUBBLICO	104774	74813	179587
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	48783	40833	89616

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	4,5	mq	4,5	mq
UTOE 1	15463	30777	46240	6959	31315,5	14924,5	31315,5	14924,5
UTOE 2	3912	1998	5910	2680	12060	-6150	12060	-6150
TOTALE	19375	32775	52150	9639	43375,5	8774,5	43375,5	8774,5

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	2	mq	3,5	mq
UTOE 1	27323	4835	32158	6959	13918	18240	24356,5	7801,5
UTOE 2	2668	7030	9698	2680	5360	4338	9380	318
TOTALE	29991	11865	41856	9639	19278	22578	33736,5	8119,5

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	9	mq	12	mq
UTOE 1	88828	58757	147585	6959	62631	84954	83508	64077
UTOE 2	15946	16056	32002	2680	24120	7882	32160	-158
TOTALE	104774	74813	179587	9639	86751	92836	115668	63919

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	2,5	mq	4	mq
UTOE 1	44788	29418	74206	6959	17397,5	56808,5	27836	46370
UTOE 2	3995	11415	15410	2680	6700	8710	10720	4690
TOTALE	48783	40833	89616	9639	24097,5	65518,5	38556	51060

APPENDICE 3: TABELLE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

Tabella 1 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica (in grisé sono indicati gli interventi con specifica scheda di fattibilità allegata in Appendice)

				Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica				
				Classi Pericolosità											
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2*	S3	S3a	S4
ACR1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
ACR2	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-		F 4.1i		-	F2s			-
ACR3	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
ACR4	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i			-	F2s			-
ACR5	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i			-	F2s			-
ACR6a	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
ACR6b	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
ACR7	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
ACR8	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
ACR9	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-			F2sa	-
ACR10	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-			F2sa	-
ACR11	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i			-	F2s			-
ACR12	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i			-			F2sa	-
ACR13	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-		F 4.1i		-	F2s			-
ACR14	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
AR1	Aree di recupero	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
AR2	Aree di recupero	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-	F 1i			-			F2sa	-
AR3	Aree di recupero	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		F 4.1i	F 4.1i	-	F2s		F2sa	-
AR4	Aree di recupero	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-	F 1i			-	F2s			-
CTR1	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		F 4.1i	F 4.1i	-	F2s			-
CTR2	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
CTR3	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
CTR4	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-			F 4.1i	-	F2s			-
CTR5	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-	F1i			-			F2sa	-
CTR6	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		F 4.1i	F 4.1i	-	F2s		F2sa	-
CTR7	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		-	F 4.1i	-	F2s		-	-
CTR8	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		-	F 4.1i	-	F2s		-	-
CTR9	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		-	F 4.1i	-	F2s		-	-
COP6	Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione	Servizi	Intervento diretto	F1g	-	-	-			F 1i	-	F2s			-
COP9	Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione	Nuova viabilità	Intervento diretto	F1g	-	-	-		F 4.4i		-	F2s			-
COP10	Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione	Nuova costruzione	PUC	F1g	-	-	-		F 4.4i		-	F2s			-
A1	Centro storico del capoluogo	Fino a demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
A2	Nuclei storici di Anchione	Fino a demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
A3	Edifici di interesse storico-architettonico nel territorio urbanizzato	Fino a demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
B1	Aree a prevalente tipologie mono-bifamigliare	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
B2	Aree a prevalente tipologia plurifamigliare a bassa densità	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
B3	Aree a prevalente tipologia plurifamigliare a alta densità	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-

B4	Aree pianificate a tipologie diversificate	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
BR	Aree di riqualificazione edilizia e insediativa	Demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
D1.1	Insediamenti produttivi non pianificati a elevata densità	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
D1.2	Insediamenti produttivi non pianificati a bassa densità	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
D2	Insediamenti produttivi pianificati	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
D3	Insediamenti commerciali non pianificati	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
D4	Insediamenti commerciali pianificati	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
D5	Aree per rottamazione	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
DE1.1	Insediamenti produttivi esistenti	Ampliamento	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
DE1.2	Insediamenti produttivi esistenti da riconvertire	Demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
DE2	Aree con edifici esistenti destinati ad usi specialistici	Ampliamento	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
DA	Aree per deposito di materiali all'aperto	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EA	Aree periurbane	Piccoli annessi	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EP1	Aree agricole della bonifica storica	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EP2	Aree ad agricoltura promiscua	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EP3	Aree agricole a vocazione vivaistica	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EN1	Riserva naturale del Padule di Fucecchio	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EN2	Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio	Riuso e servizi	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EX.1	Insediamenti e aree agricole soggette a particolare normativa	Piccole strutture provvisorie e ampliamento edifici esistenti	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EX.2	Insediamenti e aree agricole soggette a particolare normativa	Piccole strutture provvisorie e ampliamento edifici esistenti	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EX.3	Insediamenti e aree agricole soggette a particolare normativa	Riuso	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EX.4	Insediamenti e aree agricole soggette a particolare normativa	Riuso	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EX.5	Insediamenti e aree agricole soggette a particolare normativa	Riuso e ampliamento	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
EX.6	Insediamenti e aree agricole soggette a particolare normativa	Riuso e ampliamento	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
FEe	Ciclodromo "A.Martini"	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
ITe	Aree e impianti tecnologici esistenti	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
ITp	Aree e impianti tecnologici di progetto	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
ISe	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
ISp	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
	Distributori carburanti	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
ASe	Attrezzature di interesse comune esistente	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
ASp	Attrezzature di interesse comune progetto	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
CA	Insediamenti della campagna abitata	Ampliamenti	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.2i	F 4.2i	-	F2s	F2s	F2sa	-
Pe	Parcheggi pubblici esistenti	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.3i	F 4.3i	-	F2s	F2s	F2sa	-
Pp	Parcheggi pubblici progetto	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.3i	F 4.3i	-	F2s	F2s	F2sa	-
Ppriv	Parcheggi privati	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.3i	F 4.3i	-	F2s	F2s	F2sa	-
PZ	Piazze	Piccoli manufatti	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.3i	F 4.3i	-	F2s	F2s	F2sa	-
Ve	Verde pubblico esistente	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
Vp	Verde pubblico progetto	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - PIANO OPERATIVO															
	Verde di arredo stradale	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
	Verde di arredo stradale	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
	Verde privato	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
VR	Aree non interessate da previsioni insediative	Piccole strutture ricreative	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 4.1i	F 4.1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
VSe	Verde sportivo esistente	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
VSp	Verde sportivo di progetto	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-
VSpriv	Impianti sportivi privati	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	-	-	-	F 1i	F 1i	F 1i	-	F2s	F2s	F2sa	-

Legenda

Classificazione di pericolosità geologica

G1	Pericolosità geologica bassa
G2	Pericolosità geologica media
G3	Pericolosità geologica elevata
G4	Pericolosità geologica molto elevata

Classificazione di pericolosità idraulica

P1	Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità
P2	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (Tr200)
P3	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr30)

Classificazione di pericolosità sismica

S1	Pericolosità sismica locale bassa
S2*	Pericolosità sismica locale media
S3	Pericolosità sismica locale elevata
S3a	Pericolosità sismica locale elevata (zone suscettibili anche di liquefazione dinamica)
S4	Pericolosità sismica locale molto elevata

Tabella 2 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi previsti nelle aree di trasformazione (per tutti gli interventi sono state redatte specifiche scheda di fattibilità allegate in Appendice)

				Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica				
				Classi Pericolosità											
				G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2*	S3	S3a	S4
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico												
ATP1	Albinatico. Via Albinatico (UTOE 1)	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g	-	-	-		F 4.1i		-	F2s			-
COP1	Nuova struttura commerciale-direzionale su strada provinciale Camporcioni	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g	-	-	-		F 4.4i		-	F3s			-
COP8	Nuova struttura sportiva “Campus dello sport” presso Albinatico (UTOE 1)	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g	-	-	-	F 1i			-	F2s			-

Tabella 3 - Classificazione di fattibilità per gli interventi in aree agricole e per quelli a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo.

	Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica				
	Classi di Pericolosità											
Tipologie di intervento	G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2*	S3	S3a	S4
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1G	-	-	-	F1I	F1I	F2I	-	F2S	F2S	F2SA	-
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno < 15 mc	F1G	-	-	-	F1I	F4.1I	F4.1I	-	F2S	F2S	F2SA	-
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno > 15 mc	F1G	-	-	-	F1I	F4.1I	F4.1I	-	F2S	F2S	F2sa	-
Demolizione con parziale o totale ricostruzione con ampliamento volumetrico e/o con realizzazione di nuovi manufatti connessi e funzionali al patrimonio edilizio esistente	F1G	-	-	-	F1I	F4.2I	F4.2I	-	F2S	F2S	F2sa	-
Interventi di sopraelevazione e incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque	F1G	-	-	-	F1I	F1I	F1I	-	F2S	F2S	F2sa	-
Cambi di destinazione d’uso verso il residenziale o comunque adibiti al pernottamento	F1G	-	-	-	F1I	F4.2I	F4.2I	-	F2S	F2S	F2sa	-
Nuove edificazioni (al di fuori del territorio urbanizzato)	F1G	-	-	-	F1I	F4.4I	F4.4I	-	F2S	F2S	F2sa	-
Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4 l.b della L.R. 41/2018)	F1G	-	-	-	F1I	F4.3I	F4.3I	-	F2S	F2S	F2sa	-
Parcheggi (Art. 13 c.4 l.b della L.R. 41/2018)	F1G	-	-	-	F1I	F4.3I	F4.3I	-	F2S	F2S	F2s	-
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1G	-	-	-	F1i	F1i	F1i	-	F2S	F2S	F2s	-