



Comune di Montale  
Provincia di Pistoia

# piano operativo

**variante n.1 di  
manutenzione e per  
modifiche puntuali**

## **norme tecniche di attuazione**

SINDACO  
Ferdinando Betti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Simona Fioretti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
DELLA PARTECIPAZIONE  
Paola Petruzzi

PROGETTISTA  
Riccardo Luca Breschi  
con Andrea Giraldi  
e Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI  
Gaddo Mannori

# Doc.2



## Indice generale

<b>PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO 1 - Generalità.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo.....	8
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	10
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968. .	10
Art. 6 - Poteri di deroga.....	11
Art. 7 - Misure di salvaguardia.....	11
<b>CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento.....</b>	<b>12</b>
<b>del Piano Operativo.....</b>	<b>12</b>
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica... .	12
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo. .	12
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....</b>	<b>14</b>
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
<b>CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>17</b>
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche.....	17
Art. 18 - Distanze.....	17
Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici.....	20
Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale.....	21
Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	22
Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	23
Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	23
Art. 24 - Tolleranze di costruzione.....	24
Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	24
<b>CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio.....</b>	<b>25</b>
Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali.....	25
Art. 27 - Manutenzione ordinaria.....	25
Art. 28 - Manutenzione straordinaria.....	25
Art. 29 - Restauro e risanamento conservativo.....	26
Art. 30 - Ristrutturazione edilizia.....	26
Art. 31 - Ripristino di edifici vincolati con modifica di sagoma.....	28
Art. 32 - Sostituzione edilizia.....	28

Art. 33 - Ristrutturazione urbanistica.....	29
Art. 34 - Nuova edificazione.....	29
Art. 35 - Interventi pertinenziali.....	29
<b>CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>31</b>
Art. 36 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	31
Art. 37 - Categorie funzionali.....	31
Art. 38 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	34
Art. 39 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco e per l'intrattenimento.....	36
<b>PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>37</b>
<b>TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	<b>37</b>
.....	37
Art. 40 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	37
Art. 41 - Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	37
Art. 42 - Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	38
Art. 43 - Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	38
Art. 44 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954.....	39
Art. 45 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	39
Art. 46 - Edifici non classificati successivi al 1954.....	41
Art. 47 - Edifici da demolire o delocalizzare. Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali.....	41
Art. 48 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	43
<b>TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>48</b>
<b>CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche.....</b>	<b>48</b>
Art. 49 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento	48
Art. 50 - I Tessuti storici TS1.....	48
Art. 51 - I Tessuti storici TS2.....	49
Art. 52 - Le Emergenze storico architettoniche (ES).....	50
<b>Capo 2 - Tessuti urbani di recente formazione.....</b>	<b>52</b>
Art. 53 - Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	52
Art. 54 - Tessuti consolidati TC1.....	52
Art. 55 - Tessuti consolidati pianificati TC2.....	55
Art. 56 - Tessuti misti TM.....	56
Art. 57 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva (TP): articolazione in sottozone.....	58
Art. 58 - Tessuti prevalentemente artigianali (TP1.1).....	58
Art. 59 - Tessuti prevalentemente industriali (TP1.2).....	59
Art. 60 - Tessuti pianificati artigianali e industriali (TP2).....	60
Art. 61 - Inseidiamenti produttivi a rischio di incidente rilevante (TP3).....	61
Art. 62 - Inseidiamenti per la logistica (TP4).....	61
Art. 63 - Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP5).....	62
Art. 64 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria (TT).....	63
<b>CAPO 3 - Aree degradate.....</b>	<b>64</b>
Art. 65 - Individuazione delle aree degradate.....	64
Art. 66 - Interventi di riqualificazione insediativa nelle aree degradate.....	64

<b>CAPO 4 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>65</b>
Art. 67 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR).....	65
Art. 68 - Aree a verde privato.....	65
Art. 69 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg).....	66
Art. 70 - Aree a verde per impianti sportivi privati (VPriv).....	66
Art. 71 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv).....	67
<b>TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>69</b>
<b>CAPO 1 - Caratteri generali.....</b>	<b>69</b>
Art. 72 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	69
<b>CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....</b>	<b>70</b>
Sezione I - Disposizioni generali.....	70
Art. 73 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	70
Art. 74 - Programma aziendale.....	70
Art. 75 - Superfici fondiari minime.....	70
Art. 76 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	71
Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....	72
Art. 77 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	72
Art. 78 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	77
Art. 79 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale.....	78
Art. 80 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	78
Art. 81 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.....	78
Art. 82 - Mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici esistenti.....	80
Art. 83 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	81
Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....	85
Art. 84 - Aree della collina boscata (EC1).....	85
Art. 85 - Aree della collina arborata (EC2).....	86
Art. 86 - Aree agricole della pianura (EP1).....	88
Art. 87 - Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica (EP2).....	90
Art. 88 - Disposizioni specifiche per le attività vivaistiche.....	91
Art. 89 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche (EA1).....	93
Art. 90 - Ambiti periurbani (EA2).....	94
<b>CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità.....</b>	<b>97</b>
Art. 91 - Area montana (EN).....	97
<b>CAPO 4 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale..</b>	<b>99</b>
Art. 92 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione.....	99
Art. 93 - Nuclei Rurali (NR).....	99
Art. 94 - Aree per attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati (FE).....	100
Art. 95 - Aree per insediamenti produttivi nel territorio rurale (TPE).....	101
Art. 96 - Aree per deposito e commercializzazione dei prodotti del bosco (TPB).....	103
Art. 97 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto nel territorio rurale (TP5.1).....	103

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

<b>PUBBLICA.....</b>	<b>105</b>
<b>TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>105</b>
<b>CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana. 105</b>	
Art. 98 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana.....	105
Art. 99 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR).....	105
Art. 100 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT).....	106
Art. 101 - Interventi di riqualificazione urbana (AR).....	107
Art. 102 - Progetti di Centralità (PC).....	108
Art. 103 - Interventi di rigenerazione urbana.....	109
Art. 104 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT).....	110
Art. 105 - Aree di atterraggio per la delocalizzazione di volumi e per l'attuazione di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AA).....	111
<b>CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di     trasformazione.....</b>	<b>113</b>
Art. 106 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione... ..	113
Art. 107 - Perequazione urbanistica.....	113
Art. 108 - Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	114
Art. 109 - Perequazione territoriale.....	114
Art. 110 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	115
<b>TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....</b>	<b>117</b>
<b>CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e     territoriale.....</b>	<b>117</b>
Art. 111 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Definizione e norme generali.....	117
Art. 112 - Aree per l'istruzione (zone F1).....	118
Art. 113 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2).....	118
Art. 114 - Cimiteri e relative fasce di rispetto.....	118
Art. 115 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS).....	118
Art. 116 - Aree per parcheggi pubblici (P).....	119
Art. 117 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale.....	120
<b>CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici.....</b>	<b>121</b>
Art. 118 - Aree per impianti tecnologici (IT).....	121
<b>CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>121</b>
Art. 119 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare ed alle infrastrutture ferroviarie.....	121
Art. 120 - Fasce di rispetto stradale.....	122
Art. 121 - Distributori di carburante.....	122
Art. 122 - Verde di arredo stradale.....	123
Art. 123 - Piazze.....	123
Art. 124 - Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici.....	123
Art. 125 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	124
<b>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.....</b>	<b>125</b>

<b>TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....</b>	<b>125</b>
<b>CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....</b>	<b>125</b>
Art. 126 - Beni paesaggistici.....	125
Art. 127 - Aree di particolare valore paesaggistico ambientale.....	127
Art. 128 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza fluviale, contesti fluviali.....	127
Art. 129 - Elementi naturali di pregio.....	128
<b>CAPO 2 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio.....</b>	<b>130</b>
Art. 130 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale.....	130
Art. 131 - Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali.....	130
Art. 132 - Progetto di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale e culturale della collina.....	131
Art. 133 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani.....	131
Art. 134 - Aree per opere di regimazione idraulica.....	132
<b>TITOLO IX - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....</b>	<b>133</b>
<b>CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia</b>	<b>133</b>
Art. 135 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	133
Art. 136 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. . .	133
<b>CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....</b>	<b>138</b>
Art. 137 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....	138
Art. 138 - Fattibilità per fattori geomorfologici.....	138
Art. 139 - Fattibilità per fattori sismici.....	139
Art. 140 - Fattibilità per fattori idraulici.....	140
Art. 141 - Adeguamento al PAI ed al PGRA.....	141
Art. 142 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi.....	141
<b>TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>142</b>
Art. 143 - Edilizia sociale.....	142
Art. 144 - Interventi su edifici condonati.....	142
Art. 145 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile. ....	143
<b>APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>144</b>
<b>APPENDICE 2: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>169</b>
<b>APPENDICE 3: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....</b>	<b>182</b>

## PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO 1 - Generalità

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

1. Il Piano Operativo (PO), redatto ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:
  - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, di cui alla Parte Seconda delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA),
  - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, di cui alla Parte Terza delle presenti NTA.
2. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:
  - gli approfondimenti del quadro conoscitivo illustrati nella Relazione,
  - le norme generali e le norme che dettano condizioni per le trasformazioni di cui rispettivamente alla Parte Prima ed alla Parte Quarta delle presenti NTA.
3. Il Piano Operativo individua il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014 e dà coerente attuazione alle disposizioni del vigente Piano Strutturale (PS), nel rispetto della normativa di settore e degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) e 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 Montale è costituito dai seguenti elaborati:

- **Doc. 1 Relazione Tecnica**

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

Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione urbana

Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 3: Verifica degli standard urbanistici

Appendice 4: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica

- **Elaborati grafici di progetto:**

TAVOLE 1.1 - 1.2: Il territorio rurale 1/5.000

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

TAVOLA 3.1 - 3.2: Schedatura del patrimonio edilizio ed aree urbane degradate 1/5.000

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

TAVOLA 5: Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano 1/5.000

- **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 con il PS ed il PTC e di conformità al PIT-PPR
- Allegato al Doc 6: Doc 6A Schede delle aree di trasformazione assoggettate a piano attuativo

#### - Studi geologici idraulici

**Doc. G:** Relazione geologica di fattibilità con le seguenti appendici ed allegati:

Appendice 1: Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica

Appendice 2: Analisi idraulica dei benefici della cassa di espansione sul Fosso della Badia

Allegato: Studio idrologico e idraulico relativo all'area di trasformazione ATS.5 in loc. Fognano

Tavola H1: Carta di pericolosità idraulica - Piano Gestione Rischio Alluvioni

Tavola H2: Carta delle aree presidiate da sistemi arginali ex art.14 LR 41/2018

Tavola H3: Carta della magnitudo idraulica

Tavola H4: Carta del reticolo idrografico LR 79/2012 con proposta di revisione dei tratti tombati

#### Microzonazione Sismica di Primo Livello

Relazione illustrativa

Carta delle indagini

Carta geologica

Carta delle isobate

Carta delle frequenze

Carta Geologica Tecnica per la microzonazione sismica (CGT\_MS)

Carta delle MOPS (Livello 1)

Sezioni geologico tecniche

#### - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

VAS 1: Rapporto ambientale

VAS 2: Sintesi non tecnica

VAS 3: Studio di incidenza - VINCA

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in diversa scala, riferite ai medesimi tematismi, ai fini applicativi prevalgono le indicazioni cartografiche alla scala di 1:2.000.

#### **Art. 3 - Validità del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate ed hanno validità per tale periodo temporale le seguenti previsioni:
  - gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo VI Capo 1,
  - gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, assoggettati a piani attuativi e progetti unitari convenzionati di cui al Titolo V,
  - 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 le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014.

#### **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. Entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Operativo dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio che, in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, detterà norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Esso, in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, provvederà inoltre a:
  - precisare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati;
  - definire le deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche -sanitarie per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale;
  - definire le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto indicato all'art.25 ed in coerenza anche con quanto stabilito al Titolo IX Capo 1 delle presenti norme.
3. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, sui temi indicati al precedente comma si applicano le disposizioni delle presenti NTA. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale trasferire le suddette norme nel nuovo Regolamento Edilizio, con apposita variante al PO contestuale all'approvazione del RE.
4. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

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

1. Il Piano Operativo rappresenta nelle tavole 1.1 e 1.2 il perimetro del territorio urbanizzato, individuato in conformità alle disposizioni dell'art.224 della LR 65/2014. 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:
    - i Tessuti Storici (TS) e le Emergenze storico architettoniche (ES);
  - B) costituiscono la zona omogenea B:
    - i Tessuti consolidati (TC), i Tessuti di frangia (TF);
    - i Tessuti misti (TM),
    - le Aree di completamento edilizio a prevalente destinazione residenziale (ACR);
    - le Aree di riqualificazione urbana (AR) e le Aree per interventi di rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale;
    - le Aree di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente

residenziale (CTR);

C) costituiscono la zona omogenea C:

- le Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (ATR e ATS) e le Aree di atterraggio (AA) a destinazione prevalentemente residenziale;

D) costituiscono la zona omogenea D:

- i Tessuti Produttivi (TP), i Tessuti Terziari (TT);
- le Aree di Completamento Edilizio a prevalente destinazione produttiva o terziaria (ACP);
- le Aree di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente produttiva e terziaria (CTPR, CTT);
- 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 (EC, EP, EA);

F) costituiscono la zona omogenea F:

- le aree inedificate interne al territorio urbanizzato non interessate da previsioni insediative del presente Piano Operativo;
- le Aree per attrezzature di interesse generale al Titolo VII, Capo 1.

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

- 1. Il Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni ed ai contenuti del Piano Operativo esclusivamente nel rispetto delle condizioni indicate all'art.97 della LR 65/2014 nei limiti e alle condizioni indicati dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore.**

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

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico (RU) vigente non decadute e non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.
4. Alle domande di permesso di costruire che abbiano ottenuto parere favorevole prima della delibera di adozione del Piano Operativo continua ad applicarsi la disciplina del previgente Regolamento Urbanistico.

## 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 **state** oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere. L'approvazione di piani attuativi e di progetti unitari convenzionati anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
  - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
  - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
4. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni della Parte IV delle presenti norme.

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

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

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

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, mira a conseguire una dotazione di aree a standard (attrezzature di interesse generale di livello urbano come

definite all'art.111) 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 ~~utile lorda (SuL)~~ 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 ~~SuL~~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'Appendice 1.
4. Per le attrezzature di interesse generale come definite all'art. 111, si assumono i parametri indicati al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968: non si ritiene tuttavia necessario il rispetto di detti standard, con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione della distribuzione sovracomunale di questi servizi e delle esigenze effettivamente riscontrate.
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 3. Il monitoraggio della realizzazione degli standard è effettuato nei tempi e con le modalità indicate all'art.9, comma 5.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

### CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

#### **Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo**

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

#### **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 (viabilità, parcheggi e verdi pubblici). 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 rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere

il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse 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 all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

#### **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 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 alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.

#### **Art. 15 - Intervento edilizio diretto**

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

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

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area 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 ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;

- approvazione con permesso di costruire o delibera di Giunta Municipale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

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

3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani attuativi, dai progetti unitari convenzionati o dalla disciplina di zona nei casi in cui la realizzazione di dette opere non sia essenziale per l'accessibilità e la funzionalità degli insediamenti. Per i piani attuativi tale facoltà è ammessa solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia. Le modalità e le condizioni della monetizzazione sono definite in apposito regolamento o delibera del Consiglio Comunale.



## CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale

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

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del Piano Operativo nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sono ~~contenuti nello stesso Regolamento Edilizio ove sono descritti e disciplinati in conformità alla~~ 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~~ leggi 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. ~~Distanze~~ Definizione di distanza

- 1.1 ~~E' il distacco minimo, misurato in modo radiale, che intercorre in ogni punto tra la proiezione dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici confinanti, ecc.~~ Per distanza, ai sensi del DPGR 39/R/2018 Allegato 1 punto 30, 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.
- 1.2 ~~Le distanze si misurano dal corpo più avanzato della costruzione, escluse le parti aggettanti fino a ml 1,50 relative a gronde, pensiline, scale, coronamenti e simili. Sono sottoposti al rispetto delle distanze i terrazzi a sbalzo.~~ In riferimento alla definizione di distanza di cui al comma 1.1, per sagoma di edificio, ai sensi del DPGR 39/R/2018 Allegato 1 punto 18, si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

#### 2. Distanze minime tra i fabbricati

- 2.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti ampliamento della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato dal progetto e quelli antistanti pari:
  - all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00, nelle zone assimilate alle zone C,
  - a ml.10,00 per le altre zone.

La prescrizione si applica anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata.
- 2.2 Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma precedente nel caso di:
  - a) interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone assimilate alle zone A, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti,

computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

- b) interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, anche 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 la ricostruzione è comunque consentita nell' osservanza delle distanze legittamente preesistenti e gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per gli interventi 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. Nelle zone A e nelle zone ad esse assimilate (nei centri e nei nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico) gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo nell' ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati fatti salvi diverse disposizioni delle presenti norme e i pareri degli enti preposti alla tutela;
- 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.
- d) di ampliamento di edifici e di stabilimenti produttivi esistenti previa deroga deliberata dal Consiglio Comunale in quanto tali interventi rivestono interesse pubblico in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento o incremento dell' occupazione.

2.3 Ai fini della distanza minima tra edifici si considerano pareti finestrate le pareti che presentano finestre e/o porte finestrate di locali abitabili o comunque agibili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture o che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti contrasto con il Regolamento Edilizio o con altre norme vigenti in materia.

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

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

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

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

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

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

3.4 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi del Codice Civile). Nei tessuti e nelle aree assimilate alle zone B è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà nel caso venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza.

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 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 DM1444/1968, si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:

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

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. 120.

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. 14 e dalle schede degli interventi di trasformazione di cui all'Appendice 1.

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di <b>SutSE</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale	15 mq. ogni 100 mq. di <b>SutSE</b>
Commerciale Turistico ricettivo Direzionale e di servizio	40 mq. ogni 100 mq. di <b>SutSE</b>

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati, ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate sulle tavole del Piano Operativo o i parametri dimensionali indicati nelle schede dell'Appendice 1.
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.2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.
4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucciolevoli e di adeguate dotazioni arboree.
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 regolamento o delibera di Consiglio Comunale: 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.

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

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

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di: mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale; aumento del numero delle unità immobiliari e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma che comporti incremento di carico urbanistico.

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: mq 35/mq 100 di **SESut** 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 **SESut**,
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di **SESut**,
- turistico ricettivo mq 45/100 mq di **SESut** 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. Fino

all'approvazione di detto regolamento o delibera e comunque non oltre sei mesi dalla data di approvazione del Piano Operativo, rimangono in vigore le norme vigenti a livello comunale, ovvero la DGC n. 136 del 30.07.2009 e le conseguenti determinazioni.

7. Ai sensi del D.P.G.R. 01/04/2009 n.15/R, art.27 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni commerciali al dettaglio c1, c2, c3, c4 è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.
8. 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.
9. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

#### **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 alla **SESut** in precedenza non occupata da superficie di vendita, semprechè si tratti di superficie di vendita legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. 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 **SESUL** 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 ~~specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura,~~ la relativa superficie di vendita viene ~~computata nella misura di un decimo~~ calcolata come indicato negli stessi artt. 26 e 27 della LR 62/2018. ~~La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.~~
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.
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 stanziale.

#### **Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione**

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

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

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:
  - mq. 45 di superficie utile **abitabile** (SU<sub>ua</sub>) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
  - mq. 60 di superficie utile **abitabile** (SU<sub>ua</sub>) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.
2. Nel caso di interventi di suddivisione in più unità immobiliari di edifici esistenti, ricadenti nel territorio rurale, è ammesso che il primo alloggio risultante dal frazionamento abbia una superficie inferiore a quella sopraindicata e comunque non inferiore a mq 45 di superficie utile **abitabile** (SU<sub>ua</sub>). Superfici minori a quelle indicate nel comma 1, sono ammesse soltanto per specifiche tipologie edilizie (alloggi per l'emergenza abitativa, alloggi-volano, residenze sociali e simili) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico- ricettiva agrituristica, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale.

#### **Art. 24 - Tolleranze di costruzione**

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le tolleranze di costruzione indicate ~~all'art.198 della LR 65/2014~~ [dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore.](#)

#### **Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile**

1. Il Piano Operativo favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che, in conformità alle indicazioni contenute nel Titolo IX Capo 1 delle presenti NTA, assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il nuovo Regolamento Edilizio da redigersi nei tempi indicati all'art. 4 dovrà:
  - contenere specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1,
  - individuare soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo,
  - fornire indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
  - stabilire una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui al comma 3 ed inoltre graduare gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma precedente beneficiano di:
  - incentivi di carattere economico consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente fino alla misura massima stabilita dal Regolamento Edilizio e comunque nei limiti consentiti dalla vigente normativa regionale;
  - incentivi di carattere urbanistico, ai sensi della vigente normativa regionale, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la superficie ~~utile lorda~~ [edificabile SE](#) ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme e come stabilito dal Regolamento Edilizio.
4. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per le finalità di cui al presente articolo si fa riferimento alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
5. In detta fase transitoria, per poter accedere agli incentivi di cui al comma 3, la progettazione degli edifici deve adeguarsi integralmente alle disposizioni di cui al comma precedente.



## CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

### **Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie, come descritte nei successivi artt. 27-33:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ripristino di edifici vincolati con modifica di sagoma;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica.
2. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici vincolati e gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 di cui all'art. 30 comma 3.4.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono descritti all'art.34.
4. Gli interventi pertinenziali, ovvero i manufatti edilizi a servizio e connessi ad un edificio principale, costituiscono una specifica categoria degli interventi edilizi e sono assimilati alla nuova costruzione nei casi indicati all'art.35.

### **Art. 27 - Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, mantenendone inalterata la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi di valore degli edifici.

### **Art. 28 - Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamenti della destinazione d'uso. mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso, tali da implicare incremento del carico urbanistico. Sono inoltre compresi negli interventi di manutenzione straordinaria le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.
2. Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi che consistono nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare alterazione del valore architettonico e decorativo dell'edificio e non debbono configurarsi come un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

#### Art. 29 - **Restauro e risanamento conservativo**

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso ~~con essa~~ **compatibili** purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dal presente Piano Operativo e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. I progetti di restauro e di risanamento conservativo riguardanti edifici di valore dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art.45 comma 1 che dovrà contenere puntuale dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
4. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 dello stesso D.Lgs, attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della conformità dell'intervento al Piano Operativo, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.

#### Art. 30 - **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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere incrementi volumetrici nei casi e alle condizioni indicati al successivo comma 3 bis.
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 eventuali condizioni indicate nel Regolamento Edilizio. Nell'ambito degli interventi di recupero dei sottotetti è consentito:
  - conseguire la destinazione d'uso residenziale anche contestualmente agli interventi di cui alla LR 5/2010, alle condizioni indicate al comma 2 bis dell' art.2 della stessa LR;
  - per gli edifici non ricadenti nelle classi di valore 1, 2 e 3 (art 40 comma 2 delle NTA), effettuare il recupero volumetrico anche con la realizzazione di nuovi solai e l'abbassamento dei solai esistenti alle condizioni stabilite all'art. 3bis della LR 5/2010.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

##### 2.1 Interventi di tipo R1

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

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

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

## 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. Sono inoltre ammessi sia l'incremento che la riduzione del numero delle unità immobiliari, anche nel caso in cui l'intervento interessi solo una porzione dell'edificio, a condizione che siano rispettati gli elementi di valore architettonico e decorativo.

3. Sono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva gli interventi di parziale o totale demolizione degli edifici esistenti e di loro parziale o totale ricostruzione senza incremento del volume esistente o di quello documentabile.

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 degli edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### 3.2 Interventi di tipo R4

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti che non comporti incremento di volume, calcolato nel rispetto delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### 3.3 Interventi di tipo R5

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione del tipo R4 eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nel rispetto della sagoma

dell'edificio preesistente.

### 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, mediante interventi di ricostruzione anche comportanti modifiche della sagoma, qualora non siano realizzati su immobili soggetti a vincolo storico-culturale o paesistico ed, in caso contrario, da effettuare nel rispetto della sagoma e del volume accertati. Al fine di documentare l'originaria consistenza e configurazione degli edifici o della parti da ripristinare valgono documenti di archivio, fotografici e catastali, titoli edilizi e rilievi originari dei volumi demoliti o crollati.

3 bis. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti NTA, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Tali interventi sono definiti interventi di tipo R7.

4. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizzano i seguenti parametri di riferimento calcolati come indicato nel Regolamento edilizio

- il volume totale VTot ~~lordo, come recepito nel RE dal DPGR 64/R/2013 art.22,~~ per gli interventi di tipo R3, R5, R6,
- il volume edificabile (o edificato) VE, ~~come recepito nel RE dal DPGR 64/R/2013 art.23,~~ per gli interventi di tipo R4.

### Art. 31 - Ripristino di edifici vincolati con modifica di sagoma

1. Sono gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, mediante interventi di ricostruzione comportanti modifica della sagoma laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e smi. Al fine di documentare l'originaria consistenza e configurazione degli edifici o della parti da ripristinare valgono documenti di archivio, fotografici e catastali, titoli edilizi e rilievi originali dei volumi demoliti o crollati.
2. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume totale VTot ~~lordo, come recepito nel RE dal DPGR 64/R/2013 art.22.~~

### Art. 32 - Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel rispetto e nei limiti delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.
2. Sono assimilati agli interventi di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e smi, comportanti modifiche alla sagoma preesistente ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.
3. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizzano i seguenti parametri di riferimento calcolati come indicato dal Regolamento Edilizio:
  - il volume virtuale VV, ~~come recepito nel RE dal DPGR 64/R/2013 art.23,~~ per gli interventi di cui al comma 1,
  - il volume totale VTot ~~lordo come recepito nel RE dal DPGR 64/R/2013 art.22,~~ per gli interventi di cui al comma 2.
4. Ove non diversamente specificato nella disciplina di zona, negli interventi di sostituzione

edilizia, l'altezza massima dell'edificio ricostruito non può superare mt. 7,50.

### **Art. 33 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Per il dimensionamento degli interventi di ristrutturazione urbanistica, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume [virtuale VV](#), ~~come recepito nel RE dal DPGR 64/R/2013 art.23.~~

### **Art. 34 - Nuova edificazione**

1. Sono interventi di nuova edificazione gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che non rientrano nelle categorie definite in precedenza. Sono comunque da considerarsi tali i seguenti interventi:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art.35;
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ~~o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno di turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alla normativa regionale di settore delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore;~~
  - f) **gli interventi pertinenziali eccedenti le dimensioni e le caratteristiche indicate al successivo art. 35;**
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### **Art. 35 - Interventi pertinenziali**

1. Sono interventi pertinenziali gli interventi relativi a manufatti di modesta e ridotta dimensione rispetto ai fabbricati principali cui ineriscono, aventi le caratteristiche di piccole opere accessorie, prive di capacità di un utilizzo separato ed indipendente, poste strettamente al servizio di quelle principali e di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio.
2. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano interventi pertinenziali, bensì nuove costruzioni, gli ampliamenti il cui volume

[totale VTot](#) ecceda il 20% di quello dell'edificio principale secondo quanto indicato all'art.135, comma 2 lettera e) della LR 65/2014. Ove previsto dalla disciplina di zona, sono considerati nuove costruzioni gli interventi pertinenziali che pur non eccedendo il 20% del volume dell'edificio principale, sono collocati in contesti di particolare valore storico architettonico e/o paesaggistico ambientale.

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~~ [superficie edificabile \(o edificata\) SE](#) nei casi previsti dal DPGR ~~64/R/2013~~ [39/R/2018](#) ed a condizione che non abbiano superficie utile netta superiore a mq 20,00 e che siano calcolati in misura di un autorimessa per unità abitativa.

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

### **Art. 36 - 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. 37 - 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;
- h) attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

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

**a) residenziale:** comprende le abitazioni e le relative pertinenze; collegi, convitti, studentati e pensionati; le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione.

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

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

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

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

- c) **commerciale al dettaglio**: comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:
- c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato**: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;
  - c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita**: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 2500 mq;
  - c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita**; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 2500 mq;
  - c.4 commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie**;
  - c.5 somministrazione di alimenti e bevande**;
  - c.6 vendita della stampa**;
  - c.7 distribuzione carburanti**.
- d) **turistico ricettiva**: comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016:
- d.1 strutture ricettive alberghiere**: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche-alberghiere, i condhotel, le dipendenze;
  - d.2 campeggi e villaggi turistici**: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping-village le aree di sosta, i parchi di vacanza;
  - d.3 strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva**: le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;
  - d.4 residence**
- e) **direzionale e di servizio**: comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio. La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:
- e.1 direzionale** comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).
  - e.2 servizi privati**: comprendono a titolo esemplificativo i seguenti servizi:
    - Servizi per il benessere fisico*: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,
    - Servizi per il gioco*: sale da gioco e locali simili,
    - Servizi per l'intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, nightclub,
    - Servizi per lo spettacolo*: teatri, cinema e multisala,
    - Servizi per eventi e per attività espositive*: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande,
    - Servizi per la produzione*: spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza



di insediamenti industriali e artigianali.

**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.

**h) attrezzature e 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 categoria funzionale comprende, a titolo esemplificativo, i seguenti servizi:

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

*Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria;*

*Servizi cimiteriali;*

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

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

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

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

*Servizi sanitari:* presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, poliambulatori;

*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.

### 3. Norme generali

**3.1** La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella **prevalente in termini di superficie utile ai sensi dell'art.99 comma 4 della LR 65/2014 definita dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore.**

**3.2** ~~La destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti norme, è quella risultante da:~~

~~— titoli abilitativi od altri atti pubblici,~~

~~— atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'entrata in vigore del Piano Operativo,~~

~~— in mancanza di uno degli atti di cui sopra si assume la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore del Piano Operativo. In mancanza degli atti e/o della documentazione richiesti dalla vigente normativa, per gli immobili ricadenti nel territorio rurale la destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti norme, è quella risultante dalla posizione catastale al 07.05.1995, data di entrata in vigore della LR 64/1995.~~

**3.3** Nel caso sia ammessa dalle presenti NTA una categoria funzionale, senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le sub categorie e le funzioni in cui è articolata la categoria funzionale, 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.38 comma 1.

## Art. 38 - 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 di cui all'art.37, comma 1, fatte salve le seguenti eccezioni e quanto disposto ai successivi commi 1.2 e 1.3:

- le attività artigianali di servizio alla residenza di cui alla sub-categoria b.2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;
- i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria e.2 sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali;
- le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla categoria funzionale h) 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 (TP1, TP2, CTP, ATP, ATS) sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi,
- nelle zone TC1 sono assimilate le categorie residenziale e direzionale e.1.

1.3 Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sub-categorie-funzionali di cui all'art.37 comma 2:

- da c.2 a c.1, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,
- da c.3 a c.1, c.2, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,
- da c.7 a c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6 e viceversa,
- da servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo 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 Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal Piano Operativo l'intervento edilizio stesso.

1.5 Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure di cui al successivo comma 3, 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 .

1.6 Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

## 2. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

2.1 Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modifichino le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici.

2.2 Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nelle aree rurali (EC, EP, EA), secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della LR 65/2014 ed in conformità alle disposizioni dell' art. 78 delle presenti NTA.

## 3. Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA

3.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, i mutamenti di destinazione d'uso come definiti ai commi 1.1, [1.2](#) e ~~1.3~~, anche se non comportano l'esecuzione di opere, sono sottoposti a SCIA nel caso in cui determinino un incremento di carico urbanistico.

## 4. Mutamenti di destinazione d'uso assoggettati a contributi e gratuiti

4.1 I mutamenti di destinazione d'uso come definiti ai commi 1.1, 1.2 e 1.3 con opere o senza opere, sono assoggettati al pagamento del contributo di cui al Titolo VII Capo I della LR 65/2014 con le modalità ed i criteri stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, fatti salvi ~~i casi indicati ai due successivi commi~~ [i casi di gratuità espressamente previsti dalla normativa nazionale e regionale.](#)

÷

~~—verso la categoria funzionale industriale e artigianale  
—verso la categoria funzionale agricola e funzioni connesse ai sensi di legge operesenzamutamenti di destinazione d'uso seguenti fra funzioni ricadenti nella stessa categoria funzionale se il mutamento non comporta incremento del carico urbanistico.~~

~~4.3 Sono altresì gratuiti i ,o senza opere, con opere 4.2 Sono sempre gratuiti, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i mutamenti di destinazione d'uso~~

#### 5. Dotazioni di parcheggi richieste per i mutamenti di destinazione d'uso

5.1 L'adeguamento delle dotazioni di parcheggi nel caso di mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli artt. 19, 20 e 21 delle presenti norme.

### **Art. 39 - 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,
- è confermata la previsione di una media struttura di vendita a Dore nell' area TT1; sono tuttavia ammesse, previa variante al presente PO, diverse destinazioni per il suddetto insediamento alle condizioni indicate all' art.64;
- nell'UTOE 1 Tobbiana - Fognano sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita, solo se aventi superficie di vendita non superiore a mq 500;
- nell'UTOE 2 Montale e nell'UTOE 3 Stazione sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 solo se le stesse hanno accesso da uno degli assi stradali indicati nella tav.P03 del PS fra la "rete secondaria" o la "rete di supporto al sistema locale".

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

#### Servizi per il gioco e per l'intrattenimento

3. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco e le discoteche ed i nightclub di cui alla sub categoria e.2 dell'art.37 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 TP1.2, TP2 e ATP). 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.37 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. 40 - 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.
3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono descritti nelle schede del censimento degli immobili di valore redatto per i previgenti strumenti urbanistici comunali ed allegato al presente Piano Operativo. Gli edifici e complessi edilizi di classe 1, 2 e 3 sono disciplinati rispettivamente agli articoli 41, 42 e 43.
4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre individuati gli edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954; essi sono disciplinati all'art.44.

#### **Art. 41 - 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 presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica.
2. Sugli edifici di classe 1 sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi. ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela. Su porzioni di questi ultimi immobili sono ammessi gli interventi di tipo R5 di cui all'art. 30 e gli interventi di cui all'art.31, solo se assentiti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.
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. In ogni caso, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela. Indipendentemente dalle destinazioni ammesse nelle singole zone di appartenenza, non sono di norma consentite destinazioni diverse dalle seguenti: residenziale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio (limitatamente a servizi per eventi e per attività espositive), agricola se preesistente o se l'edificio è ubicato nel territorio rurale.
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.45 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.48.

#### **Art. 42 - 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 agricolo.
2. Sugli edifici di classe 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 45 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. Su porzioni di tali immobili, ancorchè non vincolati ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sono ammessi gli interventi di cui all'art.31.
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. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 2 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.45 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.48.

#### **Art. 43 - Edifici e complessi edilizi di classe 3**

1. Sono gli edifici che presentano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione per parti significative (facciate, coperture, elementi di gronda, 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.45 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 sopraccitata. 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. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.30 per gli interventi di tipo R6.
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
  - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art.45, 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.
6. Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.42 comma 3: ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti degli edifici pertinenziali nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 ed a

condizione che il volume complessivo di detti edifici non superi il 20% del volume dell'edificio principale e che gli interventi, per i caratteri tipologici, per i materiali e le finiture siano coerenti con quelli dell'edificio principale.

7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 3 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.45 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.48.

#### **Art. 44 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954**

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 41-43. Tali edifici, pur presentando caratteristiche di minore valore rispetto agli edifici classificati e pur risultando in alcuni casi alterati rispetto all'impianto originario, costituiscono comunque, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio montalese.
2. Su tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia R2. E' inoltre ammessa la demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) previa redazione di una relazione, come indicato al successivo art.45 comma 2, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio e le ragioni per le quali non è possibile procedere al recupero strutturale dell'edificio.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
4. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.30 per gli interventi di tipo R6.
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
  - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
  - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo.
6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art.45 comma 2, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954, sul suddetto edificio sono ammessi gli interventi di tipo R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni:
  - che tali interventi siano adeguatamente motivati e siano supportati da una specifica indagine che accerti l'assenza di elementi di valore meritevoli di tutela,
  - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.

#### **Art. 45 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non classificati esistenti al 1954**

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

- 1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici di classe 1, 2 e 3 devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.
- 1.2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:
  - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso

- integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non 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. 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.

## 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. 44:
- per la realizzazione di interventi di demolizione e fedele ricostruzione (R3) al fine di dimostrare l'assenza di elementi di pregio, le ragioni dell'intervento proposto rispetto ad un intervento conservativo, le modalità di realizzazione dell'intervento con specifico riferimento ai materiali ed agli elementi di finitura proposti,
  - 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 di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e gli interventi pertinenziali riguardanti gli edifici di classe 1, 2 e 3 sono assoggettati a permesso di costruire.
- 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 esistenti al 1954 sono elaborati obbligatori per la valutazione dei progetti e per la loro conformità al Piano Operativo. La mancanza di tali elaborati, o la carenza dei loro contenuti, comportano la sospensione della procedura per il rilascio del permesso di costruire o l'inefficacia della SCIA.



#### 4. Deroghe ai requisiti igienici-sanitari

4.1. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014, il Regolamento Edilizio da redigersi nei tempi e con le modalità indicate all'art. 4, prevede specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche -sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereoilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani degli edifici di classe 1,2 e 3 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 che presentano elementi di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale.

4,2 Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi, in materia di deroghe ai requisiti igienici sanitari, le disposizioni del previgente RU.

#### 5. Riclassificazione degli edifici

5.1. Ad esclusione degli edifici di classe 1 è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici 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 edilizia comunale o della Commissione per il paesaggio, dovrà essere approvata con delibera di Consiglio Comunale.

#### **Art. 46 - 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.26 comma 1.

#### **Art. 47 - Edifici da demolire o delocalizzare. Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali**

##### 1. Edifici da demolire o delocalizzare

1.1 Sulle tavole del Piano Operativo sono indicati con apposito e distinto simbolo alcuni edifici e manufatti da demolire o da delocalizzare:

- gli edifici da demolire sono quelli sul cui sedime sono previsti spazi od attrezzature pubblici e che, ricadendo in aree direttamente vincolate o nell'ambito di piani o progetti di iniziativa pubblica, sono suscettibili di esproprio,
- gli edifici da delocalizzare sono quelli per i quali è auspicato la demolizione e la ricollocazione dei volumi in altro contesto, ma che, ricadendo nell'ambito di piani o di zone in cui gli interventi sono di iniziativa privata, non sono suscettibili di esproprio.

1.2 I volumi degli edifici da demolire e di quelli da delocalizzare possono essere trasferiti nelle aree di atterraggio individuate dal PO nella misura e con le modalità e le procedure indicate all' art. 110. delle presenti NTA. .

1.3 Si fa presente che la demolizione di fabbricati è sempre ammessa, anche se non esplicitamente indicata sulle tavole del PO, nei casi in cui essa sia consentita dalle presenti norme o da disposizioni delle discipline sovraordinate,

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

2.1 Sono assimilati agli edifici da delocalizzare gli immobili non classificati, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici delle zone EP1 ed EP2. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto, previa redazione di progetto unitario convenzionato, nei seguenti casi:

- se la localizzazione originaria e quella finale ricadono nella stessa zona urbanistica;
- se la localizzazione originaria ricade nell'ambito dei contesti fluviali individuati dal PO e la localizzazione finale ricade in zona EP1 ed EP2 od in area interna al perimetro del territorio urbanizzato, suscettibile di edificazione.

2.2 Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata è consentita la delocalizzazione anche degli edifici non classificati esistenti al 1954 a condizione che siano ricostruiti secondo i criteri della fedele ricostruzione. Sono in ogni caso fatte salve, per gli edifici non classificati esistenti al 1954, le disposizioni di cui all'art. 44 comma 6.

2.3 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.88 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.

2.4 In alternativa alla delocalizzazione nelle aree adiacenti alla fascia di rispetto del corso d'acqua è consentito il trasferimento dei volumi nelle aree di atterraggio individuate dal PO, nella misura e con le modalità e le procedure indicate all' art. 110. delle presenti NTA.

### 3. Edifici posti lungo la viabilità pubblica

3.1 Sono assimilati agli edifici da delocalizzare gli edifici non classificati, esistenti o 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. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume, ad un'adeguata distanza dal bordo stradale previa redazione di Progetto unitario convenzionato.

3.2 Per per gli edifici non classificati esistenti al 1954, per i quali non ricorrano le condizioni indicate all'art. 44 comma 6, la ricostruzione deve avvenire secondo i criteri della fedele ricostruzione. Solo nel caso in cui le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano un adeguato arretramento dell'edificio e la sua fedele ricostruzione possono essere ammesse ricostruzioni solo parzialmente fedeli nel rispetto comunque delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato originario. Nel caso di interventi di delocalizzazione di edifici non classificati posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 2.3.

3.3 Gli immobili posti lungo la viabilità pubblica, che possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti sul limite esterno della fascia di rispetto stradale cedendo al Comune, in tutto o in parte, l'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale. In tali casi si applicano le stesse procedure attuative indicate al comma precedente.

3.4 In alternativa alla delocalizzazione nelle aree adiacenti alla viabilità pubblica è consentito il trasferimento dei volumi nelle aree di atterraggio individuate dal PO, nella misura e con le modalità e le procedure indicate all' art. 110 delle presenti NTA.

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

4.1 Al fine di eliminare situazioni di degrado edilizio e di disordine insediativo, provocate dall'esistenza di costruzioni precarie e di volumi incongrui realizzati nel tempo come addizioni degli edifici esistenti (esempio: servizi igienici esterni, rimesse e ripostigli, tettoie e simili), gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3 ed R4 e gli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina di zona, sono subordinati all'eliminazione delle superfetazioni esistenti ed al conseguente riordino dei fabbricati e delle aree di pertinenza.

## **Art. 48 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954**

1. Gli interventi sugli edifici classificati ai sensi dell'art.40 e sugli edifici 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. 45 e devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del contesto insediativo e del territorio rurale in cui gli edifici sono collocati.

2. A tal fine il Piano Operativo detta, nel presente articolo, una serie di disposizioni per la redazione dei progetti edilizi ed urbanistici e per l'esecuzione degli interventi edilizi. Tali disposizioni hanno valore di prescrizioni per gli edifici di classe 1, 2 e per le porzioni di valore degli edifici di classe 3; hanno valore di indirizzi per le restanti porzioni degli edifici di classe 3 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954. Essi costituiscono riferimenti anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione di questi ultimi edifici, qualora siano ammessi dopo aver esperito le indagini di cui all'art.45 comma 2.
3. Sugli edifici ricadenti nel territorio rurale oltre alle disposizioni del presente articolo si applicano anche le specifiche disposizioni dell'art.83. Il Regolamento Edilizio può integrare o precisare le disposizioni del presente articolo e quelle dell'art.83 nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.
4. Il Piano Operativo, negli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954, ammette eccezionalmente l'utilizzazione di linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea a condizione che siano rispettati gli obiettivi indicati al comma 1. Per tali casi il Regolamento Edilizio dovrà indicare le modalità e le condizioni degli interventi nonché le procedure per l'esame dei progetti che dovranno essere accompagnati da una circostanziata relazione che illustri e motivi le ragioni delle scelte progettuali: è facoltà dell'Amministrazione Comunale acquisire su tali progetti il parere della Commissione edilizia comunale o della Commissione comunale per il paesaggio.
5. Fatti salvi i casi di cui al comma 4 riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea, gli interventi edilizi debbono attenersi alle seguenti disposizioni:

#### 5.1. Coperture e orizzontamenti

Nel recupero delle coperture devono essere reintegrati gli elementi degradati della struttura lignea (travi, terzere e orditura dei correnti). Lo scempiato sovrastante deve essere costituito da pannelle in laterizio o tavolato in legno, a sostegno del manto in laterizio tradizionale formato da tegole e coppi. In caso di degrado diffuso, è consentita la completa sostituzione della copertura. Al fine del consolidamento, è consentita, se dettata da esigenze strutturali, la formazione di un cordolo di coronamento, non visibile all'esterno. La quota di imposta della copertura, ove non sussista l'obbligo di conservare la gronda esistente, può aumentare, a seguito della formazione del cordolo, fino ad un massimo di 30 cm. Per il recupero ed il rinnovo dei solai lignei, si applicano le modalità di intervento sopra illustrate per la copertura.

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

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

#### 5.2 Aggetti di gronda, canali, pluviali

Le gronde in pietra, pannelle di laterizio, muratura, legno, ecc. devono essere mantenute e ripristinate, se deteriorate o crollate, nella forma, materiali, dimensioni preesistenti. Nei

normali aggetti in legno, i correnti devono presentare una sagomatura semplice e, nel caso di gronde di maggior pregio, gli elementi lignei devono essere sagomati secondo il modello originario. Canali e pluviali devono avere sezione semicircolare e circolare. Non è ammesso l'uso di materiale plastico, dell'acciaio inossidabile o della lamiera zincata non verniciata. I pluviali deve essere posizionati in facciata secondo ordinate scelte compositive, devono essere sagomati, mantenendo la verticalità prospettica, in presenza di cornici aggettanti. Le parti terminali devono essere posizionate sottotraccia per una altezza di due metri, e quindi raccordate alla fognatura.

### 5.3 Collaretto - coibentazione della copertura

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

### 5.4 Manto di copertura

Il manto deve essere realizzato nelle forme e materiali originari recuperando, per quanto possibile, gli elementi riutilizzabili e integrandoli con elementi in tutto simili. E' consentito il ripristino del manto tradizionale in coppi ed embrici nel caso di precedenti improprie configurazioni. Nel rinnovo delle coperture in pietra, nel caso di carenza del materiale, le lastre recuperate devono essere riutilizzate sulle fasce perimetrali del tetto mentre la rimanente parte può essere realizzata con marsigliesi o embrici posti alternativamente a dritto e a rovescio.

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

Le sovrastrutture di questo tipo esistenti debbono essere conservate e ripristinate in caso di degrado irreversibile. I lucernari giacenti sul piano della falda sono consentiti previa dimostrazione di compatibilità ambientale. E' consentita la realizzazione di lucernari del tipo "passo d'uomo" nel numero necessario per consentire l'accesso del personale addetto alla manutenzione degli elementi della copertura. Le attrezzature fisse per la manutenzione devono essere posizionate in modo da ridurre per quanto possibile l'impatto visivo e gli elementi verticali devono essere mimetizzati con opportune coloriture.

### 5.6 Comignoli canne fumarie ed esalatori

I comignoli tradizionali debbono essere conservati e restaurati e ricostruiti in caso di completo degrado. Possono essere realizzati nuovi comignoli con forme e tecniche tradizionali. Tali comignoli preferibilmente raggruppati e arretrati, rispetto al filo di gronda di una distanza almeno pari alla loro emergenza dal tetto, devono essere intonacati e tinteggiati con il colore delle facciate di riferimento. Le canne fumarie non possono essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici. E' vietato l'impiego di elementi in cemento e di blocchi prefabbricati per la realizzazione di torrini esalatori.

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

Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza, dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Le antenne paraboliche, anch'esse da collocare esclusivamente sulla copertura degli edifici, compatibilmente con le necessità tecniche di ricezione dei segnali, devono avere dimensioni ridotte e essere posizionate in modo da mitigare l'impatto visivo. I pannelli solari e fotovoltaici, se collocati sulle coperture inclinate, debbono integrati o parzialmente integrati e posizionati parallelamente alla falda: debbono avere una estensione strettamente necessaria e di norma non superiore al 20% della superficie della copertura. I depositi dell'acqua calda devono essere collocati all'interno della costruzione. Le pompe di calore per riscaldamento o refrigerazione

devono essere poste esclusivamente in parti defilate dell'edificio in modo da non alterare il decoro delle facciate.

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

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

#### 5.9 Aperture esterne

Le aperture esterne, se riferite all'originaria composizione architettonica della facciata o ad una sua organica ridefinizione, devono essere mantenute nella forma, dimensione e posizione esistente. E' possibile chiudere porte e finestre di recente formazione ed estranee alla redazione delle facciate. Non è ammessa la riapertura di porte e finestre tamponate e facenti parte del primitivo assetto dei fronti se l'edificio, risultato di successivi interventi, ha raggiunto una consolidata configurazione architettonica. È invece possibile riaprire finestre e porte tamponate appartenenti alla fase della configurazione consolidata. E' ammessa la sostituzione di stipiti e davanzali completamente degradati. Non è consentita la sostituzione di elementi di riquadratura a filo muro con elementi a sporgere. Porte, portoni, vetrine di negozi, se non di recente installazione, sono oggetto di salvaguardia e conservazione e pertanto ne sono prescritti la manutenzione ed il restauro.

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

Negli edifici di classe 1 e 2, in caso di rinnovo, gli infissi esterni devono essere verniciati con smalto opaco, conservare partiture originarie e adottare ferramenta simili agli originali. Non possono essere rimosse, né coperte da insegne o oscurate, le rostre di sopraluce. Sono ammessi infissi di castagno al naturale. Negli edifici di classe 3 sono ammessi gli infissi in ferro verniciato. Gli infissi di uno stesso edificio devono avere identica fattura e coloritura. Gli infissi di eventuali nuove aperture devono essere uguali a quelli delle aperture preesistenti; se realizzati in ferro verniciato, deve avere partitura unica ed essere privo di dispositivi di oscuramento esterni. Le porte esterne di ingresso, i serramenti di garage e magazzini devono essere realizzate in legno verniciato a corpo, con disegno tradizionale e posizionate sul filo interno della mazzetta. Non è consentita la formazione di controporte sul filo esterno del muro. Gli infissi di porte e vetrine dei negozi devono essere in profilati di ferro verniciato o in legno verniciato. Negli edifici classificati non sono consentiti infissi in plastica o in alluminio anodizzato. I dispositivi di oscuramento esterni non sono ammessi negli edifici che, originariamente, ne erano privi o in quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista. In questi casi è ammesso l'uso di scuretti interni. In caso di rinnovo di persiane esistenti sono consentite quelle denominate "alla fiorentina", di forma tradizionale, di costruzione artigianale, verniciate a corpo, con

ferrature a incasso. Non sono ammessi i vetri a specchio e le partizioni non riferibili alle caratteristiche originarie dell'edificio od alla tradizione locale.

#### 5.11 Pensiline a protezione delle aperture.

Negli edifici di classe 1 non è ammessa la formazione di pensiline, a protezione della porta di ingresso. Negli edifici di classe 2 e 3 e negli edifici non classificati esistenti al 1954 sono consentite, sulla porta di ingresso, pensiline trasparenti di modesto oggetto e semplice fattura, sostenute da strutture leggere in ferro a sbalzo.

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

Nel caso di interventi sulle facciate, è obbligatorio riordinare i cavi e le tubazioni della diverse reti di adduzione cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile il disegno originale dei fronti. In caso di rifacimento o installazione di nuovi impianti, centraline, depositi ecc. devono essere sistemati all'interno dell'edificio. Nelle facciate intonacate, le linee di adduzione e distribuzione devono essere sottotraccia, ove ammesso dalle norme vigenti; negli altri casi devono essere poste dietro scanalature e pluviali, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., possibilmente inguainate entro tubi di rame, in modo da mitigarne l'impatto visivo. Devono essere salvaguardate le pitture murali e le decorazioni. Le condutture, se per specifiche prescrizioni non possono essere installate sotto traccia, debbono essere allineate ordinatamente e dipinte dello stesso colore della facciata. E' comunque vietato il posizionamento delle tubazioni sulle facciate di edifici di classe 1. I contatori devono essere accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede o all'interno dell'edificio. Se sistemati in facciata, per mancanza di alternative, devono essere inseriti in nicchie, opportunamente occultate da una chiusura a filo facciata. Gli sportelli devono essere tinteggiati come la muratura entro cui sono inseriti.

#### 5.13 Altri impianti tecnologici a vista sulle facciate

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

#### 5.14 Pavimenti e rivestimenti

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

#### 5.15 Spazi aperti pertinenziali

Le aree pertinenziali degli edifici caratterizzate dalla presenza di elementi funzionali, di arredo e di decoro di particolare pregio, costituiti sia da manufatti ed opere edilizie che da sistemazioni vegetali, debbono essere conservate e, ove necessario, ripristinate per tutelare l'identità ambientale ed il valore paesaggistico dell'edificio e del suo intorno. Per i parchi e giardini di particolare pregio, appositamente individuati nelle tavole del PO, valgono le specifiche disposizioni contenute nell'art. 69.

#### 5.16 Scannafossi, marciapiedi e pavimentazioni esterne

Gli scannafossi devono avere larghezza strettamente necessaria per l'ispezione e devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; devono essere coperti da marciapiede rivestito in pietra tradizionale con lastre di forma regolarizzata e superficie a "spacco di cava"

Le aie ed i marciapiedi interni, lastricati con pavimentazione originale devono essere conservati e, eventualmente, integrati facendo ricorso a materiali e modalità di posa in opera tradizionali. Le nuove pavimentazioni delle pertinenze devono essere limitate ai percorsi carrabili. Nelle aree rurali e nelle pertinenze degli edifici di classe 1, esse devono in ghiaietto su sottofondo in terra battuta o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 e 3, in alternativa alla pavimentazione di cui sopra, è ammesso l'uso del ghiaietto lavato o "calcestruzzo architettonico". Non è consentito l'uso di lastre in pietra messe in opera ad "opus incertum" nonché l'uso di materiali non tradizionali. Le pertinenze degli edifici non classificati esistenti al 1954 debbono comunque rispettare i caratteri tradizionali dell'edilizia locale, sia per il complessivo assetto che per l'impiego dei materiali.

#### 5.17 Essenze arboree, arredi e architetture vegetali

Le essenze arboree di pregio isolate, in filari o in altra sistemazione nonché gli arbusti autoctoni, in forma di cespuglio o siepe, esistenti nella pertinenza, devono essere mantenuti in essere con le opportune periodiche sostituzioni. È altresì consentita la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone. Sono da conservare gli elementi di arredo e i manufatti legati all'antica organizzazione funzionale delle abitazioni, con particolare riguardo a quelle rurali, quali pozzi, fontane, forni, concimaie, ecc. Non è consentito il frazionamento fisico di aie, corti rurali o altri spazi unitari che caratterizzano sia gli edifici urbani che gli edifici collocati nel territorio rurale.

#### 5.18 Recinzioni, cancelli

Le recinzioni di pregio antiche o storicizzate devono essere conservate. Le nuove recinzioni in area agricola, quando consentite, devono essere formate da siepi di essenze arbustive autoctone poste contro rete metallica sistemata internamente. Il cancello di accesso, se previsto, deve essere realizzato in forme semplici, in ferro o legno verniciato, incardinato su pali di ferro o pilastri in muratura intonacata. Non è ammessa la formazione di pensiline, a protezione dei cancelli di ingresso. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 e 3 sono ammesse recinzioni mediante siepi di essenze autoctone o in ferro, di disegno semplice, poste su muretti di sostegno. Negli ambiti urbani, nei tessuti consolidati sono ammesse recinzioni metalliche in rete metallica, a pannelli, ecc. poste su muretti di sostegno intonacati. In ogni caso il bordo superiore dei muretti di recinzione deve essere piano e deve seguire l'andamento del terreno.

#### 5.19 Sistemazioni del terreno naturale e manutenzione degli spazi esterni

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

## TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

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

#### **Art. 49 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento**

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

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

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri storici e gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio;
- Tessuti TS2 che identificano i tessuti storici formati attorno ai nuclei urbani di più antica formazione che completano la trama dei centri e degli insediamenti storici o che costituiscono il nucleo originario dei centri di più recente formazione.

2.2. Le aree ed attrezzature di interesse generale ricadenti nei tessuti storici, sono classificate come zone F ed assumono la disciplina delle suddette zone, nel rispetto delle norme di tutela relative agli insediamenti storici ed alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

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

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

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e dei distributori di carburante;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- 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 le caratteristiche dei tessuti storici,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

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 Nei Tessuti storici le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma 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 nonché nei casi in cui essa è prescritta dalla vigente normativa di settore nazionale e regionale.**

#### **Art. 50 - I Tessuti storici TS1**

1. I Tessuti storici TS1 individuano il centro storico di Montale Alto, i nuclei di più antica formazione dei centri storici del capoluogo, di Tobbiana e di Fognano, che hanno conservato i caratteri originari degli antichi insediamenti.

2. Nei Tessuti storici TS1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:



- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti storici TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono,
- sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; 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 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~~ ~~D~~ette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- 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~~ ~~ut~~;
- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

3. Per i centri ed i nuclei storici più importanti il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 89, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

#### **Art. 51 - I Tessuti storici TS2**

1. I tessuti storici TS2 individuano i tessuti edilizi formati attorno agli originari nuclei urbani, che pur presentando edifici anche di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura storica dei centri di Tobbiana, di Fognano, del capoluogo, di Stazione
2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
  - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
  - sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,
  - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;
  - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:
    - interventi di ristrutturazione edilizia R4 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 Ddette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della SEut esistente e comunque nei limiti di mq 30 di SEut per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

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

- 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 dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 15 mq di SEut;

- 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;

- nei tessuti TS2 di Tobbiana e Fognano, in considerazione delle caratteristiche morfologiche dei luoghi, è consentita la realizzazione di posti auto scoperti alla quota della viabilità di accesso a condizioni che i manufatti di sostegno siano correttamente inseriti nel contesto insediativo ed ambientale, non pregiudichino elementi di valore ed abbiano altezza interna inferiore a mt 2,70 e superficie utile netta non superiore a mq 15,00 per unità immobiliare servita;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un ICRE del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

#### **Art. 52 - Le Emergenze storico architettoniche (ES)**

1. Le Emergenze storico-architettoniche (ES) individuano gli episodi di maggiore pregio architettonico e di più elevato interesse storico presenti sul territorio di Montale e posti all'esterni del nuclei originari del centri storici: i complessi dell'Abbazia di S.Salvatore in Agna e di Villa Smilea nonché le principali ville e ville-fattorie collocate sia in ambito urbano che nel territorio rurale. Queste ultime sono disciplinate in questo titolo delle NTA in quanto assimilabili, per caratteristiche e disciplina, alle emergenze collocate in area urbana.

2. Le Emergenze storico-architettoniche ES sono rappresentate sulle tavole del PO con un perimetro che racchiude, oltre agli edifici principali di valore ed agli edifici minori, i giardini, i parchi, le aree a verde o scoperte ad essi connessi. Ove presenti, sulle tavole del PO, sono evidenziati con specifica zonizzazione gli edifici e le aree destinati ad attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, che costituiscono standard urbanistici.

3. Per le Emergenze storico architettoniche ES valgono le norme relative ai Tessuti storici TS1 con le seguenti specifiche disposizioni:

- le destinazioni d'uso diverse da residenziale, strutture ricettive alberghiere, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, servizi per eventi ed attività espositive, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse solo se preesistenti; in ogni caso le destinazioni d'uso previste devono essere compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e con le sistemazioni di pregio delle aree pertinenziali;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di

elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; in particolare è prescritto quanto segue:

- sui parchi, giardini ed aree a verde di pregio si applicano le disposizioni dell'art. 69;
- nelle aree destinate a verde pubblico, esistente o di progetto, gli interventi sono assoggettati alla redazione di un progetto di complessiva sistemazione dell'area, coerente ed organico ai caratteri degli edifici di valore ed al contesto in cui sono inseriti;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore; solo per i manufatti a destinazione agricola, in assenza di alternative alla loro delocalizzazione od ampliamento, sono ammessi interventi di limitato incremento volumetrico (fino al 20% del volume esistente) a condizione che essi siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel contesto architettonico e paesaggistico ambientale dell'insediamento.

## Capo 2 - Tessuti urbani di recente formazione

### **Art. 53 - Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento**

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**

2.1 I Tessuti consolidati TC si articolano:

- Tessuti TC1: Tessuti consolidati a loro volta distinti in TC1.1, TC1.2, TC1.3 in relazione alla densità dell'edificato,
- Tessuti TC2: Tessuti consolidati pianificati risultanti da interventi di pianificazione attuativa o, comunque, da interventi convenzionati realizzati od in corso di realizzazione.

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

3.1 Nei Tessuti TC1, fatte salve le specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività produttive non nocive ed inquinanti se preesistenti e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq e ad esclusione dei distributori di carburante,
- turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

3.2 Nei Tessuti TC2 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 55.

#### **4. Modalità di intervento**

4.1 Nei Tessuti consolidati le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto unitario convenzionato.

4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero.

### **Art. 54 - Tessuti consolidati TC1**

1. I Tessuti consolidati TC1 individuano le espansioni di recente formazione dei principali insediamenti urbani del territorio comunale. Nei Tessuti TC1 il Piano Operativo persegue un ordinato assetto urbanistico dei tessuti edilizi, la realizzazione di qualificati fronti stradali ed il riordino delle aree pertinenziali; il PO persegue inoltre, nelle aree di confine con il territorio rurale, la riqualificazione dei margini urbani con mirati interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale, preservando i segni ancora riconoscibile dell' originario assetto agrario.

I Tessuti TC1 sono così distinti in relazione alla densità edilizia:

- Tessuti TC1.1: Tessuti edilizi ad elevata densità, costituiti in prevalenza da edifici condominiali di 3 o 4 piani,

- Tessuti TC1.2: Tessuti edilizi a media densità, costituiti in prevalenza da edifici di 2 o 3 piani, nei quali è in genere riconoscibile una regola insediativa per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità: essi costituiscono la parte prevalente della crescita urbana del capoluogo e di Stazione.

- Tessuti TC1.3: Tessuti edilizi a bassa densità, costituiti in prevalenza da edifici di 1 o 2 piani, collocati in genere ai margini degli insediamenti urbani.

2. Nei Tessuti TC1.1 le destinazioni ammesse sono indicate all'art.53 comma 3.1. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. Sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base dei parametri edilizi di cui al comma 5 o degli interventi non parametrati di cui al comma 6.

3. Nei Tessuti TC1.1 sono ammessi i seguenti interventi:

- A. *Interventi parametrati* di cui al successivo comma 5.

- B. *Interventi non parametrati* di cui al successivo comma 6.

Gli interventi di tipo A e B non sono in alcun modo cumulabili.

4. Sugli edifici o porzioni di edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,, sono ammessi esclusivamente gli interventi non parametrati di cui al comma 6, compatibilmente con le disposizioni del Titolo III, Capo 1 relative al tipo di edificio interessato.

#### 5. A. *Interventi parametrati*

5.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II della Parte I delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

ZONA	IFUF (SE <sub>ut</sub> /Sf)	ICRC max	H max
TC1.1	1,00 mq/mq	45%	tre piani fuori terra fino a mt.10,00
TC1.2	0,70 mq/mq	40%	due piani fuori terra fino a mt.7,50
TC1.3	0,50 mq/mq	35%	due piani fuori terra fino a mt.6,50

5.2 Ai fini dell'applicazione dei parametri sopraindicati, non potranno essere considerate, per altre nuove costruzioni, le superfici di pertinenza di costruzioni già esistenti ed autorizzate, necessarie per il soddisfacimento degli indici di zona delle volumetrie esistenti; l'eventuale superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni.

5.3 La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici.

5.4 Gli interventi di ampliamento con modifica della sagoma di edifici esistenti, che non comportino la demolizione e ricostruzione, sono ammessi nei limiti fissati dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della loro edificazione, anche ove superino le altezze e la SE<sub>ut</sub> stabiliti al comma 5.1. In ogni caso, tali interventi di ampliamento non potranno consentire la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti, né l'aumento della volumetria eccedente il 20% di quella assentita.

5.5 In caso di demolizione e ricostruzione, la SE<sub>ut</sub> della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici indicati al comma 5.1, anche se la SE<sub>ut</sub> preesistente risultava maggiore.

5.6 Nel caso di interventi parametrati è sempre ammessa la realizzazione di posti macchina coperti nel rispetto dei limiti indicati al comma 6.1 lettera a).

#### 6. B. *Interventi non parametrati*

6.1. Sono ammessi i seguenti interventi di integrazione planivolumetrica "una tantum"

indipendente dai parametri edilizi ed in alternativa all'applicazione degli stessi parametri edilizi:

- a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un autorimessa per unità abitativa di superficie utile netta non superiore a mq 20 e di altezza media interna non superiore a mt 2,40. Tale manufatto può essere dislocato anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La sua realizzazione è subordinata:
  - al complessivo riordino dei manufatti e delle aree pertinenziali,
  - 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) 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% del volume esistente, a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria.
- c) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura complessiva di mq 30 di  $SE_{ut}$  per ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, 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".
- d) Ampliamenti planivolumetrici degli insediamenti produttivi, esistenti alla data di adozione del presente PO, nella misura del 10% della  $SE_{ut}$  esistente e fino ad un massimo di mq 50 di  $SE_{ut}$  per unità produttiva alle seguenti condizioni:
  - che l'attività produttiva non sia nociva ed inquinante,
  - che l'immobile realizzato con l'ampliamento sulle base delle presenti disposizioni sia vincolato con atto di obbligo unilaterale alla destinazione produttiva per almeno 10 anni,
  - che non si superi l'altezza massima di zona,
  - che gli interventi edilizi, per la tipologia, per le caratteristiche costruttive e per i materiali impiegati risultino coerenti con il contesto insediativo, prevalentemente residenziale, delle zone TC1.

Gli ampliamenti "una tantum" di cui sopra sono ammessi anche per l'insediamento e l'ampliamento di strutture per la ricerca e per l'innovazione dei processi produttivi.

6.2 Disposizioni particolari. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della  $SE_{ut}$  è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra. La realizzazione degli interventi non parametrati di cui al comma 6.1 non può comunque portare a indici Rapporti di copertura superiori al 55% per le zone TC1.1, al 50% per le zone TC1.2 ed al 45% per le zone TC1.3.

7. Per gli interventi di ampliamento del corpo principale dell'edificio, sia nel caso di interventi parametrati che di interventi non parametrati, è consentito uniformarsi all'altezza dell'edificio esistente, a condizione di non superare di mt. 3,00 l'altezza massima di zona.
8. Sull' area TC1.2, posta su via Garibaldi in prossimità dell' insediamento produttivo TP3 ed identificata con asterisco sulla tav. 2.2 del PO, è fatta salva la norma del previgente RU che consentiva la possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria del lotto classificato dal RU come zona R2.

**Art. 55 - Tessuti consolidati pianificati TC2**

1. I tessuti consolidati pianificati TC2 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali 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 quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.
2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC2 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. Nei Tessuti TC2 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, 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,
  - 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 5.

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.
4. 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 rapporti 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.
5. Nei Tessuti TC2, 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 %, dei volumi pertinenziali esistenti;
  - incrementi della SEut fino ad un massimo di mq 25,00 per alloggio per interventi che non comportano modifica della sagoma a condizione che i progetti siano estesi all' intero fabbricato;
  - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di



piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento.

6. Nei Tessuti TC2, al fine di potenziare le attività di servizio alla residenza, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum dei locali già destinati ad attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento non può superare il 50% della  $SE_{ut}$  esistente destinata all'attività ed in ogni caso mq 80,00 di  $SE_{ut}$ ;
- deve in ogni caso rispettare le altezze massime, gli indici i-rapporti di copertura e le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici fissati dal piano attuativo o dal progetto convenzionato;
- l'ampliamento è finalizzato esclusivamente al potenziamento delle attività sovraindicate ed il rilascio dei relativi permessi di costruire non dà origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

### **Art. 56 - Tessuti misti TM**

1. Sono i tessuti caratterizzati dalla disordinata presenza di strutture produttive, sia di piccola che di medio-grande dimensione, associate alla residenza e ad altre funzioni e comunque collocate in contesti prevalentemente residenziali od a vocazione residenziale: essi sono presenti in tutti gli insediamenti urbani, sia della pianura che dell'area pedecollinare e sono di frequente individuate come aree degradate. Nei tessuti TM il Piano Operativo persegue una complessiva riqualificazione insediativa ed edilizia 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 e dei servizi pubblici, il rinnovo edilizio ed architettonico dell'edificato, il riordino e la riqualificazione dei margini urbani con interventi di riqualificazione paesaggistica.

2. I tessuti misti TM sono così distinti in relazione alla dimensione delle strutture produttive che li caratterizzano:

- Tessuti TM1: Tessuti con strutture produttive di piccole dimensioni
- Tessuti TM2: Tessuti con strutture produttive di dimensioni medio-grandi.

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

3.1 Nei Tessuti misti TM sono ammesse le destinazioni d'uso dei Tessuti consolidati TC elencate all'art. 53 comma 3.1. con la seguenti precisazioni:

- nei Tessuti TM1 non sono ammesse le medie strutture di vendita,
- sia nei Tessuti TM1 che nei Tessuti TM2, nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali sono ammessi esclusivamente per attività compatibili con la residenza; sono in ogni caso escluse industrie insalubri.

### **4. Interventi edilizi ammessi**

4.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TM, ad eccezione di quelli a destinazione artigianale o industriale, sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle norme contenute nel Titolo III. Sugli stessi edifici sono inoltre consentiti gli interventi non parametrati previsti all'art. 54 comma 6 per i Tessuti TC.

4.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi:

- a) modesti ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, in misura non superiore al 20% della superficie edificata  ~~$SE_{utile}$~~  ~~lorda~~ esistente a condizione che non si superino i seguenti parametri:
  - Indice di edificabilità ~~utilizzo~~ fondiaria  $IF_{Uf}=0,55$  mq/1,00mq anche se la  $SE_{ut}$



esistente eccede tale limite,

- **rapporto indice** di copertura del 50%
- altezza di mt. 6,50 e comunque non superiore a quella preesistente se superiore a mt 6,50;

- b) sostituzione edilizia con contestuale ampliamento nei limiti indicati alla precedente lettera a), nei casi in cui si conservi la destinazione d'uso produttiva;

- c) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti (calcolati come il volume virtuale dell'edificio di cui all'art.24 del DPGR 39/R/201864R/2013) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazione ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

*Tessuti TM1*

- Indice **di edificabilità**utilizzo fondiaria: **IFUf** = 0,55 mq/1,00mq

- **indice rapporto** di copertura: 40%

- altezza massima: mt 7,50

*Tessuti TM2*

- Indice **di edificabilità**utilizzo fondiaria: **IFUf** = 0,50 mq/1,00mq

- **indice rapporto** di copertura: 35%

- altezza massima: mt 10,00 .

Negli edifici a destinazione artigianale ed industriale, nel caso in cui conservino la suddetta destinazione, è sempre ammessa la realizzazione di un'unità abitativa di **SUua** non superiore a mq 120. Per gli edifici a destinazione artigianale ed industriale aventi **SEut** superiore a mq 500, ove sia già presente una unità abitativa, è consentito realizzare un'ulteriore unità abitativa od ampliare quella esistente a condizione che non si superino 240 mq di **SUua** a destinazione residenziale.

## 5. Modalità di intervento

5.1 Nei Tessuti TM le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,

- per gli interventi di cui al precedente comma 4.2 lettere b) e c) ricadenti nei tessuti TM2, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,

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

## 6. Disposizioni particolari

6.1 Nei Tessuti TM per gli immobili a destinazione produttiva non classificati esistenti al 1954 è di norma ammessa la demolizione e ricostruzione, previa verifica dell'assenza di significativi elementi da tutelare.

6.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici produttivi nelle zone TM2 è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di **SEut** rispetto alla situazione preesistente.

6.3 Negli interventi di sostituzione edilizio e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

6.4 I tessuti TM ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 110 delle presenti NTA.

**Art. 57 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva (TP): articolazione in sottozone**

1. I Tessuti produttivi identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale e artigianale.
2. I Tessuti TP, in relazione alle caratteristiche e destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:
  - Tessuti TP1: Tessuti prevalentemente artigianali (TP1.1) e industriali (TP1.2)
  - Tessuti TP2: Tessuti pianificati prevalentemente artigianali e industriali
  - Tessuti TP3: Insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante
  - Tessuti TP4: Insediamenti specializzati per la logistica
  - Tessuti TP5: Aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto.
3. Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi nei Tessuti produttivi TP sono definiti negli articoli seguenti in relazione ad ogni singola sottozona.

**Art. 58 - Tessuti prevalentemente artigianali (TP1.1)**

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi prevalentemente artigianali sorti in genere lungo la viabilità principale nella fase di più intensa crescita economica del secondo dopoguerra. Molti di questi tessuti sono caratterizzati da condizioni di degrado e dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il contenimento delle espansioni lineari, la messa in sicurezza della viabilità e la riqualificazione dei fronti stradali, un complessivo riordino urbanistico ed edilizio, fondato sul riconoscimento del carattere ormai multifunzionale di questi insediamenti, sul riordino delle aree pertinenziali e dei fronti verso il territorio aperto, sull'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

**2. Destinazioni d'uso**

2.1 Nei Tessuti TP-1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e artigianale di servizio alla residenza; attività industriali di limitata dimensione
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio ad eccezione di servizi per il gioco
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una  $SE_{ut}$  non superiore al 35% della  $SE_{ut}$  ammissibile.

Le destinazioni commerciali e residenziali non possono superare complessivamente il 50% della  $SE_{ut}$  totale. E' in ogni caso ammesso destinare ad usi abitativi immobili che avevano avuto tale destinazione in precedenza sulla base di legittimi titoli.

2.2 L'insediamento di nuove industrie insalubri di 1.a classe non è ammesso nei Tessuti TP1.1. Le attività esistenti devono presentare un piano di risanamento o prevenzione del rischio e possono permanere alla condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze.

**3. Interventi edilizi ammessi**

3.1 Nei Tessuti TP1.1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri

urbanistici:

INDICE DI <b>EDIFICABILITA' UTILIZZAZIONE</b> FONDIARIA		<b>IFUf</b>	mq/mq	0,70
<b>INDICE RAPPORTO</b> MASSIMO DI COPERTURA		<b>ICRe</b>	mq/mq	0,45
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml		9,00

3.2 Nei Tessuti TP1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento “una tantum”, non superiore al 5% della **SEut** esistente fino ad un massimo del 50% del **L'IC R.C.** per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

3.3 Negli insediamenti artigianali isolati, collocati in contesti prevalentemente residenziali, gli interventi edilizi devono risultare coerenti, per tipologia, materiali impiegati ed elementi di finitura, con le caratteristiche tipomorfologiche e con la destinazione d'uso prevalente del contesto.

#### 4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TP1.1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione 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. 59 - Tessuti prevalentemente industriali (TP1.2)**

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi prevalentemente industriali sorti in genere ai margini dei centri abitati nella fase di più intensa crescita economica del dopoguerra. Molti di questi tessuti sono caratterizzati da condizioni di degrado ed in alcuni casi dalla presenza di altre attività, oltre a quella produttiva. Il Piano Operativo in queste tessuti, pur garantendo un necessario livello di flessibilità nelle destinazioni, persegue la permanenza e la qualificazione delle attività produttive, favorendo un complessivo riordino urbanistico ed edilizio, attraverso il miglioramento delle infrastrutture, il riordino delle aree pertinenziali e dei fronti verso il territorio aperto, l'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nei Tessuti TP1.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una **SEut** non superiore al 10% della **SEut** ammissibile e comunque non superiore a 200 mq di **SEut**.

Le destinazioni direzionali commerciali, residenziali e direzionali non possono superare complessivamente il 35% della **SEut** totale. E' in ogni caso ammesso destinare ad usi abitativi immobili che avevano avuto tale destinazione in precedenza sulla base di legittimi titoli.

2.2 L'insediamento di nuove industrie insalubri di 1.a classe è ammesso nei Tessuti TP1.2 a condizione che sia presentato un piano di prevenzione del rischio e siano conseguentemente adottate efficaci misure di protezione dai rischi di inquinamento.

#### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nei Tessuti TP1.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954.

- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITA' UTILIZZAZIONE FONDIARIA		IFUf	mq/mq	0,80
INDICE RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA		ICRe	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml		10,00

3.2 Nei Tessuti TP1.2 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% della SEut esistente fino ad un massimo del 55% dell' IC R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

#### 4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TP1.2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione 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. 60 - Tessuti pianificati artigianali e industriali (TP2)**

1. I tessuti pianificati TP2 individuano i tessuti urbani risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e di altri strumenti attuativi finalizzati alla realizzazione di insediamenti specializzati a destinazione artigianale e industriale. I tessuti TP2 in corso di esecuzione sono individuati sulle tavole del PO con un perimetro che include le opere di urbanizzazione ad essi connesse.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TP2 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione sono ammesse per i Tessuti TP2. le stesse destinazioni d'uso ammesse per i Tessuti TP1.1 per gli insediamenti a carattere artigianale, e per i Tessuti TP1.2 per gli insediamenti a carattere artigianale. Per i Tessuti TP2 di via C.Marx-via Casagrande a Fognano e di via A.Moro e di via Pavese - via Betti-via Marzabotto- via Buozzi nel capoluogo è comunque ammesso elevare la quota della destinazione residenziale al 45% della SEut o del volume massimo ammesso.

#### 3. Interventi ammessi

3.1 Nei Tessuti TP2 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 3 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 attuativi, dai piani operativi di comparto e dai piani di inquadramento urbanistico originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni.

- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari.

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale 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 rapporti~~ 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.

#### 4. Disposizioni particolari

4.1 Gli interventi nei Tessuti TP2 dovranno garantire un'elevata qualità degli insediamenti e risultare correttamente inseriti nel contesto paesaggistico ed ambientale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Capo 2 del Titolo X delle presenti norme. Il Piano Operativo in questi tessuti promuove interventi di riqualificazione con riferimento agli obiettivi previsti per le APEA ai sensi dell'art.129 della Lr 65/2014.

4.2 Nell'area TP2, posta in via Garibaldi in loc Stazione e classificata RU8 nel previgente Regolamento Urbanistico, è ammesso, previa variante al piano attuativo approvato, destinare l'intero insediamento ad attività produttive, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dello stesso piano attuativo.

### **Art. 61 - Insedimenti produttivi a rischio di incidente rilevante (TP3)**

1. La zona TP3 individua un insediamento industriale a rischio di incidente rilevante posto fra via Berlinguer e via Garibaldi in prossimità del capoluogo. Su questa zona, come indicato dal Piano Strutturale, non sono ammessi interventi che possono determinare un incremento del rischio.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nella zona TP3 fino a quando rimane in attività l'industria a rischio di incidente rilevante sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili a tale attività.

2.2 Nel caso di cessazione della suddetta attività sono ammessi tutte le destinazioni d'uso dei Tessuti TP1.2.

#### 3. Interventi ammessi

3.1 Nella zona TP3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici a condizione che non si incrementi il livello di rischio e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITA' UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<b>IFUF</b>	mq/mq	0,40
INDICE RAPPORTE MASSIMO DI COPERTURA	<b>ReIC</b>	mq/mq	0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	<b>H</b>	ml	9,00

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

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

3.4 Per la zona TP3, in assenza di incremento di rischio, rimangono valide le analisi. le prescrizioni e le indicazioni contenute nell' Elaborato tecnico redatto in conformità ai disposti del DM 09/05/2001 per il Piano strutturale approvato con DCC n. 23 del 13.04.2006. Tale Elaborato tecnico è da considerarsi come allegato del Piano Operativo.

### **Art. 62 - Insedimenti per la logistica (TP4)**

1. L'insediamento per la logistica TP4 individua la vasta area adiacente alla linea ferroviaria posta in loc. Stazione, destinata ad attrezzature per il deposito ed il movimenti merci ed alla

Dogana, oggi dismessa.

## 2. Destinazioni d'uso

2.1 In considerazione della dismissione della Dogana su questa area sono oggi ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale ed industriale, incluse le strutture per la logistica,
- commerciale all'ingrosso e depositi,
- direzionale e di servizio,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive,
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una  $SE_{ut}$  non superiore al 10% della  $SE_{ut}$  ammissibile e comunque non superiore a 200 mq di  $SE_{ut}$ .

## 3. Interventi ammessi

3.1 Nell'insediamento TP4 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI <b>UTILIZZAZIONE</b> EDIFICABILITA' FONDIARIA	<b>U<sub>f</sub>I<sub>F</sub></b>	mq/mq	0,50
<b>INDICE</b> RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	<b>R<sub>e</sub>I<sub>C</sub></b>	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	<b>H</b>	ml	10,00

3.2 Nella zona TP4 gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo o che comunque comportano un mutamento di destinazione d'uso sono assoggettati a progetto unitario convenzionato.

3.3 Nella zona TP4 sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di un piano di recupero.

## **Art. 63 - Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP5)**

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.
2. All'esterno delle zone appositamente previste nel PO le aree destinate alle attività di cui sopra sono realizzabili nei Tessuti TP1.1, TP1.2 e TP2.
3. Per gli insediamenti TP5 valgono le seguenti disposizioni:
  - gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
  - la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.
4. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere preferibilmente schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.
5. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:
  - Superficie coperta massima 5% della **S<sub>F</sub>S<sub>.F.</sub>** con un massimo di 300 mq.
  - Altezza massima 5 mt. fuori terra.
  - Parcheggi privati 7,5mq./100 mq. di superficie
6. Gli insediamenti posti all'esterno del territorio urbanizzato sono individuati con la sigla TP5.1

e sono disciplinati all'art. 97.

**Art. 64 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria (TT)**

1. I Tessuti TT identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione terziaria ed in particolare gli edifici specialistici a destinazione commerciale. Il presente Piano Operativo individua un solo insediamento avente tali caratteristiche: il polo commerciale in loc. Dore, classificato TT1 e risultante dall'attuazione, tuttora in corso, di una previsione assoggettata a piano attuativo dai previgenti strumenti urbanistici comunali.
2. Nel perimetro del piano attuativo dell'area TT1, appositamente individuato sulla tav.2.2 del PO, è consentito portare a conclusione gli interventi edilizi previsti dallo stesso piano attuativo. E' inoltre consentito insediare funzioni diverse da quelle previste dal piano attuativo, previa variante dello stesso, alle seguenti condizioni:
  - che le funzioni diverse rientrino fra quelle ammesse per le zone TC1 all'art. 53 c. 3.1,
  - che la SE~~ut~~ destinata ad attività commerciali non sia comunque inferiore al 50% della SE~~ut~~ complessiva.



## CAPO 3 - Aree degradate

### **Art. 65 - Individuazione delle aree degradate**

1. Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico. Esse sono individuate nella tav.3 del Piano Operativo con apposita campitura. Su di esse sono ammessi ed incentivati gli interventi di riqualificazione insediativa e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, descritti ai successivi due commi.
2. Sono interventi di riqualificazione insediativa, ai sensi del presente piano, gli interventi di minuto riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su uno o su più lotti contigui, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, e/o di sostituzione edilizia. Gli interventi di riqualificazione sono disciplinati dal successivo art. 66 e rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
3. Sono interventi di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana gli interventi descritti e disciplinati nella Parte III, Titolo VI agli artt. 101 e 103. Essi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014.

### **Art. 66 - Interventi di riqualificazione insediativa nelle aree degradate**

1. Il presente Piano Operativo non individua in modo puntuale gli interventi di riqualificazione insediativa descritti al comma 2 del precedente art. 65 ma ne promuove la redazione e ne incentiva l'attuazione sulla base delle indicazioni contenute nei successivi commi.
2. Nelle aree degradate individuate dal PO sono sempre ammessi gli interventi di riqualificazione insediativa nel rispetto della disciplina dei diversi tessuti che li costituiscono e delle seguenti condizioni:
  - gli interventi di complessivo recupero o rinnovo dei fabbricati che insistono su un singolo lotto e di generale riordino delle aree pertinenziali sono incentivati con un incremento del ~~10~~5% della ~~SEut~~ e della superficie coperta ~~e~~ ammissibile ~~i~~ (si precisa che l'incremento del 10% si applica alla somma della superficie esistente e dell'eventuale ampliamento ammesso);
  - gli interventi di complessivo e coordinato recupero o rinnovo dei fabbricati che insistono su due o più lotti contigui e di generale riordino delle aree pertinenziali sono incentivati con un incremento del ~~15~~10% della ~~SEut~~ e della superficie coperta ~~e~~ ammissibile ~~i~~ per ciascun fabbricato (si precisa che l'incremento del 15% si applica alla somma della superficie esistente e dell'eventuale ampliamento ammesso);
  - qualora l'intervento esteso su più lotti comporti modeste rettifiche del perimetro degli stessi lotti, esse sono ammesse previa predisposizione di un progetto unitario convenzionato e l'intervento è comunque da ricondurre alla disciplina della gestione degli insediamenti esistenti.
3. Qualora gli interventi riguardino aree di consistenti dimensioni o che comportino un adeguamento delle opere di urbanizzazione ed una complessiva riqualificazione del tessuto urbano essi sono da ricondurre alla disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi e quindi alle disposizioni della Parte III, Titolo VI delle presenti norme.
4. Sulle aree degradate sono comunque sempre ammessi piani di recupero, nel rispetto della disciplina di tessuto per quanto attiene alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici, alle condizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.



## CAPO 4 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

### **Art. 67 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR)**

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo ed integrativo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione ma che non sono interessate da previsioni insediative nel presente Piano Operativo . 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 che 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. 68.

### **Art. 68 - 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. In alcuni casi sono state individuati come aree a verde privato piccoli lembi di terreno esterni, ancorchè adiacenti, al perimetro del territorio urbanizzato. Le aree a verde privato sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti opere pertinenziali distinte in relazione ai tessuti in cui ricadono le aree a verde privato.

#### *Nei Tessuti TS e TC:*

- 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 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di 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.
- nei tessuti TS 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.

*Nei tessuti TP:*

- 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.

*Nelle aree a verde privato lungo le strade della rete di supporto al sistema locale (tav.P03 del PS)*

- realizzazione di edicole, di chioschi e di piccole strutture similari, di limitata dimensione, a condizione che dette aree siano dotate di parcheggi a contatto con la viabilità pubblica e che gli stessi siano asserviti ai manufatti da realizzare.
3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato prive di specifici elementi di pregio, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fino al tipo R4.

**Art. 69 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg)**

1. Sono le aree circostanti edifici di particolare interesse, in genere di valore storico architettonico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viaria di raccordo alla viabilità storica o da percorsi poderali storici: tali aree sono in genere incluse nel perimetro delle Emergenze storico architettoniche ES di cui all'art. 52. In ogni caso esse presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale che debbono essere tutelati.
2. Tali aree che includono i parchi ed i giardini storici, sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO. Al loro interno non sono ammessi interventi che possono compromettere gli elementi di valore paesaggistico ambientale ed architettonico ornamentale o limitarne la percezione. In particolare sui parchi ed i giardini posti a corredo di ville ed edifici storici non sono consentiti interventi che alterino il consolidato assetto delle aree a verde, delle sistemazioni arboree ed arbustive, dei percorsi, dei manufatti e delle opere pertinenziali che li caratterizzano.
3. Sugli edifici e manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1; per le aree ricadenti nel perimetro delle Emergenze architettoniche ES le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le stesse aree ES.

**Art. 70 - Aree a verde per impianti sportivi privati (VSpriV)**

1. Sono le aree a verde destinate ad impianti sportivi privati collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Esse sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla VSpriV.

2. Su tali aree è ammessa la realizzazione di campi sportivi all'aperto per il calcio, per il tennis, il basket, per la pallavolo e per altre attività sportive, incluse piscine all'aperto e delle relative strutture di servizio (spogliatoi, servizi igienici, piccoli depositi, impianti tecnici) nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportive. E' ammessa la realizzazione di una struttura per la somministrazione di alimenti e bevande di SEU non superiore a mq 150 ed altezza massima di mt 4,50.
3. Per l'area sportiva di via Pacinotti gli interventi sopradescritti possono essere autorizzati solo a seguito dell'approvazione del piano attuativo dell'attigua area ATS e della cessione dell'area destinata a cassa di espansione ricadente nel perimetro del piano attuativo.

#### **Art. 71 - 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 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 parcheggi di relazione delle maggiori strutture commerciali esistenti e previste,
  - b) i piazzali ed i parcheggi a servizio di importanti attività produttive e di servizio,
  - c) i parcheggi per la sosta camper di proprietà e gestione privata, separatamente disciplinati al successivo comma 4.
2. I **sopradetti** parcheggi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla (Ppriv) o con sola 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 c) del comma 1 sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Ppriv camper. Essi sono finalizzati a sostenere il turismo itinerante e sono espressamente destinati alla sosta di camper e ai necessari servizi di supporto: servizi igienici e spogliatoi, ufficio per il personale di sorveglianza e per informazioni turistiche, piccoli chioschi per il ristoro, volumi tecnici se necessari. Tali manufatti non potranno avere, complessivamente, una superficie coperta superiore al 5% dell'area destinata a parcheggio (e comunque non superiore a mq 60) e un'altezza superiore a mt 4,00. Nelle aree a verde di pertinenza è ammessa la realizzazione di spazi giochi e di gazebo per il picnic. Eventuali recinzioni dovranno essere schermate con siepi e, lungo i confini con aree a destinazione residenziale, anche con alberature di alto fusto, di specie con elevate capacità di assorbimento di inquinanti critici. I parcheggi devono essere realizzati con superfici drenanti.
5. Per il parcheggio per la sosta camper posto su via Tobagi, in loc. Stazione, l'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto unitario convenzionato e alla cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico di progetto Vp34, Vp 46, Vp 47 e dell'area a parcheggio pubblico di progetto Pp 94. E' comunque sempre ammessa l'acquisizione, tramite esproprio da parte del Comune, delle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde pubblico: in tal

caso la successiva realizzazione del parcheggio per la sosta camper è subordinata al preventivo rimborso al Comune degli oneri sostenuti per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica.

## TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE

### CAPO 1 - Caratteri generali

#### **Art. 72 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale del Comune di Montale 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:
  - l'area ad elevato grado di naturalità costituita dalla porzione del SIC-SIR "Tre Limentre-Reno" (- dal 2017) ricadente nel Comune di Montale ed identificata dalla sigla **EN**,
  - le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali della collina identificate dalla sigla **EC** e dalle aree agricole della pianura identificate dalla sigla **EP**,
  - i nuclei rurali, ovvero i nuclei ed insediamenti anche sparsi, prevalentemente di origine storica e collocati nella fascia pedecollinare, che sono in stretta relazione con il contesto rurale e che sono identificati dalla sigla **NR**,
  - le Emergenze storiche architettoniche, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate dalla sigla **ES** e disciplinate all'art.52 del Titolo IV Capo 1,
  - le aree rurali di valore paesaggistico che costituiscono gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle Emergenze che sono identificate dalla sigla **EA1**,
  - le aree rurali prossime al territorio urbanizzato, definite ambiti periurbani ed identificate dalla sigla **EA2**,
  - le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Montale sono così identificate:
    - **FE**: le aree destinate ad attrezzature ricreative ed impianti sportivi privati,
    - **TPE**: gli impianti produttivi nel territorio rurale,
    - **TPB**: le aree per il deposito e la commercializzazione di prodotti del bosco
    - **TP5.1**: le aree 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 destinate ad opere di regimazione idraulica, disciplinate all'art. 134 del Titolo VIII Capo 2 .
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 altre Titoli delle presenti NTA.

## CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali

### Sezione I - Disposizioni generali

#### **Art. 73 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo individua le seguenti aree rurali:
  - EC1 Aree agricole forestali della collina boscata
  - EC2 Aree agricole forestali della collina arborata
  - EP1 Aree agricole della pianura
  - EP2 Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica
  - EA1 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle emergenze architettoniche
  - EA2 Ambiti periurbani.
2. Le aree rurali sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse 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 63R/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. 74 - 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. 600 di ~~SE~~ **superficie utile lorda**;
  - 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. 75 - 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. 76 - 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* ai 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 che possono compromettere la permanenza delle tipiche sistemazioni agrarie collinari e comportare erosione del suolo quali ad es. le coltivazioni a rittochino su declivi in forte pendenza;
  - 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 le alberature;
  - conservare e mantenere i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato.
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.77;
  - modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali, qualora interessi le zone EA ed EC: 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 degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;

- la realizzazione di opere di sistemazione idraulica -agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;

- il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

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. 77 - 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.83, 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 **abitabile (SU<sub>ua</sub>)** superiore a mq 110 e superficie **edificabile (o edificata)utile lorda (SE<sub>ut</sub>)** 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. 48 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 soprattutto nelle aree collinari,

- 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 EP2 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 collinari EC1 e EC2 e negli ambiti EA1 e EA2 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 EC1, EC2, EA1, EA2, 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 EP1 ed EP2 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 SEU; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore a mt. 2,60;
- 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 effettuare 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. 75 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-foraggiere 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. 83 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 EC1, EC2, EA1, EA2 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. 83 comma 8 lettera d).

9.2 Per i manufatti aziendali ricadenti nelle aree EC1, EC2, EA1, EA2 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 63R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 1000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la **SEut** non può eccedere mq 12 per fondi compresi fra 1000 e 3000 mq e mq 20 per fondi oltre mq. 3000;
- 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 effettuare 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 63R/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

Tipo di allevamento	n.massimo capi	Superficie Coperta massima
apicoltura	15 arnie	12mq
avicoltura	12	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	12 mq
ovini/caprini	10	20 mq
suini	2 adulti	12 mq
bovini	2 adulti	20 mq
equini o camelidi	2 adulti	20 mq
cani	6 adulti	20 mq

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

### Altezza massima

3,00 ml. per ricoveri di cavalli e bovini

2,40 ml. per tutti gli altri ricoveri.

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

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

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

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

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

- per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato si dimensiona in proporzione la superficie coperta massima del manufatto; la superficie fondiaria minima prescritta è di mq 1.500 per apicoltura e avi-cunicoltura, di mq. 3.000 per cani, di mq 5.000 per ovicaprini, suini e bovini, di mq 6.000 per equini;

- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;

- i manufatti dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione; non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie; sono consentite esclusivamente recinzioni in staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;

- sui fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 10, è consentita la realizzazione di ricoveri per animali fino al raggiungimento della superficie coperta massima ammessa per gli annessi di cui al presente comma, primo a-linea;
- 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. 78 - 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 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 ~~SE~~<sup>utile lorda</sup> preesistente; in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza o resede di riferimento (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti cartografici e catastali e simili) si assume convenzionalmente l'intorno fino a ml 50,00 dal perimetro dell'edificio principale;
  - 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. 136;
  - gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.83.
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/o esistenti al 1954, i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume 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. Fatte salve diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2, possono comportare l'aumento al massimo di una unità residenziale abitativa, ove siano presenti nell'edificio unità residenziali, alle seguenti condizioni:
  - che non sia modificata la destinazione d'uso agricola,
  - che la nuova unità residenziale non abbia una Superficie utile ~~SE~~<sup>abitabile (SUua)</sup> inferiore a mq 60.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, di ripristino di edifici, di sostituzione edilizia, 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. 79 - 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.78, 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.78, 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 storico -testimoniale,
  - b) mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime di cui al precedente art. 75,
  - c) rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dal successivo art.83 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

**Art. 80 - 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. 81 - 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 dell'edilizia storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria non comportante frazionamento delle unità immobiliari, 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 al 20% della **SE<sub>ut</sub>** esistente, fino ad un massimo di mq. 30 di **SE<sub>ut</sub>** 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 EP1 ed EP2 un incremento fino al 30% della **SE<sub>ut</sub>** esistente e comunque entro mq 100 di **superficie utile lordaSE**, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,
  - interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea,

- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti,
  - le piscine, nonché gli impianti sportivi anche privati.
3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 83.
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 di cui all'art. 35 sono ammessi solo nei seguenti casi:
- a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato di superficie utile netta non superiore a mq. 20 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, alle seguenti condizioni: l'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì; nei casi in cui ciò non sia possibile o sia comunque da preferire, sotto il profilo ambientale una diversa ubicazione, la relativa SCIA deve essere assoggettata ad atto di assenso;
  - 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~~ ~~utile~~ ~~lorda~~ preesistente.
  - c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EP1 ed EP2, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 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 area di pertinenza o resede di riferimento, nel caso in cui i confini non siano riconducibili ad elementi certi (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti cartografici e catastali e simili) si assume convenzionalmente l'intorno fino a ml 50,00 dal perimetro dell'edificio principale.
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~~ ~~superficie~~ ~~utile~~ ~~lorda~~; 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. 6,50.
  - c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EC1, EC2, EA1 ed EA2 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 **abitabile** (SU<sub>ua</sub>) inferiore a mq. 60, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 2.
8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme.
9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della S<sub>Eut</sub> è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

#### **Art. 82 - 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 EC1 ed EC2 sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali che comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R3.
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. La perdita della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nella zona rurale in cui ricade l'immobile.
5. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
  - b) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza non sono ammessi:
    - unità abitative di superficie utile **abitabile** (SU<sub>ua</sub>) inferiore a mq 60,
    - nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti .
  - c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità 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. 83 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura e della collina.
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.
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 5 dell'art.48 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 pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati

colonici in unità terra tetto o unità orizzontali (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-testimoniale esistenti in zona. Per le nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 77 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 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. 77 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle zone EP2 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.

### 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.

### 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 esistenti

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 tergalì 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 EC2, EP1, EP2, EA1, EA2, è ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo. Tale soluzione è ammessa anche nelle aree di pertinenza degli edifici purché associata, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/ o arboree. Nelle aree EP2 è ammesso anche l'impiego di pali in ferro. Nelle aree EC1 ed EN la recinzione dei fondi è ammessa solo con barriere naturali.

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.

Misure e caratteristiche diverse delle recinzioni, rispetto a quelle sopraindicate, possono essere previste da un' organica disciplina del Regolamento Edilizio, senza che questo determini varianti delle presenti NTA.

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 EA 1, EA2, EC1 ed EC2 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 1, EA2, EC1 ed EC2, 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;
- nelle zone collinari devono essere preferibilmente interrati o seminterrati;

- 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. 77 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.77 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.

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, ne' compromettere testimonianze di valore storico culturale.

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

#### h) Viabilità a servizio delle aree rurali

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

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

#### **Art. 84 - Aree della collina boscata (EC1)**

1. Sono le aree della fascia collinare più alta, coperta quasi completamente dal bosco ad eccezione di poche radure ed aree aperte che sono sopravvissute all'espansione della vegetazione: esse rivestono un particolare pregio ambientale e paesaggistico per la posizione elevata e per la copertura boschiva che le caratterizza.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - la tutela dei valori ambientali e paesaggistici e la promozione di una fruizione turistico-naturalistica in raccordo con i progetti di valorizzazione delle vallate delle Limentre;
  - la promozione dei prodotti del bosco e del sottobosco ed il sostegno alle attività selvicolturali;
  - la salvaguardia delle risorse faunistiche e floreali anche mediante la ricostituzione dell'originario sistema di aree aperte e coltivate;
  - la tutela del patrimonio edilizio esistente e degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e forestale quali viabilità, ponti, recinzioni, sistemazioni arboree, piccoli annessi rurali come fienili, ricoveri per animali, metati.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
  - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
  - sono vietate significative alterazioni morfologiche del suolo che non siano finalizzate alla normale attività selvicolturale, alla realizzazione di opere pubbliche o alla riduzione del rischio idrogeologico;
  - sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto di materiali e di mezzi meccanici se non strettamente necessari agli usi forestali o alla conduzione del fondo agricolo;
  - non è ammessa la realizzazione di nuove strade, se non legate alle attività selvicolturali ed a condizione che siano in terra battuta o con carreggiate consolidate e fasce inerbite, di larghezza non superiore da mt.3,00;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali e

paesaggistiche dei luoghi

- non è consentita l'installazione di cartelli pubblicitari.

#### 4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

#### 5. Interventi ammessi

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

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.77, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 77 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 77 comma 7) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, non superino l'altezza di mt. 4,00 e la superficie coperta di mq 50 e non risultino visibili da punti di vista panoramici.

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. 78 ad eccezione di:
  - ampliamenti "una tantum" di abitazioni rurali di mc.100 (art. 78 comma 1, secondo alinea);
  - trasferimenti di volumi (art. 78 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
  - piscine ed altri impianti sportivi;
- gli interventi di cui all'art. 79 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 79 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" (art. 81 comma 2, terzo alinea, lettere a) e b);
- sostituzione edilizia;
- piscine ed altri impianti sportivi;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art. 81 comma 5 lettera a).

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

#### **Art. 85 - Aree della collina arborata (EC2)**

1. Sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle colture tradizionali dell'olivo e della vite, caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti e da frange di bosco, storicamente strutturate dagli insediamenti poderali del sistema delle ville-fattorie della collina pistoiese.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il sostegno delle attività agricole, privilegiando le forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici con particolare riguardo alla coltivazione dell'olivo;
- la salvaguardia degli spazi aperti, delle frange di bosco e delle connessioni ecologiche fra la collina e la pianura;
- la tutela del sistema idrografico e delle sistemazioni idraulico agrarie della collina;

- la riqualificazione del sistema viario esistente ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;
- la tutela delle emergenze architettoniche delle ville e ville-fattorie e la salvaguardia dei caratteri degli insediamenti sparsi e dell'identità e dell'originario assetto dei nuclei rurali;
- il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi, inclusa la realizzazione di adeguamenti viari e di piccole aree di sosta e di parcheggio.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di modificazione della morfologia dei luoghi debbono rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario e prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesaggistico-ambientale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto di materiali e di mezzi meccanici se non strettamente necessari agli usi forestali o alla conduzione del fondo agricolo;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio;
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici o di pubblico interesse utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

5. Interventi ammessi



### 5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.77, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 77 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 77 comma 7) e superiori a due anni (art. 77 comma 8) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 70 di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 77 comma 10 su fondi superiori a 2000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 77 comma 11.

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

- tutti gli interventi di cui all'art. 78 ad eccezione di:
  - trasferimenti di volumi (art. 78 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
- gli interventi di cui all'art. 79 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 82 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.81 ad eccezione di:

- ampliamenti "*una tantum*" di edifici non residenziali (art.81 comma 2, terzo alinea, lettera b);
- realizzazione di autorimesse pertinenziali solo se interrato

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

## **Art. 86 - Aree agricole della pianura (EP1)**

1. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente attorno al capoluogo e nella parte orientale del territorio comunale. Queste aree, dove sono presenti anche isolate coltivazioni a vivaio, sono prevalentemente caratterizzate dalla permanenza dei segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura: landaia, Villa Pecori, Smilea, Selvavecchia.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - la riduzione del rischio idraulico,
  - 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 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, con particolare attenzione a quelli di confine, Bure ed Agna;
  - la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole.



3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica fra la collina e la pianura svolta dai principali corsi d'acqua e dalle aree agricole: a tal fine si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 88 comma 3.2 relative alle coltivazioni vivaistiche;
- devono essere tutelate le emergenze architettoniche e le diffuse testimonianze di valore storico-culturale;
- 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;
- negli spazi adiacenti agli edifici esistenti la realizzazione di attrezzature pertinenziali (quali piscine, impianti sportivi ed altri manufatti) è ammessa solo se compatibile con le caratteristiche ed i valori del paesaggio agrario tradizionale;
- gli interventi che comportino sbancamenti, modifiche ai sistemi di drenaggio ed alle sistemazioni agrarie preesistenti, la costruzione di strade e piazzali privati e, in genere, significative alterazioni alla morfologia dei luoghi, sono ammessi solo previa verifica, con apposita relazione, del loro corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento;
- la realizzazione di strutture per attività di interesse sociale, di aree pubbliche attrezzate, di parcheggi, ecc., in ambiti esterni ai sistemi insediativi, è ammessa solo previa verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di conservazione dei valori ambientali del territorio di riferimento.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio;
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- 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. 77.

Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 78 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. 79, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti dell'art. 77, di cui al comma 1 secondo alinea.
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80).
- 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.81 con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche "una tantum" di cui all'art .81, comma 2, terzo a linea, sono ammessi solo per gli edifici successivi al 1954.

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

**Art. 87 - Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica (EP2)**

1. Sono le aree agricole della pianura, destinate in larga prevalenza alle coltivazioni vivaistiche che si estendono da via Berlinguer e dal corso del t. Settola a nord e ad ovest fino al corso del t. Bure a sud ed all'asse viario di via Garibaldi ed al suo prolungamento nel centro di Stazione ad est. All'interno di dette aree sono tuttora presenti, soprattutto fra via Pacinotti e via Garibaldi, estese aree incolte o coltivate in modo tradizionale. Tali aree coincidono con le aree vocate alle attività vivaistiche, individuate e disciplinate dal PTC, in applicazione della LR 41/2012 e del Regolamento 25/R/2014.

2. In queste aree il R.U. persegue:

- la riduzione del rischio idraulico;
- la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua, con particolare attenzione a quelli di confine, Bure e Settola;
- la conservazione della funzione ecologica e paesaggistica ambientale svolta dalle residue aree non coltivate a vivaio;
- la tutela delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;
- l'ordinato e sostenibile sviluppo delle attività vivaistiche, 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.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica fra la collina e la pianura svolta dai principali corsi d'acqua e dalle aree agricole residue non coltivate a vivaio: a tal fine si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 88 comma 3.1 relative alle coltivazioni vivaistiche e per quanto applicabili le indicazioni per le buone pratiche di sistemazione paesaggistica ed ambientale di cui all'art. 76; le modificazioni della maglia agraria e del connesso reticolo di scolo delle acque sono ammesse solo se di limitate estensioni e se adeguatamente motivate;
- devono essere tutelate le diffuse testimonianze di valore storico-culturale;
- la realizzazione di strutture per attività di interesse sociale, di aree pubbliche attrezzate, di parcheggi, ecc., in ambiti esterni ai sistemi insediativi, è ammessa solo previa verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di conservazione dei valori ambientali del territorio di riferimento.

**4. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio e lavorazione artigianale di prodotti alimentari;
- turistico-ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico 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.77, con la precisazione che per gli edifici destinati alle attività vivaistiche valgono le specifiche condizioni di cui all'art. 88.

Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 78 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. 79;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80).
- 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.81 con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche "una tantum" di cui all'art. 81, comma 2, terzo alinea, sono ammessi solo per gli edifici successivi al 1954.

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

## **Art. 88 - Disposizioni specifiche per le attività vivaistiche**

1. Per gli interventi finalizzati alle attività vivaistiche si applicano le disposizioni di cui ai successivi due commi distinte in riferimento a:
  - interventi edilizi,
  - interventi di modificazione del suolo per coltivazioni vivaistiche.

Fino all'entrata in vigore delle specifiche disposizioni per le aree a vocazione vivaistica contenute nella Variante al PTC della Provincia di Pistoia adottata con DCP n.8 del 23.03.2018, si applicano le disposizioni della disciplina di zona integrate dalle condizioni di cui ai successivi commi 2.1 e 3.1 per le aree EP2 ed al comma 3.2 per le aree diverse dalle aree EP2.

## 2. Interventi edilizi

### 2.1 Interventi edilizi nelle aree EP2

Nelle aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP2, oltre a quelli definiti all'art.87, sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalla specifica disciplina del PTC per le aree a vocazione vivaistica alle condizioni ivi stabilite ed alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) l'altezza dei nuovi annessi agricoli non deve di norma superare mt 7,00 all'estradosso della copertura; altezze superiori, fino a mt 9,00, sono ammesse solo previo programma aziendale e limitatamente alle esigenze della coltivazione di piante di grandi dimensioni;
- b) per la localizzazione, la tipologia e le modalità costruttive dei nuovi edifici rurali valgono, oltre alle disposizioni dell'art. 838, le specifiche disposizioni della disciplina del PTC per le aree a vocazione vivaistica.

### 2.2 Interventi edilizi nelle altre aree rurali della pianura

Nelle aree agricole diverse dalle zone EP2 gli interventi edilizi finalizzati alle attività vivaistiche sono assoggettati alle specifiche disposizioni delle zone agricole in cui essi ricadono.

## 3. Interventi di modificazione del suolo per coltivazioni vivaistiche

### 3.1 Interventi di modificazione del suolo nelle aree EP2

Nelle aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP2 le coltivazioni vivaistiche sono assoggettate alla specifica disciplina del PTC per le aree a vocazione vivaistica ed alle seguenti disposizioni relative alla compatibilità ambientale, geomorfologica ed idraulica delle coltivazioni vivaistiche, con particolare riferimento a quelle in contenitore:

- a) non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di vasetteria nella fascia di 30 mt dal piede dell'argine del corso dei torrenti Bure e Settola e di mt 20 dal corso del Fosso dei Mulini e del Rio della Badia;
- b) la realizzazione di impianti di vasetteria in aree che alla data di adozione del presente Piano Operativo non erano coltivate a vivaio, sono ammesse solo nei limiti del 30% delle suddette aree (e quindi nella stessa proporzione dell'area di proprietà ivi ricadente) e devono essere accompagnate dalla previsione di opere di sistemazione ambientale (tipo interventi di rinaturalizzazione e di piantumazione) che per le dimensioni e le caratteristiche siano in grado di compensare gli effetti degli impianti: a tal fine si ritiene che tali interventi interessino un'area pari almeno a quella occupata dagli impianti di vasetteria;
- c) la realizzazione di impianti di vasetteria deve essere sempre accompagnata da una relazione con la quale, mediante opportuni elaborati, si dimostri che l'opera, rispetto alla situazione preesistente, non comporta aggravio di rischio idraulico al contorno, non determina interruzioni del reticolo idrografico, non ostacola il corretto deflusso delle acque meteoriche, e che la sua realizzazione prevede, ove necessarie, adeguate opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico;
- d) gli impianti di vasetteria devono essere collocati alle seguenti distanze minime: 20 mt da edifici non aziendali; mt 10,00 dai confini di proprietà e dalle strade;

### 3.2 Interventi di modificazione del suolo nelle altre aree rurali della pianura

Nelle aree agricole di pianura diverse dalle zone EP2 gli interventi di modificazione del suolo connessi alle coltivazioni vivaistiche sono assoggettati alle specifiche disposizioni delle zone agricole in cui essi ricadono. Si applicano inoltre le disposizioni contenute nel PTC e le seguenti disposizioni relative alla compatibilità ambientale, geomorfologica ed idraulica delle coltivazioni vivaistiche, con particolare riferimento a quelle in contenitore:

- a) non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di vasetteria:
  - nelle aree classificate EA1 ed EA2 al fine di garantire la permanenza dei valori paesaggistici ed ambientali che connotano tali aree;
  - nella fascia di 30 mt dal piede dell'argine del corso dei torrenti Settola, Agna e Bure e di mt 20 dagli altri corsi d'acqua pubblici;
- b) la realizzazione di impianti di vasetteria deve rispettare i limiti e le condizioni stabiliti all'art. 3 del Regolamento 25/R/2014;
- c) nelle aree che alla data di adozione del presente Piano Operativo non erano coltivate a vivaio, la realizzazione di nuovi impianti di vasetteria sono ammesse solo nei limiti del 20% delle suddette aree (e quindi nella stessa proporzione dell'area di proprietà ivi ricadente) e devono essere accompagnate dalla previsione di opere di sistemazione ambientale (tipo interventi di rinaturalizzazione e di piantumazione) che per le dimensioni e le caratteristiche siano in grado di compensare gli effetti degli impianti: a tal fine si ritiene che tali interventi interessino un'area pari almeno a quella occupata dagli impianti di vasetteria;
- c) la realizzazione di impianti di vasetteria è sempre assoggettata alla presentazione di un programma aziendale. E' contenuto obbligatorio del programma una relazione con la quale, mediante opportuni elaborati, si dimostri che l'opera, rispetto alla situazione preesistente, non comporta aggravio di rischio idraulico al contorno, non determina interruzioni del reticolo idrografico, non ostacola il

- corretto deflusso delle acque meteoriche, e che la sua realizzazione prevede, ove necessarie, adeguate opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico;
- d) gli impianti di vasetteria devono essere collocati alle seguenti distanze minime: 20 mt da edifici non aziendali; mt 10,00 dai confini di proprietà e dalle strade.

**Art. 89 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche (EA1)**

1. Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico ambientale e testimoniale, che individuano e caratterizzano gli intorni dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche del territorio comunale. In particolare esse individuano gli ambiti di pertinenza: dei centri storici e nuclei di Montale Alto, di Fognano, di Tobbiana, di Striglianella, delle ville Smilea, Colle Alberto, di Vizzano, Villa Pecori, Selvavecchia.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la tutela del consolidato rapporto che gli insediamenti storici e le emergenze architettoniche hanno con i contesti paesaggistici ambientali in cui sono collocati;
- la salvaguardia del paesaggio agrario ed in collina delle tipiche sistemazioni idraulico-agrarie che caratterizzano l'ambito e la tutela e la manutenzione delle testimonianze di valore storico documentale e paesaggistico ambientale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco e ciglionamenti, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- il sostegno delle attività agricole, ed in particolare delle forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici ed ambientali.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo;
- i nuovi annessi e manufatti agricoli, se consentiti, sono ammessi solo a condizione che sia dimostrata l'assenza di edifici da recuperare, che siano realizzati in prossimità di edifici esistenti e con caratteristiche costruttive e materiali propri della tipica edilizia rurale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento deve garantire la conservazione, e ove necessario, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (in area collinare dei terrazzamenti e ciglionamenti) dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio e deve inoltre prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione: a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 76;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- non sono ammessi interventi e pratiche agricole colturali che possono comportare trasformazioni morfologiche significative, alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e delle storiche sistemazioni idrauliche agrarie (ciglionamenti, terrazzamenti, muri di contenimento, reticolo idraulico, andamento dei percorsi viari e pedonali) od alterazioni dei valori paesaggistici percettivi del tipico paesaggio agrario e delle formazioni boschive di queste aree;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale;
- in particolare la realizzazione del parcheggio pubblico, a servizio di Villa Smilea, localizzato nell'area fra via Garibaldi e via Montalese, dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, preservando le piante di olivi lungo via Garibaldi

e via Montalese e per quanto possibile all'interno dell'area e prevedendo stalli inerbiti e corsie di manovra con pavimentazioni coerenti con il contesto (tipo cemento architettonico, pietra o materiali simili).

#### 4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- turistico-ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

#### 5. Interventi ammessi

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

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 77, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 77 commi 4 e 6, non diversamente localizzabili.
- 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. 78 ad eccezione di:
    - trasferimenti di volumi (art.78 comma 2);
    - sostituzione edilizia.
  - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80).
  - i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.82 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.81 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art.81 comma 5 lettera a).

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

#### **Art. 90 - Ambiti periurbani (EA2)**

1. Sono le aree, di valore ecologico e di interesse paesaggistico ambientale, adiacenti al territorio urbanizzato della pianura e della fascia pedecollinare: esse sono caratterizzate sia dalla permanenza di sistemazioni agrarie tradizionali che dalla presenza di manufatti ed attività legati agli insediamenti urbani.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco e ciglionamenti, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);

- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte ed a pascolo, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, se consentiti, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- non sono ammessi interventi e pratiche agricole colturali che possono comportare trasformazioni morfologiche significative, alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e delle storiche sistemazioni idrauliche agrarie (cigionamenti, terrazzamenti, muri di contenimento, reticolo idraulico, andamento dei percorsi viari e pedonali) od alterazioni dei valori paesaggistici percettivi del tipico paesaggio agrario e delle formazioni boschive di queste aree;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 77, sono ammessi:

- annessi rurali di cui all'art. 77 commi 4, 5 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 77 comma 7) e superiori a due anni (art. 77 comma 8) a condizione che abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza e che rispettino i valori paesaggistici ed ambientali dei luoghi;
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 77 comma 10;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.77 comma 11.

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

- tutti gli interventi di cui all'art. 78 ad eccezione di:

- trasferimenti di volumi (art. 78 comma 2);
- sostituzione edilizia.
- gli interventi di cui all'art. 79 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica; l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80),
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.82 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.81 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art.81 comma 5 lettera a).

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

#### 5.3 Orti sociali

In queste aree è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dal Consiglio Comunale: in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.



## CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità

### Art. 91 - Area montana (EN)

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo individua la seguente area ad elevato grado di naturalità che coincide con il Sottosistema della montagna individuato dal Piano Strutturale e perimetrato nella tav. P01:

- EN Area montana costituita dalla porzione del SIC-SIR n.138 "Tre Limentre-Reno" (ZSC dal 2017) ricadente nel Comune di Montale.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la tutela dei valori ambientali e paesaggistici e la promozione di una fruizione turistico-naturalistica in raccordo con i progetti di valorizzazione dell'intero SIC-SIR "Tre Limentre-Reno";
- la difesa delle tradizionali attività della pastorizia, il sostegno alle attività selvicolturali e la promozione dei prodotti del bosco e del sottobosco;
- la salvaguardia delle risorse faunistiche e floreali anche mediante la ricostituzione dell'originario sistema di aree aperte e coltivate;
- la tutela del patrimonio edilizio esistente e degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e forestale.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici se non per opere pubbliche e di interesse pubblico e per annessi di limitate dimensioni, essenziali per le attività agricole e silvopastorali;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- sono vietate significative alterazioni morfologiche del suolo che non siano finalizzate alla normale attività selvicolturale, alla realizzazione di opere pubbliche o alla riduzione del rischio idrogeologico;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto e di mezzi meccanici se non strettamente necessari agli usi forestali o alla conduzione del fondo agricolo;
- non sono consentite interruzioni della viabilità esistente e del sistema dei sentieri e non è ammessa la realizzazione di nuove strade, se non legate alle attività selvicolturali ed a condizione che siano in terra battuta o con carreggiate consolidate e fasce inerbite, e di sezione non superiore di norma a mt. 3,00;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

All'area EN si applicano le disposizioni della "Disciplina delle aree rurali" di cui al precedente Capo 2 del presente Titolo delle NTA, alle condizioni e nei limiti indicati ai successivi commi del presente articolo.

#### 4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

#### 5. Interventi ammessi

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

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 77, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 77 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 77 comma 7) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, non superino l'altezza di mt. 4,00 e la superficie coperta di mq 50 e non risultino visibili da punti di vista panoramici.

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. 78 ad eccezione di:
  - ampliamenti "una tantum" di abitazioni rurali di mc.100 (art.78comma 1, secondo alinea);
  - trasferimenti di volumi (art. 78 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
  - piscine ed altri impianti sportivi;
- gli interventi di cui all' art. 79 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 80).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 82 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 81 ad eccezione di:

- ampliamenti "*una tantum*" (art. 81 comma 2, terzo alinea, lettere a) e b);
- sostituzione edilizia;
- piscine ed altri impianti sportivi;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art. 81 comma 5 lettera a).

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

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

### **Art. 92 - 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:
  - i nuclei rurali identificati dalla sigla **NR** e disciplinati al successivo art. 93,
  - le Emergenze storiche architettoniche, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate dalla sigla **ES** e disciplinate all'art. 52,
  - gli ulteriori insediamenti e le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Montale sono identificate come indicato di seguito:
    - **FE**: aree destinate ad attrezzature ricreative ed impianti sportivi, disciplinate all'art.94,
    - **TPE**: impianti produttivi nel territorio rurale, disciplinati all'art.95,
    - **TPB**: aree ed insediamenti per deposito e commercializzazione dei prodotti del bosco disciplinati all'art.96,
    - **TP5.1**: le aree per deposito di materiali all'aperto, disciplinati all'art.97,
  - 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,
  - le aree destinate ad opere di mitigazione del rischio idraulico disciplinati all'art.134.

### **Art. 93 - Nuclei Rurali (NR)**

1. Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini, prevalentemente di origine storica e collocati nell' area collinare, che sono in stretta relazione con il contesto rurale e che sono identificati nelle tavole del PO dalla sigla NR; la popolazione di tali nuclei non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.

#### Destinazioni d'uso

2. Nei nuclei di insediamenti residenziali NR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianato di servizio;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande;
- turistico-ricettiva compatibili con i caratteri degli insediamenti: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, strutture extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- agricola.

Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza e ad essi si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 78 e 81 solo se compatibili con gli interventi ammessi nei successivi commi. Il mutamento di destinazione d'uso agricolo è consentito esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 82. In ogni caso il mutamento della destinazione d'uso agricolo è ammesso solo verso le funzioni sopraelencate e deve perseguire il mantenimento dei caratteri rurali dell'insediamento sotto il profilo tipologico e morfologico. E' ammessa la compresenza di funzioni agricole e delle altre funzioni ammesse.

#### Interventi ammessi

3. Gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della perimetro dei nuclei rurali sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- sugli edifici classificati (classi 1, 2 e 3) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 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 successivi al 1954 sono ammessi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia R4 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 del nucleo: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del nucleo in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato come indicato all'art. 18, comma 2.2;

- b) ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della  $S_{Eut}$  esistente e comunque nei limiti di mq 30 di  $S_{Eut}$  per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

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

- 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 dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 20 mq di  $S_{Eut}$  e se inferiore fino al 20% del volume dell'edificio principale;

- 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 interventi che comportano modifiche della sagoma non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a mt 6,50 fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza;

- gli interventi edilizi devono garantire il rispetto delle specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento edilizio relative agli edifici classificati ed agli edifici ricadenti nel territorio rurale; ad essi dovrà inoltre essere associata una adeguata sistemazione anche con elementi vegetali degli spazi aperti e dei confini del nucleo con la zona agricola;

- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. E' consentita all'interno del perimetro dei nuclei rurali la realizzazione di nuovi annessi agricoli solo se consentiti dai programmi aziendali ed alle seguenti ulteriori condizioni:

- superficie coperta non superiore a 50 mq,

- altezza non superiore a mt 4,50 se ad un solo piano ed a mt 6,50 se a due piani.

- gli annessi devono essere progettati e realizzati con regole formali e con materiali capaci di garantire un organico e coerente inserimento nel tessuto del nucleo: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio di inquadramento nel contesto insediativo.

#### **Art. 94 - Aree per attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati (FE)**

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurali alcune aree destinate ad attrezzature

ricreative e per impianti sportivi privati che richiedono una specifica disciplina in quanto, pur non avendo una funzione agricola e risultando in genere compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale, non costituiscono territorio urbanizzato. Tali aree sono indicate con apposito simbolo (FE), perimetro o campitura sulle tavole del PO e corrispondono a:

- Aree per impianti sportivi (FE1): Area sportiva Via Garibaldi
- Laghi per la pesca sportiva (FE2): Lago dei Lupi loc. Striglianella

2. Su detti insediamenti ed edifici valgono le seguenti disposizioni.

**3. Aree per impianti sportivi privati (FE1)**

3.1 Le aree destinate ad impianti sportivi privati possono essere mantenute ed ampliate in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività sportiva svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività

3.2 E' facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un progetto unitario convenzionato corredato da:

- uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale che il Comune riconosca come tali;
- uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;
- un atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto privato richiedente si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato od ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune.

3.3 I relativi permessi di costruire sono rilasciati con espressa menzione di tali limitazioni e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

3.4 Sull' area sportiva di via Garibaldi sono ammessi interventi edilizi nei seguenti limiti:

- superficie coperta massima mq 400,
- altezza massima mt. 7,50.

**4. Laghi per la pesca sportiva (FE2)**

4.1 . Sono i laghi artificiali o naturali e le relative aree di pertinenza, rappresentati nelle tavole del Piano Operativo, nelle quali si sono consolidate attività orientate al tempo libero ed in particolare funzioni sportivo-ricreative legata all'esercizio della pesca.

4.2 Sugli edifici esistenti destinati alle attività ricreative e sportive od alla somministrazione di alimenti e bevande sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con addizioni funzionali entro i limiti del 30% della ~~superficie utile lorda~~ esistente e comunque non superiori a 30 mq di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 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.

4.3 La costruzione di nuovi edifici ed ampliamenti di dimensioni superiori a quelli indicati al comma 4.2, sono ammessi solo alle condizioni indicate, per gli impianti sportivi privati, ai comma 3.2. Detti interventi non possono cumulativamente superare mq. 120 di superficie coperta ed un'altezza di mt. 4,00.

4.4 I permessi di costruire per nuove costruzioni ed ampliamenti sono rilasciati con espressa menzione delle limitazioni sopraindicate e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

**Art. 95 - Aree per insediamenti produttivi nel territorio rurale (TPE)**

1. Sono le aree, poste nel territorio rurale, destinate ad insediamenti produttivi, in alcuni casi dismessi o sottoutilizzati e che in genere costituiscono elemento di criticità nel contesto paesaggistico e ambientale in cui sono collocati.

2. Il Piano Operativo persegue la trasformazione funzionale e morfologica di questi insediamenti, ammettendo comunque la permanenza delle attività produttive e limitati ampliamenti ad esse funzionali.
3. Sugli edifici che conservano la destinazione produttiva sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della **SE<sub>ut</sub>** esistente ed altezze non superiori a quelle esistenti. E' **comunque in ogni caso** ammessa ~~una superficie utile lorda di~~ ampliamento minimo di fino a 40 mq. di SE<sub>ut</sub>. L'intervento deve essere corredato da uno specifico studio progettuale che dimostri la sua compatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale e preveda adeguate sistemazioni degli spazi pertinenziali, anche con elementi arborei, per attenuarne l'impatto visivo e per migliorare il rapporto con l'intorno rurale.
4. Sugli edifici classificati TPE.1 e TPE.2, oltre agli interventi indicati al comma 3, sono ammessi gli interventi indicati di seguito, finalizzati alla trasformazione degli insediamenti.

**5. TPE.1 Ex Carbonizzo, via Gramsci**

Sull'area dell'ex carbonizzo di via Gramsci, classificata nel previgente Regolamento Urbanistico come area di riordino urbano RU 11, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi da tale strumento urbanistico alle condizioni ivi indicate (ad eccezione della previsione relativa alla percentuale delle destinazioni residenziali ammesse nella TABELLA 2 dell'art. 84 delle NTA del previgente RU, da elevare dal 30% al 45 % con conseguente adeguamento del numero degli alloggi e del numero abitanti) ed alla seguente ulteriore condizione:

- la **SE<sub>ut</sub>** risultante dall'intervento di trasformazione non può superare la **SE<sub>ut</sub>** esistente dell'intero compendio immobiliare e dei singoli comparti in cui essa è articolata.

**6. TPE.2 Stabilimento SIFIM, via Papini**

Sull'area dello stabilimento SIFIM posto a sud del capoluogo in via Papini è ammesso un intervento di trasformazione finalizzato alla realizzazione di una struttura polifunzionale a carattere sociale e di servizio per l'accoglienza degli anziani e di soggetti non autosufficienti. L'intervento è stato oggetto della Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014 ed ha ottenuto parere favorevole condizionato con verbale in data 20.11.2015 prot. 250566 del 23.11.2015.

L'intervento è assoggettato alle seguenti condizioni:

- *destinazione d'uso*: centro polifunzionale per anziani con servizi socio sanitari, di ristorazione, ricreativi, culturali di supporto alla struttura e di relazione con la città;
- *gestione unitaria* del centro polifunzionale;
- *intervento ammesso*: ristrutturazione urbanistica con demolizione degli edifici esistenti e realizzazione di un articolato complesso architettonico avente i seguenti limiti dimensionali:
  - superficie coperta e volumi complessivi non superiori a quelli esistenti,
  - **SE<sub>ut</sub>** massima non superiore a quella esistente incrementata del 30%,
  - altezza massima: 10 mt e, per un superficie coperta non superiore al 10% del totale, mt. 12,
- *localizzazione degli interventi edilizi*: i nuovi edifici dovranno essere localizzati nel perimetro dello stabilimento esistente individuato dalla sigla TPE.2a. All'esterno di tale perimetro, nell'area classificata TPE.2b sono ammessi parcheggi, aree a verde pubblico e pertinenziale, attrezzature sportive e per attività culturali all'aperto, elementi di arredo urbano.
- *dotazioni di spazi pubblici*: parcheggi
  - parcheggi o di uso pubblico convenzionati nella misura stabilita all'art 19 per la funzione residenziale in relazione agli spazi destinati all'accoglienza e per la funzione direzionale e di servizio in relazione ai servizi complementari (culturali, ricreativi, di ristorazione)

- verde pubblico o di uso pubblico convenzionato per una superficie equivalente a quella destinata ai parcheggi pubblici o di uso pubblico,
- *condizioni particolari:*
  - l'intervento è subordinato alla contestuale o preliminare realizzazione dell'ampliamento di via Papini ed al suo collegamento con via Berlinguer come indicato nelle tavole del PO,
  - sistemazione delle aree di pertinenza dello stabilimento, classificate TPE.2b, sulla base di un organico progetto di integrazione con il contesto rurale e di qualificazione dei margini dell'insediamento mediante idonee adeguate piantumazioni e sistemazioni a verde,
- *modalità di attuazione:* piano di recupero di iniziativa privata.

**Art. 96 - Aree per deposito e commercializzazione dei prodotti del bosco (TPB)**

1. Sono le aree e gli insediamenti destinati al deposito, alla lavorazione ed alla commercializzazione dei prodotti del bosco: legname, carbone e simili. Esse sono identificati con apposito simbolo (TPB) sulle tavole del Piano Operativo.

2. Qualsiasi intervento su tali aree, anche quando non comporti opere edilizie, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste idonee schermature arboree ed altre opere di mitigazione paesaggistica che consentano un coerente inserimento dell'attività nel contesto;
- i volumi di traffico indotti dall'attività devono risultare compatibili con la viabilità esistente.

3. Su queste aree è ammessa la realizzazione di strutture coperte di una superficie non superiore a 200 mq ed un'altezza massima di 5,00 mt, comprensiva di locali per uffici e servizi non superiori a 30 mq di SEut. L'intervento è assoggettato alle seguenti condizioni:

- predisposizione di un specifico studio progettuale per la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alle aree ricadenti nelle zone EA1 ed EA2;
- impiego di materiali e finiture coerenti con le caratteristiche del contesto, preferibilmente in legno.
- le strutture dovranno essere rimosse al cessare delle attività ed il rilascio dei relativi permessi di costruire non dà origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

**Art. 97 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto nel territorio rurale (TP5.1)**

1. Sono le aree, poste nel territorio rurale, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, poste nel territorio aperto.

2. Su tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 62, valide per le zone TP5 di analoga destinazione ma collocate nel territorio urbanizzato, con le seguenti precisazioni:

- le aree destinate a deposito non devono superare mq 1500 e devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica esistente o tramite raccordi viari non superiori di norma a ml. 100,
- la superficie non permeabile deve essere contenuta nel 25% della superficie totale dell'area,
- la schermatura arborea dell'area sul perimetro è una condizione prescrittiva e deve raggiungere almeno mt 3,00 di altezza,
- la superficie coperta massima di eventuali manufatti edilizi non può superare mq 80.

3. Per le aree TP5.1 localizzate lungo gli assi viari classificati F1 nel Piano Strutturale, oltre a quanto indicato al precedente comma 2, sono consentite:

- una superficie dell'area fino a 3000 mq,

- superfici coperte da destinare a tettoie o a ricovero di mezzi, chiuse su tutti i lati, fino al 15% della superficie dell'area e comunque per una superficie non superiore a 500 mq. Di detta superficie coperta una quota non superiore a 80 mq può essere destinata a uffici, spogliatoi e servizi igienici.

4. Gli interventi su dette aree sono assoggettati a permesso di costruire ed i manufatti edilizi ammessi sono funzionali alle attività consentite e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.



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

1. Sono interventi di trasformazione urbana:

- gli interventi convenzionati di completamento edilizio (AC)
- gli interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)
- gli interventi di riqualificazione urbana (AR),
- i progetti di centralità (PC) finalizzati alla riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree centrali del capoluogo e delle principali frazioni del Comune,
- gli interventi di rigenerazione urbana, ed in particolare gli interventi di riqualificazione delle aree centrali degradate, di riorganizzazione funzionale delle aree dismesse, di densificazione delle aree urbane disarticolate e/o sottoutilizzate,
- gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani, in genere connessi e finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana ed assoggettati a piano attuativo (AT)
- gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani finalizzati a favorire il trasferimento di volumi in apposite di atterraggio (AA).

2. Negli articoli seguenti del presente Capo, sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione urbana. Nell'Appendice 1 ogni singolo intervento di trasformazione individuato e numerato sulle tavole del PO è descritto e dimensionato in apposite schede che per gli interventi più significativi contengono: la superficie territoriale dell'area di intervento, 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 a cui è subordinata la loro realizzazione.

3. 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. 99 - 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 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 quantità 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'Appendice 1. 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'Appendice 1.
6. [Sugli edifici esistenti nelle aree ACR fino al rilascio del permesso di costruire convenzionato o fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R2.](#)

#### **Art. 100 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)**

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) sono aree di limitata estensione poste in contesti insediativi già dotati 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. In relazione alla destinazione d'uso prevalente le aree CT si distinguono in:
  - aree CTR a prevalente destinazione residenziale
  - aree CTP a prevalente destinazione produttiva
  - aree CTT a prevalente destinazione terziaria.
3. 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.
4. Nelle aree per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato. 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 diverse tipologie di aree CT sono definite nelle schede degli interventi riportate nell'Appendice 1.
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'Appendice 1. L'utilizzazione edificatoria delle aree CT 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'Appendice 1.

7. Sugli edifici esistenti nelle aree CT fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R2.

**Art. 101 - Interventi di riqualificazione urbana (AR)**

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (AR) sono aree degradate, sulle quali, secondo quanto indicato agli artt. 65 e 66 delle presenti norme, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti che, in quanto finalizzati ad una più estesa e coordinata riqualificazione degli insediamenti, richiedono la preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato. Gli interventi che comportano la ristrutturazione urbanistica dell'edificato esistente sono assoggettati a piano di recupero o agli interventi di rigenerazione urbana: essi pertanto ricadono nella fattispecie degli interventi disciplinati al successivo art. 103.
2. Ciascuna area AR è numerata ed è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include l'area edificabile (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche.
3. Nell'ambito del progetto unitario convenzionato 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 eventualmente risultante dalle tavole del PO non deve essere ridotta.
4. Le aree AR, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Appendice 1, hanno destinazione prevalentemente residenziale ed 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'Appendice 1. Nelle stessa Appendice 1 sono precisati le caratteristiche dimensionali delle aree e degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali condizioni per l'attuazione degli interventi.
6. Il progetto unitario convenzionato dovrà individuare:
  - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche, nel rispetto della dotazione minima complessiva di mq. 24 di spazi pubblici per ogni abitante da insediare e delle 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'edificato 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.110. 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  $SE_{ut}$  ammessa nell' area e le altezze massime previste nella scheda,
- che non si superi  $L'IC_{it-RC} = 40 \%$
- che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse al precedente comma 4.

Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall' art. 110 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 non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R2.

#### **Art. 102 - Progetti di Centralità (PC)**

1. Il Piano Operativo individua e definisce Progetti di Centralità (PC) finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo e delle principali frazioni valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze, degli spazi comunitari e dei poli di servizi nonché rafforzando e qualificando le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano.
2. Il perimetro dei PC, individuato con apposito segno grafico sulle tavole del PO include la viabilità, l'edificato e l'insieme delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le aree individuate. All'interno del perimetro dei PC possono ricadere, oltre a tessuti storici e consolidati della città esistente, anche aree assoggettate ad interventi di riqualificazione insediativa o di trasformazione urbana.
3. All'interno dei PC si applica la disciplina delle singole zone in cui esso è articolato. La finalità del progetto di centralità è di coordinare e di agevolare l'attuazione delle previsioni del PO attraverso la definizione ad una scala di dettaglio degli spazi e delle funzioni della "città pubblica", ovvero:
  - l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
  - i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
  - la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
  - l'organizzazione degli spazi a verde;
  - l'utilizzazione delle eventuali aree preordinate alla edificazione al fine di rafforzare il carattere di centralità del luogo e di favorire, attraverso meccanismi compensativi, l'acquisizione e la realizzazione di spazi ed attrezzature pubblici;
  - la specificazione, ove necessario, degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana al fine di assicurare un coordinamento degli interventi e di metterli in relazione con il riordino e la riqualificazione dei luoghi e delle attrezzature pubblici.
4. I progetti di centralità sono definiti ed attuati mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata quando prevedano interventi di nuova edificazione, oppure mediante masterplan e/o progetti di opere pubbliche redatti dall' Amministrazione Comunale quando non prevedano interventi di nuova edificazione. Essi sono di norma estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del PO. E' facoltà del Comune redigere progetti di centralità estesi solo ad una parte dell'area perimetrata quando siano riconosciuti comunque funzionali

a conseguire gli obiettivi indicati. In sede di redazione del progetto di centralità è consentito apportare limitate rettifiche alle perimetrazioni delle zone urbanistiche interne all'area di progetto senza che questo costituisca variante al PO, alle seguenti condizioni:

- che ciò sia funzionale ad un migliore perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e soprattutto dei suoi spazi e servizi pubblici,
- che non siano superate le eventuali potenzialità edificatorie assegnate dal PO,
- che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previste dal PO,
- che non sia modificato il perimetro delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.

5. Il presente Piano Operativo individua quattro Progetti di Centralità così definiti e numerati:

- PC1 Tobbiana che individua gli spazi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico posti fra P.za Di Vittorio e via A. Vannucci e via Gramsci,
- PC2 Fognano che individua P.za S.Francesco ed il tratto di via Gramsci fra il Circolo ARCI e le Scuole Elementari,
- PC3 Montale - Via Martin L. King che individua la vasta area da destinare a verde ed attrezzature pubbliche ed in piccola quota a nuova edificazione compensativa, poste nel capoluogo fra via Fratelli Masini e via Martiri della Libertà,
- PC4 Stazione che individua le aree e l'edificato che gravitano attorno alla Stazione fra via Mattei e via Alfieri.

6. Le finalità, i contenuti e lo strumento di attuazione di ciascun progetto di centralità sono definiti nelle apposite schede dell'Appendice 1 relative a ciascuna area. Nelle stesse schede, ove necessario, sono definiti i parametri urbanistici ed edilizi degli interventi di trasformazione, le destinazioni d'uso e le ulteriori condizioni per la loro attuazione.

7. Fino all'approvazione del progetto di centralità da parte del Consiglio Comunale sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite per ciascuna delle zone urbanistiche in cui è suddiviso al proprio interno il progetto di centralità, ad eccezione degli interventi di nuova edificazione.

#### **Art. 103 - Interventi di rigenerazione urbana**

1. Gli interventi di rigenerazione urbana interessano le aree ed i tessuti urbani connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento ed la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.
2. Il presente Piano Operativo non individua specifici ambiti da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana. Esso tuttavia prevede interventi riconducibili alla rigenerazione urbana all'interno delle aree di riqualificazione urbana di cui all'art.101, nei progetti di centralità PC di cui all'art.102 e nelle aree ATS di cui all'art. 106. Il Piano Operativo definisce inoltre, nei seguenti commi, le modalità con cui è possibile localizzare, prevedere e dare attuazione ad interventi di rigenerazione urbana aventi le finalità indicate al comma 1.
3. Sulle aree degradate di cui all'art.65 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  $SE_{ut}$  ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non potranno in ogni caso superare il 35% della  $SE_{ut}$  esistente o in alternativa la densità massima esistente nelle aree contigue,
- destinazioni d'uso diverse da quelle quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo,
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico,
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.

4. In alternativa agli interventi indicati al comma 3, nell'ambito delle aree degradate, è consentito effettuare interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana mediante piani di recupero alle seguenti condizioni:

- che sia rispettata la disciplina di zona in relazione alle destinazioni d'uso,
- che gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di demolizione e ricostruzione comunque configurata non comportino incrementi di volume e di  $SE_{ut}$  superiore al 20% di quelli esistenti,
- che la superficie coperta non sia superiore al 40% della superficie fondiaria,
- che le altezze degli edifici non superino mt. 7,50 e, nel caso le altezze degli edifici esistenti siano maggiori, non superino mt. 10,
- che si apporti un significativo miglioramento ed incremento delle dotazioni di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico,
- che siano previsti organici interventi 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 3 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.110.

#### **Art. 104 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT)**

1. Sono interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani AT gli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino della struttura urbana, alla sua riqualificazione interna ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale. Gli interventi nelle aree AT sono in genere conferma, parziale o totale, di previsioni del previgente Regolamento Urbanistico e si distinguono, in relazione alla finalità ed alla destinazione d'uso prevalente, in:

- Aree ATR a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree ATP a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria
- Aree ATS a destinazione sia residenziale che produttiva ma in cui gli interventi sono finalizzati principalmente al potenziamento ed alla qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Nelle aree ATR ed ATP sono prevalenti gli interventi di nuova edificazione. Nelle aree ATS prevalgono in genere gli interventi di recupero e trasformazione di edifici esistenti o di trasferimento di volumi esistenti: le aree ATS, in quanto finalizzate principalmente alla realizzazione di opere e/o di spazi e di servizi pubblici, sono in taluni casi articolate in comparti disgiunti.

3. Le diverse tipologie di aree AT sono numerate in ordine progressivo (i comparti disgiunti sono identificati anche con lettere) e sono individuate nelle tavole del PO con apposito perimetro e con la rappresentazione degli assetti insediativi interni: viabilità, aree edificabili, parcheggi e verde pubblici, eventuali attrezzature e spazi collettivi. Nell'Appendice 1 per ogni singolo

intervento sono indicati in un'apposita scheda: 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 a cui è subordinata la realizzazione dell'intervento.

4. Fatta salva diversa indicazione delle schede dell'Appendice 1, le aree AT sono assoggettate a piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica. 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 superiore, indicate nelle schede dell'Appendice 1 costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo,
  - devono essere rispettati gli elementi e le condizioni vincolanti indicati nelle schede dell'Appendice 1.
5. Le aree a verde pubblico individuate nelle tavole del PO e/o nel progetto di piano attuativo possono essere destinate ad opere di regimazione o compensazione idraulica. In tal caso il Comune può stabilire in sede di convenzione che la loro cura e manutenzione sarà a carico dei soggetti attuatori del piano attuativo o loro aventi causa.
6. Fino all'approvazione del Piano attuativo su eventuali edifici presenti nell'area sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R2.
7. Nelle aree per le quali è prescritta, nelle schede dell'Appendice 1, la destinazione di una quota di edificabilità ad edilizia sociale è consentito non realizzare integralmente o parzialmente detta quota alle condizioni stabilite all'art. 143 .
8. Le aree ATR ed ATS sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.110. Da tali aree possono decollare i volumi che, negli interventi di trasformazione, è ammesso edificare ex novo o demolire e ricostruire ma che non si prevede di edificare o 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  $SE_{ut}$  ammessa nell' area e le altezze massime previste nella scheda,
  - che non si superi  $L'IC_{t-RC} = 40 \%$
  - che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse dalla specifica scheda.
 Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall'art. 110 e deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area ATR o ATS, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

**Art. 105 - Aree di atterraggio per la delocalizzazione di volumi e per l'attuazione di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AA)**

1. Sono le aree, contraddistinte dalla sigla AA, destinate in via prioritaria all'atterraggio di volumi da trasferire da altre zone, per consentire la realizzazione di opere pubbliche o per favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e progetti di recupero e di riqualificazione paesaggistica e ambientale. Dette aree hanno destinazione prevalentemente residenziale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Appendice 1.
2. Le Aree di atterraggio AA sono numerate ed individuate nelle tavole del PO con il perimetro e l'indicazione di massima dell' assetto interno mediante l'individuazione della viabilità principale, dei parcheggi pubblici e dell' area di trasformazione che comprende le aree edificabili (SF) e le aree destinate ad ulteriori standard pubblici.
3. Sulle aree AA gli interventi sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede



dell'Appendice 1. Il piano attuativo dovrà definire nel dettaglio l'assetto interno delle aree sulla base dei dimensionamenti, dei parametri, delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici e delle specifiche condizioni indicati per ciascuna area nell'Appendice 1, nonché sulla base delle disposizioni di cui ai commi seguenti.

4. Le capacità edificatorie di ciascuna area è determinata da due quote:

a) quota propria del comparto: 50 % della  $SE_{ut}$  complessiva

b) quota da atterraggio: 50 % della  $SE_{ut}$  complessiva.

Tale ripartizione si applica nella stessa misura per tutte le destinazioni d'uso ammesse nella zona e previste dal piano attuativo.

5. Non è consentita l'attivazione dell'area AA senza la partecipazione di una quota di  $SE_{ut}$  di atterraggio (quota b) pari almeno a quella della quota propria del comparto (quota a). Non è altresì consentita l'attivazione dell'area AA se il piano attuativo non prevede almeno il 60% della  $SE_{ut}$  complessiva ammessa dal PO e conseguentemente se lo stesso piano attuativo non interessa una equivalente percentuale della superficie territoriale campita AA.

6. La perequazione urbanistica di cui all'art. 107 si applica alle proprietà delle aree ricadenti nell'area AA limitatamente alla quota a) del comma 4. Gli oneri per la realizzazione degli interventi, fatti salvi diversi accordi fra i soggetti attuatori, sono ripartiti in proporzione alle capacità edificatorie assegnate a ciascun soggetto attuatore, indipendentemente dalla proprietà e dalla superficie delle aree su esse sono allocate.

7. La provenienza e le modalità di calcolo dei volumi da trasferire e le procedure per il trasferimento sono disciplinati al successivo art. 110.

8. Ove ammesso dalle schede dell'Appendice 1 è consentito destinare parzialmente le Aree di atterraggio AA ad interventi di edilizia sociale con le modalità indicate all'art. 143.

9. Fino all'approvazione del Piano attuativo su eventuali edifici presenti nelle aree AA sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R2.



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

### **Art. 106 - 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 107-109.
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. 110.

### **Art. 107 - 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 dei Progetti di centralità PC1, PC2, PC4 di cui all'art.102.
  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<sub>ut</sub> della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SE<sub>ut</sub> 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~~ **superficie utile lorda** 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. 108 - 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 I delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Appendice 1 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. 109 - 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. 110 - 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 demolizioni 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 nella 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 individuati sulle tavole del PO,
- 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.47, commi 2 e 3,
- 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: tessuti TM, aree AR, aree per interventi di rigenerazione urbana, aree ATR ed ATS .

#### **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 atterraggio AA, disciplinate all' art.105,
- aree di trasformazione urbana di cui al Titolo VI Capo 1, per le quali la disciplina di zona ammette ed incentiva la localizzazione di quote aggiuntive di volumi edilizi da trasferire da aree ed immobili di decollo: aree AR, aree per interventi di rigenerazione urbana, aree ATR ed ATS .

#### **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](#)~~64R/2013~~. 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. 48 commi 2 e 3): incremento 20%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 20%,
- volumi da trasferire da tessuti extraurbani a tessuti urbani: riduzione 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 Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti e modalità connesse al trasferimento dei volumi.
- 5.5 Il trasferimento di volumi nelle aree di atterraggio di cui al presente articolo è assoggettato alla redazione di piani attuativi e, ove ammesso dalle presenti norme, ad intervento diretto previa redazione di progetto unitario convenzionato.

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

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

#### **Art. 111 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale.**

##### **Definizione e norme generali**

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 (F1)
- aree per attrezzature di interesse comune (F2)
- 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 3. Esse sono disciplinate ai successivi artt. 112-116.

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. Esse sono descritte e disciplinate nel successivo art.117 e non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68.

##### **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. 112 - Aree per l'istruzione (zone F1)**

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. 113 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2)**

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. 114 - Cimiteri e relative fasce di rispetto**

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

**Art. 115 - 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.
2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, 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.
7. Sull'area a verde pubblico esistente posta sulla sommità del colle di Montale Alto e che corrisponde al sito dell'antica rocca dell'insediamento, qualsiasi intervento di modificazione dell'assetto attuale deve essere preceduto da specifici studi e da un progetto di complessiva indagine e sistemazione dell'area che tenga del suo valore storico archeologico e paesaggistico ambientale.

**Art. 116 - 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.
2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra. In quest'ultimo caso il progetto è assoggettato ad uno studio preliminare di fattibilità e di inquadramento urbanistico e paesaggistico.
4. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza temporale in essa stabilita, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.
5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presenti norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.19 per i parcheggi pubblici.

6. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del PO, questi possono essere computati per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art. 19.

**Art. 117 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale**

1. 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. Nel territorio del Comune di Montale allo stato attuale è presente una sola attrezzatura di interesse generale:

- il parco dell' Aringhese, situato a nord-ovest del capoluogo, (individuato con la sigla VPU) che comprende un vasto bosco ed alcune aree a verde pubblico attrezzato nelle porzioni a nord ed a sud. Su queste ultime, ubicate in prossimità di via Foscolo, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, preferibilmente in legno, per l'uso e la gestione del parco e per attività connesse, nei limiti di 80 mq di superficie coperta. Sulle aree boscate sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ripristino della vegetazione arborea.

2. Il parco dell' Aringhese concorre alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 solo per una quota del 20%, corrispondente alle aree a verde attrezzato di quartiere.

3. Alle attrezzature di interesse generale di livello territoriale non si applicano gli specifici standard dell' art. 4 punto 5 dello stesso D.M. 1444/68, in quanto il Comune di Montale, per la localizzazione e le dimensioni demografiche, non richiede un' autonoma dotazione di parchi urbani e territoriali, di scuole superiori e di attrezzature sanitarie ed ospedaliere che superino il livello delle attrezzature di interesse urbano.

4. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere e realizzare ulteriori attrezzature, oltre a quella indicata al comma 1, al fine di accrescere e qualificare, anche a livello territoriale, il sistema degli spazi e dei servizi di interesse generale.



## CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici

### **Art. 118 - 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 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 parte Giunta Comunale, 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. 119 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare ed alle infrastrutture ferroviarie**

#### **Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare**

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "C" 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. 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 Montale sono così classificati:
  - C - Strade extraurbane secondarie: strade provinciali (SP 5, SP 6, SP24, SP 78)
  - E - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
  - F - Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.
  - F bis - Itinerari ciclopedonali .

#### **Zone destinate alle infrastrutture ferroviarie**

5. Sono le zone, individuate con apposita campitura nelle tavole del PO, destinate alla linea ferroviaria Firenze Rifredi-Viareggio ed alle aree ed attrezzature ad essa connesse: stazione ferroviaria ed immobili di servizio, aree pertinenziali e di sosta collegate.

6. Il Piano Operativo sostiene gli interventi di potenziamento della linea ferroviaria e di ammodernamento della stazione e dei suoi servizi nell'ambito di un progetto di complessivo riordino degli immobili e delle aree del nucleo centrale di Stazione con il Progetto di centralità PC4 di cui all'art. 102. Il PO prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico, a sud della stazione, nell'ambito delle aree di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria.

#### **Art. 120 - 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 ed ai tratti di strada esterni alla delimitazione dei centri abitati come definita da specifica deliberazione del Consiglio Comunale. 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. Si fa poi presente che, in assenza di puntuali indicazioni per la delimitazione dei centri abitati rispetto alla viabilità minore, è stato assunto, sulle tav. 5, come riferimento per la determinazione delle fasce di rispetto stradale il perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014.
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.
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.121 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. 121 - Distributori di carburante**

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti. Il simbolo di impianti di distribuzione carburanti individua anche impianti tecnici a servizio della mobilità, quali autolavaggi ed officine poste ai margini della viabilità.
2. Come indicato all'art. 68, comma 2 della LR 62/2018, il Comune con apposita variante al presente Piano Operativo, individuerà i criteri, requisiti e 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. 122 - 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. 123 - 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 di progetto. La realizzazione di queste ultime è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima 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 costruzioni a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (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. 124 - Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici**

1. Sono le zone destinate ai percorsi ciclopedonali, inclusi gli itinerari ciclopedonali come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera "F bis", del Codice della Strada (strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada) nonché ai percorsi di interesse naturalistico costituiti in prevalenza dai percorsi nella zona collinare, dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e nelle aree di valore paesaggistico.
2. I percorsi ciclopedonali, 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. Sono assimilate ai percorsi naturalistici le ippovie rappresentate sulle tavole del PO con distinto segno, in coerenza con quanto indicato nella variante al PTC. Sulle tavole del PO è indicata anche la localizzazione di massima della ciclostazione connessa al sistema dei percorsi ciclabili: essa è ubicata in prossimità della stazione ferroviaria; la sua esatta localizzazione sarà definita nell'ambito del Progetto di Centralità PC4 Stazione.
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.

**Art. 125 - 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, siano essi a gestione pubblica o privata, che costituiscono standard urbanistici;
  - una cartografia che individua:
    - le aree, le attrezzature e gli edifici di interesse pubblico che costituiscono standard urbanistici;
    - 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 E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

**CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale**

**Art. 126 - 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 Montale non sono presenti "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.134 del Codice; sono invece presenti le seguenti "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 del Codice, come individuate dal PIT-PPR:
  - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi(art.142, c.1, lett. b)
  - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c)
  - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. G)

Si fa presente che fino a quando non sarà effettuata una specifica ricognizione dei beni, di cui al comma 2, con conseguente adeguamento della "CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE SOVRAORDINATE" del Piano Strautturale, valgono le perimetrazioni degli stessi beni rappresentate negli elaborati del PIT-PPR .

4. Di seguito si sintetizzano, per ciascuna delle tipologie di beni paesaggistici di cui al comma 2, le norme di tutela.

5. **Territori contermini ai laghi**

5.1 Nei territori contermini ai bacini artificiali del Cavo Briganti e del Parco Pertini compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, 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 che i bacini vincolati non ricadono nel territorio comunale, il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alla lettera d) del punto 7.2 dell'art.87 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nel modo seguente:

- favorisce la conservazione dei territori periculali con specifiche misure di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambito fluviale del T.Bure e delle aree adiacenti,
- definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di particolare valore storico architettonico e sulle testimonianze diffuse di cultura materiale presenti sul territorio ed individuate dal PS,
- limita i nuovi carichi insediativi nel territorio urbanizzato di Stazione, per effetto

anche della specifiche condizioni di fattibilità idraulica, e favorisce il recupero degli edifici esistenti e la delocalizzazione di volumi incongrui (ex cementificio) recuperando le aree di sedime e pertinenziale a verde pubblico o di pertinenza fluviale.

5.3 Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la fascia di rispetto dei due 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).

## 6. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

6.1 Nelle fasce di rispetto di 150 mt dei corsi d'acqua tutelati, riportate sulla tav. QC 05 del PS, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 8.1 dell'art.7 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad f). I corsi d'acqua interessati sono: Agna di Forcana, Agna delle Conche (porzione), Agna degli Acquiputoli, Agna delle Banditelle, Agna (porzione), Settola (porzione).

6.2 Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere da a) ad o) del punto 8.2 dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:

- il PO individua e disciplina gli ambiti di pertinenza fluviale ed i contesti fluviali all'art. 128. In tali ambiti e contesti il PO: salvaguarda gli specifici caratteri dei corsi d'acqua e delle aree di pertinenza, incluse le formazioni vegetali autoctone; tutela le testimonianze di cultura materiale e le opere e le sistemazioni morfologiche connesse al corso d'acqua (mulini, gore, bottacci, ponticelli, guadi, argini, briglie ecc.) secondo le indicazioni del PS;
- il PO promuove la delocalizzazione di volumi incongrui ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con le specifiche norme dell'art. 47 comma 2, e definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di valore storico architettonico ricadenti nelle stesse fasce;
- il PO non prevede nuovi carichi insediativi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e detta specifiche disposizioni affinché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico;
- il PO incentiva una fruizione sostenibile dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe con i progetti di recupero ambientale e paesaggistico di cui all'art. 132.

6.3 Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati, devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 8.3 dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e).

## 7. Territori coperti da foreste e da boschi

7.1 Nei territori coperti da foreste e da boschi, rappresentati sulla tav. QC 05 del PS, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 12.1 dell'art.12 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad i). Per le Aree della collina boscata EC1 e per l' Area Montana EN, quasi integralmente coperte da boschi e foreste, valgono anche gli obiettivi e le specifiche disposizioni di cui agli artt. 84, 91 e 127 delle presenti norme.

7.2 Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere da a) ad o) del punto 8.2 dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:

- il PO riconosce il valore naturalistico dell'Area Montana EN con la specifica disciplina degli artt. 91 e 127; assume la distinzione degli specifici caratteri delle formazioni boschive individuate dal PS nella Carta dell'uso del suolo (tav. QC02);
- il PO detta specifiche disposizioni nella disciplina delle aree rurali (art.84-90) per la

salvaguardia del patrimonio boschivo e forestale e del suo valore naturalistico ed ecologico; per contrastare la diffusione di specie aliene invasive; per arrestare la perdita delle aree agricole e delle radure dell'alta collina e dell'area montana; per impedire interventi che possono compromettere la funzione di presidio idrogeologico delle aree boscate;

- il PO, per perseguire le finalità sopraindicate, incentiva le attività agro-silvo - pastorali tipiche dell'alta collina e della montagna e sostiene le attività connesse alla selvicoltura ed ai prodotti del bosco e del sottobosco, con le disposizioni della citata disciplina delle aree rurali, art. 84 ed 85 in particolare;
- il PO non consente nelle aree boscate interventi di trasformazione edilizia, limita gli interventi edilizi alla realizzazione di manufatti strettamente funzionali alle attività tipiche sopraindicate nonché alla realizzazione di piccole strutture di servizio per la fruizione turistico naturalistica dell'alta collina e della montagna.
- il PO infine tutela il patrimonio di valore storico culturale e le risorse ambientali e paesaggistiche della collina, ed in particolare dell' alta collina e della zona montana, con lo specifico progetto di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale e culturale della collina di cui all'art. 132.

7.3 Nei territori coperti da foreste e da boschi gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 8.3 dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR: prescrizioni di cui alla lettera a) e b) punto 2.

#### **Art. 127 - Aree di particolare valore paesaggistico ambientale**

1. Nel territorio del Comune di Montale è presente la seguente area della Rete Natura 2000: SIC-SIR n.138 "Tre Limentre - Reno" (ZSC dal 2017) che interessa l'area di crinale del territorio comunale e che si estende in prevalenza nei territori dei Comuni di Pistoia e di Sambuca.
2. Tale area è classificata dal presente PO come area ad elevato grado di naturalità (Area montana EN) e ad essa si applicano le specifiche disposizioni dell' art.91, oltre alle norme di tutela relative ai territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art.126 comma 7.
3. Non sono assoggettati a VINCA gli interventi di cui all'Allegato A della DGR 119/2018. Al fine di individuare gli interventi di cui sopra, per area di pertinenza o resede degli edifici si intende il lotto urbanistico di riferimento come definito dalla normativa vigente.
4. Gli interventi di recupero di edifici abbandonati all'interno dell'area EN devono prevedere l'installazione di rifugi alternativi per chiropteri.

#### **Art. 128 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza fluviale, contesti fluviali**

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

##### **2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

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

2.2 Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2, [nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell' art.3 della LR 41/2018](#); sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 47 comma 2 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art. 110.

[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, per i corsi d'acqua principali (Bure, Settola, Agna e tratti terminali dell'Agna delle Conche e dell'Agna delle Banditelle) 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. In tale ambito, nel rispetto delle specifiche disposizioni di tutela sovraordinate o contenute nelle presenti NTA, il Piano Operativo ammette e promuove:

- interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica,
- interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale,
- interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata.
- interventi di recupero delle opere d'arte stradali ed idrauliche e degli edifici esistenti, fermi restando gli interventi di delocalizzazione ammessi dalle presenti norme.

### 4. *Contesti fluviali*

4.1 Sulle tavole 1.1 ed 1.2 il PO evidenzia con apposito segno il limite del contesto fluviale dei seguenti corsi d'acqua: Bure, Settola ed Agna. Il contesto fluviale, ai sensi dell' art. 16 comma 3 lettera a) della Disciplina del PIT-PPR, individua le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico: esso include l'ambito di pertinenza fluviale di cui al precedente comma 3.

4.2 I contesti fluviali costituiscono ambiti di riferimento per la redazione dei progetti di recupero paesaggistico e ambientale di cui al successivo art. 131: essi, in coerenza con le disposizioni del PIT-PPR, assumono anche i contenuti dei progetti integrati previsti dal Piano Strutturale per gli ambiti fluviali dei corsi d'acqua di confine con i Comuni di Montemurlo, Agliana e Pistoia.

4.3 Fino all'approvazione dei progetti di recupero sopracitati, nelle aree ricadenti nel perimetro dei contesti fluviali, si applicano le specifiche disposizioni della disciplina di zona.

4.4 Per il contesto fluviale del t.Settola si ritiene opportuno che in sede di redazione del relativo di recupero e valorizzazione di cui all' art.131, gli studi e l'area di intervento siano estesi al tratto del corso d'acqua che attraversa il centro abitato di Montale.

### **Art. 129 - Elementi naturali di pregio**

1. Sono gli elementi vegetali di particolare pregio o di significativo interesse, individuati dal PS e dal PO e rappresentati con apposito simbolo nelle tavole del Piano Operativo. Essi sono distinti fra:
  - filari alberati in ambito rurale
  - filari alberati in ambito urbano.
2. Per i filari alberati in ambito rurale va preservata la funzione paesaggistico ambientale e la capacità ordinatrice degli ambiti di riferimento. Sono vietati interventi di alterazione dei caratteri distintivi dei filari: ove necessario sono ammessi interventi mirati di sostituzione dei singoli elementi con specie identiche od assimilabili a quelle esistenti.



3. In ambito urbano sono segnalati sia filari esistenti che filari di progetto che debbono connotare sia assi viari esistenti che assi viari di progetto: i filari possono occupare sia la sede stradale che aree pubbliche e private che la fronteggiano. Per i filari esistenti è prescritta la conservazione di una presenza arborea lungo la strada anche mediante interventi di parziale o totale sostituzione delle essenze esistenti. Per i filari di progetto debbono preferibilmente essere impiegate essenze autoctone o comunque già presenti in ambito urbano. Nelle aree di confine con il territorio rurale, la realizzazione dei filari lungo la viabilità deve essere coordinata con gli altri interventi di riqualificazione dei margini urbani di cui al successivo art. 133. L'impossibilità di rispettare le indicazioni di cui al presente comma deve essere motivata da oggettive esigenze tecniche o da insuperabili rischi per la sicurezza stradale: la mancata realizzazione degli interventi previsti deve essere compensata con la realizzazione di equivalenti interventi in altra parte degli ambiti urbano.

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

### **Art. 130 - 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 recupero e valorizzazione dei contesti fluviali di cui all' art.131,
  - il progetto di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale e culturale della collina di cui all'art. 132,
  - gli interventi di riqualificazione dei margini urbani di cui all' art.133.
2. E' facoltà del Piano Operativo, anche mediante eventuali varianti, individuare ulteriori aree e contesti da assoggettare a specifici di recupero paesaggistico ambientale.

### **Art. 131 - Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali**

1. Il Piano Operativo promuove la redazione di progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali dei torrenti Agna, Bure e Settola, rappresentati sulle tavole del PO e descritti all' art. 128 comma 4. Tali progetti sono assimilabili per finalità e contenuti ai progetti di paesaggio dell'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR ed assumono il compito di coordinare, sui corsi d'acqua di confine, le azioni del Comune di Montale con quelle dei limitrofi Comuni di Montemurlo, Agliana e Pistoia sulla base degli obiettivi e degli indirizzi indicati dal PS per i progetti integrati dei corsi d'acqua di confine.
2. Sono obiettivi dei progetti di recupero e valorizzazione dei contesti 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.128;
  - agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopedonali secondo le indicazioni contenute nelle tavole del PO ed all'art. 124;
  - 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, ai guadi, agli edifici che utilizzavano l'energia idraulica (mulini ed altri opifici localizzati nel bacino dell'Agna);
  - alle previsioni di adeguate connessioni viarie, di percorsi e di attrezzature fra i diversi territori comunali.
4. Il Comune di Montale persegue e promuove la collaborazione con i comuni limitrofi per la redazione dei progetti sopraindicati. Il Piano Operativo ammette comunque la redazione di progetti riferiti al solo territorio montalese dei corsi d'acqua di confine. In sede di redazione dei progetti, qualora emerga la necessità o l'opportunità, è consentito ampliare l'ambito dei contesti fluviali senza che ciò costituisca variante al PO. I progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali sono approvati dal Consiglio Comunale.

**Art. 132 - Progetto di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale e culturale della collina**

1. Il Piano Operativo promuove un progetto di recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistico ambientali e delle testimonianze di cultura materiale che caratterizzano l'area della collina montalese fino alla zona montana del crinale appenninico. Costituisce quadro conoscitivo e studio di riferimento per la redazione del progetto l'insieme degli elaborati, allegati al QC del previgente Regolamento Urbanistico, denominati "Studio sul recupero e valorizzazione delle risorse ambientali". Costituisce poi uno specifico supporto di conoscenze per la redazione del progetto lo studio sui manufatti e le testimonianze di cultura religiosa, allegato al PS 2006 e denominato "Tabernacoli e religiosità popolare nel territorio di Montale".
2. Sono obiettivi del progetto la tutela del paesaggio agrario della bassa collina, del patrimonio forestale e floro-faunistico dell'alta collina, delle emergenze geologiche-idrogeologiche nonché la individuazione e la realizzazione di una serie di itinerari per la fruizione e la valorizzazione delle numerose testimonianze della cultura storica e materiale del territorio. Sono specifici temi del progetto:
  - gli interventi di tutela e di riordino delle aree boscate e dei corsi d'acqua collinari, quali elementi strutturali della rete ecologica del territorio comunale,
  - gli interventi di salvaguardia delle sistemazioni idraulico agrarie della collina arborata, delle emergenze vegetazionali e delle tipiche presenze faunistiche della collina boscata e dell'area dei crinali,
  - il recupero degli itinerari pedonali, ciclabili ed equestri che attraversano e collegano i versanti collinari,
  - la conservazione e la fruizione turistico culturale delle testimonianze della cultura contadina (insediamenti poderali, carbonaie, cannicciaie e mulini) degli edifici e manufatti di interesse culturale e religioso (edifici di particolare pregio, viabilità storica, tabernacoli, marginine) delle testimonianze degli eventi bellici (trincee e postazioni della Linea Gotica, monumenti ai caduti, luoghi delle battaglie).
  - la previsione e la realizzazione di percorsi tematici attrezzati con aree di sosta e con strutture e servizi di informazione e di ristoro.
3. Nell'ambito di tale progetto dovrà essere valutata la fattibilità e sostenibilità della realizzazione di un collegamento carrozzabile fra i due versanti del Montalbano come supporto di una strategia di valorizzazione turistica e naturalistica dell'intera area collinare.

**Art. 133 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani**

1. Gli interventi 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. Gli interventi di riqualificazione dei margini urbani devono rispettare le specifiche disposizioni della disciplina di zona. Al fine di garantire la qualità ed il coordinamento di tali interventi l'Amministrazione Comunale può, con apposito regolamento o con una specifica appendice

del Regolamento Edilizio, fornire indicazioni ed esemplificazioni per la progettazione e la realizzazione degli interventi di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione paesaggistica dei confini città - campagna.

**Art. 134 - Aree per opere di regimazione idraulica**

1. Il Piano Operativo individua con apposita campitura le aree destinate alle opere di difesa del territorio dal rischio idraulico ed in particolare le casse di espansione e di laminazione. Le opere individuate sono di norma supportate almeno da uno studio di fattibilità. Le aree per interventi di regimazione idraulica sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
2. 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.
3. Il Comune può, con apposite varianti al PO e sulla base di ulteriori specifici studi e progetti, individuare altre aree da destinare ad opere di regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità, con particolare riferimento alle aree individuate nei piani dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. La localizzazione di nuove casse di espansione o di laminazione e di altre opere di mitigazione del rischio idraulico è sempre ammessa sia nel territorio urbanizzato, ad eccezione delle Aree a verde di particolare pregio Vpreg, sia nel territorio rurale. Nelle aree EA1, EA2, EC1, EC2 e EN la localizzazione e realizzazione delle casse di espansione e laminazione deve tenere conto dell'orientamento dei tessuti agrari e della presenza di elementi di particolare valore paesaggistico ambientale. Eventuali alberature previste ai margini delle casse di espansione dovranno appartenere a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.
4. Le casse di espansione e di laminazione ricadenti nelle zone EP1 e EP2 possono accogliere, nel rispetto della vigente normativa di settore e in conformità alla funzione a cui sono adibite, strutture ed impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, con particolare riferimento agli impianti fotovoltaici.

## 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. 135 - 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 ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.136, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio di cui all'art. 4 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, referite sia al Piano Operativo approvato che alle sue successive varianti: si segnalano in particolare le prescrizioni formulate dall' Autorità Competente in relazione alla Variante n.1 al PO. In particolare 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. 136 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio che potrà disciplinare in modo più dettagliato ed organico le condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, 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.
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. Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi le norme relative ai sistemi arborei di cui all'art.19 comma 2 del previgente Regolamento Urbanistico.

### 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.

2. 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. .

### 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;
- 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.

4.3 Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

## 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.

## 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 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.

## 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 L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

## CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica

### **Art. 137 - 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:
  - Tav. G05 - Carta Idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi
  - Tav. G06 - Carta della pericolosità geologica
  - Tav. G07 - Carta della pericolosità sismica
  - Tav. I2 - Carta dei battenti con tempo di ritorno 200 anni
  - Tav. I4 - Carta della pericolosità 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 4 (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 4 delle presenti norme (Tabella 2).
4. Nella stessa Appendice 4 (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. 138 - 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 4 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio geomorfologico.
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 36R/2009 e nelle Norme Tecniche di Costruzione (NTC) 2018.

3. Classe F 2.1g: Fattibilità con normali vincoli

I progetti di intervento compresi in questa classe devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia, a monte e a valle della zona di intervento, da rendere possibile una valutazione della stabilità generale anche in termini qualitativi della zona di intervento.

4. Classe F 2.2g: Fattibilità con normali vincoli.

Per gli interventi ricadenti in questa classe, dovrà essere verificata adeguatamente la stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento prima e dopo la realizzazione delle opere tenendo conto anche delle condizioni sismiche; a questo scopo le indagini geognostiche, estese ad un'area sufficientemente ampia, dovranno definire lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi di copertura presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

5. Classe F4g: Fattibilità limitata

Sono comprese in questa classe di fattibilità le aree inserite in pericolosità geomorfologica G4 in cui sono presenti previsioni con una teorica capacità edificatoria di qualunque natura .

Gli interventi classificati in F4g non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto non risultano fattibili. In altre parole le zone ricadenti in Classe di pericolosità G4, anche se all'interno di aree con potenzialità edificatoria, dovranno essere escluse da qualunque attività edilizia, anche se potranno concorrere a determinare le capacità edificatorie nelle zone contermini.

**Art. 139 - 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 4 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio sismico.

2. Classe F1s e F2s: Fattibilità senza particolari limitazioni e con normali vincoli

La realizzabilità degli interventi relativi a queste due classi di fattibilità deve tener conto dei seguenti punti:

- a) non sono necessarie condizioni di fattibilità specifiche per la valida formazione del titolo abilitativo alla attività edilizia.
- b) il rispetto delle norme indicate nelle NTC 2018 e nel Regolamento regionale 36R/2009, garantisce l'opportuna riduzione del rischio sismico e soprattutto il rispetto di quanto prescritto al punto 3.5 del Regolamento regionale 53R/2007.

3. Classe F 3s: Fattibilità condizionata

Questa classe comprende gli interventi che, ricadendo anche solo in parte in classe S3 di pericolosità sismica, per la loro attuazione devono passare attraverso un piano attuativo. Nella tabella 4 dell'Appendice sono riportate le aree di trasformazione che ricadono in F3s; nella tabella sono indicate inoltre le classificazioni della Carta delle MOPS che costituiscono l'elemento discriminante per l'inserimento nella Classe 3S Pericolosità sismica elevata.

In sintesi, per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dal Regolamento regionale 53R/2007 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 del substrato roccioso presente al di sotto dei terreni di copertura; tali indagini verranno tarate mediante l'esecuzione di un numero adeguato di sondaggi a carotaggio continuo.

4. Classe F 4s: Fattibilità limitata

Questa classe comprende gli interventi ricadenti in aree in frana attiva. Non sono ammessi interventi edilizi né trasformazioni morfologiche. Gli interventi classificati in F4s non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto di fatto non risultano fattibili.

**Art. 140 - 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 relativo ai tempi di ritorno di 200 anni (Tav. I2) 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. 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.
5. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 dell'Appendice 4 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio relative a ciascuna classe di fattibilità come di seguito elencate:
6. 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.
7. 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.  
Per gli interventi ricadenti in aree soggette ad alluvioni frequenti e poco frequenti della carta di pericolosità idraulica del PGRA, ancorché prive di battenti idraulici per Tr 200 nelle carte allegate al PS, si prescrive il rialzamento del piano di calpestio pari alla sola altezza del franco di sicurezza (cm 30) senza che sia necessaria la compensazione dei volumi.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. **Classe 4.5i - Fattibilità limitata**

Sono inseriti in questa classe gli interventi di nuova previsione realizzabili previa attuazione di interventi strutturali di rilevanza territoriale per la mitigazione del rischio idraulico.

12. La magnitudo idraulica di riferimento per l'applicazione della disciplina di cui alla LR 41/18 è rappresentata nella Tav. H3 -Carta della magnitudo idraulica. Per le aree non perimetrate in suddetta tavola occorrerà comunque verificare le condizioni di fattibilità tenendo conto della pericolosità derivante dal PGRA.

**Art. 141 - 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.

**Art. 142 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi**

1. Nelle aree che nella Tav. G5 sono classificate con grado di vulnerabilità "Alto" non sono ammissibili:
  - impianti di zootecnia industriale;
  - impianti di itticoltura intensiva;
  - realizzazione di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di R.S.U. e di rifiuti speciali e tossico nocivi fatte salve le previsioni contenute nel Piano dei Rifiuti; se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
  - impianti industriali ad elevata capacità inquinante;
  - centrali termoelettriche;
  - depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili.

## TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 143 - 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\), i commi b\) e c\) del comma 3 del citato art. 63](#).
3. In considerazione della limitata domanda, rilevata nel Comune di Montale, di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale in genere, il Piano Operativo stabilisce solo per alcuni interventi di trasformazione urbana e per quote modeste, l'obbligo di prevedere interventi di edilizia sociale. Le quantità e le modalità di interventi di edilizia sociale da soddisfare sono indicate nelle schede degli interventi di trasformazione dell'Appendice 1.
4. Nelle aree di trasformazione per le quali è prescritta, nelle schede dell'Appendice 1, la destinazione di una quota di edificabilità ad edilizia sociale è consentito non realizzare integralmente o parzialmente detta quota alle seguenti condizioni:
  - monetizzando la mancata cessione delle aree o della **SEut** destinata ad edilizia sociale sulla base di apposito regolamento da redigere da parte dell'Amministrazione Comunale,
  - rinunciando, per ogni mq di **SEut** destinato all'edilizia sociale, alla realizzazione di una quota doppia di edilizia residenziale a destinazione non sociale.
5. Nelle aree di atterraggio AA di cui all'art.105 è consentito destinare ad edilizia sociale una quota di **SEut** non superiore al 30% della **SEut** residenziale complessivamente ammessa, sottraendola in misura equivalente dalle quote a) e b) di cui al comma 3 dello stesso art.105.

### **Art. 144 - Interventi su edifici condonati**

1. Sugli immobili o porzioni di immobili per i quali sia stata rilasciata ai sensi della L.47/85, capo IV, o della L. 724/94 o della L. 326/03 e conseguente L.R.T. 53/04, la Concessione a sanatoria, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché demolizione con restituzione di area libera.
2. Qualora in sede di calcolo dell'oblazione siano stati assunti i parametri di cui ai punti 1, 2, 3 della tabella allegata alla predetta legge 47/85 e sia stata definita con esito positivo la pratica di condono, può essere consentita la ricostruzione dell'edificio condonato alle seguenti condizioni:
  - che l'edificio oggetto di condono costituisca pertinenza di una unità immobiliare preesistente e che la stessa unità immobiliare sia in regola con la normativa vigente;
  - che nel caso di edificio principale la ricostruzione, a seguito di demolizione, sia realizzata almeno per l'80% della superficie coperta nel sedime dell'edificio ricostruito,

- che il fabbricato ricostruito si inserisca in maniera coerente col contesto edificato e naturale;
  - che non venga variata la destinazione d'uso dell'immobile dichiarata e documentata dagli elaborati, all'atto della richiesta di concessione a sanatoria.
3. Per gli edifici oggetto di ricostruzione effettuata ai sensi del precedente comma 2, sono ammessi gli interventi indicati al precedente comma 1, ad eccezione della variazione di destinazione d'uso, nel rispetto della condizione stabilita al precedente comma 2.

**Art. 145 - 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.
3. Gli interventi di trasformazione dell'area individuata dal presente PO come zona AA1, in loc Fognano via Don G.Verità, sono subordinati alla preventiva variazione del Piano comunale di protezione civile che individui una diversa localizzazione per la previsione che interessa la sopradetta area.

## **APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

### **Interventi nelle zone ACR - CTR, CTP, CTT - AR - PC - ATR, ATP, ATS - AA**

Per ogni intervento di trasformazione, in un'apposita scheda o tabella, sono di norma indicati: la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, le modalità di attuazione. Per gli interventi di completamento edilizio ACR le indicazioni sono semplificate. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi (aree ATR, ATP, ATS, AA) [e per il CTT.2-TP4](#) sono indicati anche gli specifici obiettivi. Per i progetti di centralità PC sono indicati solo gli obiettivi da perseguire, gli indirizzi progettuali ed eventuali condizione da rispettare ad eccezione del PC3 Montale - via Martin L. King che ha i caratteri ed i contenuti degli interventi assoggettati a piano attuativo.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico ed idraulico, per le quali si rinvia, per gli interventi soggetti a piano attuativo, alle specifiche schede di fattibilità riportate nell'Appendice 1 della Relazione geologica di fattibilità (doc. G). Le condizioni di fattibilità degli interventi non assoggettati a piano attuativo (aree ACR, CTR, CTP, CTT e AR) sono indicate nella tabella 1 dell'Appendice 4 delle presenti norme.

I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (SEU o volume, altezze, [indici rapporti](#) di copertura, dotazioni minime di parcheggi pubblici, di verde, e di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituiscono elemento vincolante per l'attuazione del comparto sia mediante piano attuativo che mediante intervento diretto convenzionato o progetto unitario convenzionato.

Nel caso che le superfici degli spazi e delle attrezzature pubblici indicati nelle schede non soddisfino i parametri minimi indicati all'art. 10, la quota mancante dovrà comunque essere reperita all'interno del perimetro dell'area di intervento o nelle aree adiacenti.

Per i parcheggi pubblici valgono le modalità di calcolo delle superfici indicate nell'art. 19 delle presenti norme: deve essere in ogni caso garantito il rispetto delle superfici minime indicate per ciascuna destinazione d'uso, fermo restando che ove superiori devono comunque essere realizzate le quantità di parcheggi indicate nella scheda.

Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano.

Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni contenute nelle singole schede delle aree di intervento: in assenza di specifiche indicazioni si fa riferimento a quanto previsto dalla disciplina di zona.

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del comparto non possono essere modificati in fase attuativa.

L'intervento diretto convenzionato è ammesso solo nei casi espressamente indicati nelle schede ed a condizione che non sia variato l'assetto planimetrico interno del comparto: distribuzione e posizione della viabilità, delle aree a verde ed a parcheggi, della superficie fondiaria e di altri eventuali spazi destinati ad usi pubblici e collettivi.

Le superfici sono misurate con strumentazione GIS. In fase attuativa sono ammesse variazioni fino al 5% in meno (-5%) delle superfici indicate nelle schede, fermo restando che devono essere comunque garantiti gli standard minimi indicati all'art. 10 per il complesso degli spazi ed attrezzature pubblici e le superfici minime per i parcheggi pubblici indicate all'art. 19.



## Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR

### Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
ACR.1 - Montale Via Risorgimento (UTOE 2)	468	250	7,50	40% SF	0	0
ACR.2 - Montale Fonte di Bronia (UTOE 2)	1750	500	7,50	40% SF	0	475
ACR.3 - Montale Via Trilussa (UTOE 2)	588	250	7,50	40% SF	0	0
ACR.4 - Montale Via Don G. Verità (UTOE 1)	702	250	7,50	40% SF	0	50
ACR.5 - Montale Via Don G. Verità (UTOE 1)	738	250	7,50	40% SF	0	50

### Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art.99 comma 4).

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico per le aree ACR.2, ACR.4 e ACR.5.
- Spostamento sul confine del lotto dello stradello privato che lo attraversa e sistemazione paesaggistica con elementi arborei dei confini del lotto per l' area ACR.3.

### Modalità di attuazione

- Intervento diretto convenzionato.

## Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale CTR - CTP - CTT

### CTR.1 Montale. Via Cavour - Via G.Bruno (UTOE 2)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SEut mq	h max mt	ICRC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
7024	800	7,50	40% SF	25992140	296

Destinazioni d'uso ammesse:

- 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.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e cessione dell'area destinata a verde pubblico.
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato. E' ammessa la realizzazione dell'intervento con due PUC separati, a nord ed a sud del fosso, ciascuno con 400 mq di SEut.

### CTR.2 Montale. Via I Maggio (UTOE 2)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SEut mq	h max mt	ICRC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
2648	800	7,50	40% SF	250	292

Destinazioni d'uso ammesse:

- 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.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Realizzazione di una fascia a verde lungo il Fosso della Badia.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio su via 1 Maggio.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 20% della SEut complessiva mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di SEut realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

### CTR.3 Stazione. Via Pacinotti (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <del>ut</del>	h max mt	IC <del>RG</del>	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
2833	700	7,50	40% SF	0	0

Destinazioni d'uso ammesse:

- 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.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione della viabilità escluso l'attraversamento del Fosso della Badia, di cui va comunque fornito al Comune il progetto definitivo.
- Dal calcolo della SE~~ut~~ è esclusa la SE~~ut~~ degli edifici legittimi esistenti.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

### CTR.4 comparti a), ~~e b)~~ e c) Montale. Via Aldo Moro (UTOE 2)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	IC <del>RG</del>	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
CTR.4a	1839	<del>800</del> 600	9,50	40% SF	0	<del>254</del> 469
CTR.4b	<del>1958</del> 1655	<del>800</del> 600	9.50	40% SF	<del>150</del> 417	<del>614</del> 411
CTR.4c	<u>4343</u>	<u>400</u>				

Destinazioni d'uso ammesse:

- ~~nei comparti 4a) e 4b):~~ residenza; ~~artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato ed a medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 500 mq, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.~~
- nel comparto 4c): commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato ed a medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi per **entrambi** i comparti 4a) e 4b).
- Concentrazione del verde pubblico nel comparto b) preferibilmente in fregio alla viabilità anche con elementi arborei.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento e sistemazione accurata delle aree pertinenziali.
- ~~complessiva a funzioni non residenziali. uE' prescritta, nell'ambito dei due comparti, la destinazione di una quota di almeno il 25% della S~~

- La superficie edificabile di mq 400, nel comparto c), è finalizzata esclusivamente all'ampliamento dell'attuale struttura di vendita.
- I parcheggi dovranno avere pavimentazioni drenanti e le specie arboree previste per la piantumazione dovranno avere un'elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

#### Condizioni particolari

- E' consentito trasferire dall'uno all'altro dei comparti 4a) e 4b) una quota di **SE<sub>ut</sub>** non superiore al 1530% di quella ammessa in ciascun comparto.
- La realizzazione dell'ampliamento nel comparto 4c) è subordinato alla realizzazione del parcheggio pubblico Pp37 nel comparto 4a), nonché all'adeguamento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di relazione.

#### Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato.

### CTP.1 Stazione. Via Croce Rossa (UTOE 3)

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRE	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
8257	3600	9,00	40% SF	0	0

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE<sub>ut</sub> massima di mq 250.

#### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Sistemazione dell'accesso viario da via Croce Rossa
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Guido Rossa e sul confine con la cassa di espansione.

#### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

## CTT.1 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRG	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
4247	800	8,50	40% SF	685	1289

### Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale escluso commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio esclusi servizi per il gioco e l'intrattenimento
- turistico-ricettiva
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni terziarie
- residenze per una quota non superiore al 40% della SE<sub>ut</sub> complessiva ammessa.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico, dal quale è ammesso l'accesso al lotto edificabile.
- Localizzazione e cessione dell'area destinata a verde pubblico.
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Tobagi.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento con esclusione di soluzioni costruttive prefabbricate.

### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

## CTT.2 e zona TP4 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio di progetto mq
<del>14462</del> 18700	<del>3000</del> 2400	<del>5.00/8.00</del> 6,50	40% SF	<del>702</del> 2962	<del>2902</del> 3012
TP4 20906	1500 di ampliamento				3264
39606 totale				2962	6276

### Obiettivi specifici

La previsione ha la finalità di favorire e coordinare la realizzazione degli interventi per adeguare le dotazioni dei parcheggi pubblici e della relativa viabilità di accesso nella zona ad est della stazione ferroviaria ove sono localizzati gli immobili e le aree di pertinenza della ex Dogana, ormai da tempo dismessa e sostituita da un complesso di attività produttive e per la logistica e il rimessaggio.

### Destinazioni d'uso ammesse:

Nella zona CTT.2:

- industriale e artigianale per una SE non superiore a mq 1500
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale escluso commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita di superficie di vendita superiore a 51000 mq
- direzionale e di servizio esclusi servizi per il gioco e l'intrattenimento
- turistico-ricettiva
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni terziarie
- residenze per una quota non superiore al 20% della SE~~ut~~ complessiva ammessa.

Nella zona TP4:

- le funzioni ammesse dall' art.62.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

A carico dei soggetti attuatori:

- Localizzazione, ~~e~~-realizzazione e cessione del parcheggio pubblico Pp72. Il parcheggio dovrà avere una superficie non inferiore a quella necessaria per soddisfare le dotazioni di parcheggi pubblici richieste dalle funzioni da insediare nella zona CCT.2. Le pavimentazioni del parcheggio dovranno essere drenanti.
- Localizzazione, realizzazione e cessione del parcheggio pubblico Pp96, opportunamente dotato di piantumazioni arboree.
- Realizzazione dell'accesso viario da via Mattei al parcheggio Pp96.
- Cessione delle aree per la ~~Localizzazione e~~-realizzazione del collegamento viario fra via Tobagi e via Mattei, e per la realizzazione del Pp 95 e delle aree a verde pubblico Vp43, Vp44 e Vp45.

- Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Tobagi interessato dalla previsione del Vp 45 ed ai lati del collegamento viario fra via Tobagi e via Mattei, con specie arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento nella zona CTT.2, preferibilmente con esclusione di soluzioni costruttive prefabbricate per i tamponamenti e le opere di rifinitura esterna.
- ~~L'altezza massima di mt. 8,00 è ammessa solo per il 30% della superficie coperta del fabbricato, fermo restando che sul 70% della superficie coperta del fabbricato non è consentito superare l'altezza di mt.5,00.~~
- Realizzazione nella zona TP4 di un ampliamento delle strutture produttive esistenti di SE e Superficie coperta non superiore a mq 1500, correttamente inserito, dal punto di vista planivolumetrico, nel contesto delle strutture edilizie esistenti.

#### A carico del Comune:

- Progettazione dell' accesso viario da via Mattei al parcheggio Pp96, prevedendovi per quanto possibile una fascia a verde con specie arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.
- Progettazione e realizzazione del collegamento viario fra via Tobagi e via Mattei, del parcheggio Pp 95 e delle aree a verde pubblico Vp44 e Vp45.

#### Condizioni particolari

- Gli interventi edificatori nelle aree CTT.2 e TP4 sono subordinati alla preventiva realizzazione e cessione del parcheggio Pp96 e della viabilità di accesso da via Mattei.
- Gli interventi edificatori nell' aree CTT.2 sono inoltre subordinati alla preventiva cessione delle aree per la realizzazione del collegamento viario fra via Tobagi e via Mattei e per la realizzazione del Pp 95 e delle aree a verde pubblico Vp43, Vp44 e Vp45.

#### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area perimetrata sulle tavole del PO.

## Interventi di riqualificazione urbana AR

### AR.1 - Montale. Via Aldo Moro (UTOE 2)

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
3957	2200	9,50	40% SF	192	1286

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art.101 comma 4). La destinazione residenziale non può superare l'85% della SE<sub>ut</sub> complessiva ammessa

#### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico.
- Concentrazione del verde pubblico preferibilmente in fregio alla viabilità anche con elementi arborei .
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici.
- E' prescritta la destinazione di una quota di almeno il 15% della SE<sub>ut</sub> complessiva a funzioni non residenziali.

#### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato



## AR.2 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRC	F2p Servizi mq	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
9614	2100	7,50	40% SF	0	0	565

### Destinazioni d'uso ammesse:

- le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art.101 comma 4).

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Demolizione dell'edificio produttivo esistente su due piani.
- Realizzazione del parcheggio pubblico: localizzazioni diverse del parcheggio sono ammesse se assicurano una più coerente sistemazione dell'area e se dotate di adeguato accesso da via Garibaldi.
- Realizzazione di ampie fasce a verde piantumato sul fronte di via Garibaldi e sul perimetro dell'area.
- Recupero dell'edificio di origini rurali esistente, delle sue aree pertinenziali e delle opere idrauliche ancora esistenti. Sono ammesse demolizioni e ricostruzioni dei volumi secondari privi di valore. La SE~~ut~~ dell'edificio esistente non è inclusa nella SE~~ut~~ ammissibile nell'area.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione degli spazi esterni, sia pertinenziali che di uso collettivo.

### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

## Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR - ATP - ATS

### ATR.1 - Stazione. Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda (UTOE 3)

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
19138	5500	7,50/9,50	40% SF	5311	1990

#### Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, è il completamento di un tessuto urbano incompiuto ed isolato, attraverso la ricucitura della viabilità interna, la connessione viaria e ciclopedonale con le aree contermini, la creazione di una significativa area a verde pubblico attrezzato lungo il Fosso della Badia finalizzato anche a recuperare la visibilità e la fruizione.

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- 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.

#### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi: sono ammesse soluzioni parzialmente diverse solo per i parcheggi localizzati in prossimità del Fosso della Badia [e sulla base delle condizioni particolari illustrate successivamente](#).
- Localizzazione e realizzazione del nucleo principale di verde pubblico nell'area posta fra il prolungamento di via Fogazzaro ed il Fosso della Badia.
- Realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area ed in connessione con le aree limitrofe.
- Sistemazione e se necessario risagomatura del corso del Fosso della Badia.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento. L'altezza di mt. 9,50 è ammessa solo per una quota degli edifici aventi superficie coperta non superiore al 35 % della SC totale prevista.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE<sub>ut</sub> complessiva mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di SE<sub>ut</sub> realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

#### Condizioni particolari

- [In alternativa alla realizzazione del parcheggio pubblico Pp86 è consentita la realizzazione del](#)

parcheggio pubblico Pp94 e delle connesse aree a verde pubblico Vp 47 e Vp 34, localizzate all'esterno dell'area ATR.1 fra via Garibaldi e via Tobagi, previa messa disposizione da parte del Comune delle aree su cui insistono tali previsioni.

- Nel caso di realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle aree Pp94, Vp47 e Vp 34, è consentito realizzare, al posto del parcheggio pubblico Pp86, un parcheggio privato avente una superficie complessiva non superiore di mq 500 a quella del Pp86, con equivalente riduzione della superficie a verde pubblico Vp37.

**Modalità di attuazione:**

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

**ATS.1 comparti a) e b) - Montale. Via Pellico - Via Ginanni (UTOE 2)**

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATS.1a	6531	1900	7,50	40% SF	359	363
ATS.1b	1924				812	193

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è dare un ordinato assetto urbanistico ai tessuti sfrangiati e degradati posti in loc. Dore, fra via Nesti, via Ginanni e via Pellico, collegandoli ai nuovi interventi edilizi su via Vittime delle Foibe, dotandoli di adeguati spazi a parcheggi ed a verde pubblici ed a piazze e ridefinendo il margine ovest dell'insediamento con una limitata previsione edificatoria, di natura compensativa, connessa alla previsione dell'area di atterraggio AA2.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- turistico-ricettiva
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Demolizione del fabbricato esistente nel comparto b) e concentrazione del corrispondente volume nel comparto a): la SE<sub>ut</sub> complessiva di 1800 mq è comprensiva della SE<sub>ut</sub> esistente da demolire e ricostruire.
- Cessione al Comune dell'area del comparto b) a destinazione pubblica (viabilità di progetto, Vp e Pp) previa realizzazione del parcheggio su via Pellico.
- Cessione dell'area necessaria per la realizzazione del quarto braccio della rotatoria su via Berlinguer, finalizzato a dare un nuovo accesso viario al nucleo di Ginanni.
- Ampliamento di via Ginanni e del prolungamento verso ovest di via Nesti.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico e di una piccola piazza su via Ginanni.  
In sede di redazione del piano attuativo sono comunque ammesse modeste modifiche nella

localizzazione della piazza e del parcheggio se funzionali ad un miglior assetto dell' area.

- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione dei fronti lungo via Berlinguer e verso il territorio inedificato.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso ai due comparti (PdL).

## ATS.2 comparti a) e b) Montale. Via A. Moro e Via Meucci (UTOE 2)

### Parametri urbanistici:

	ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRC	F2p Servizi mq	Vp Verde mq	Pp Parcheggi o mq
ATS.2a	8344	2500	7,50/9,50	40% SF	0	2103	427
ATS.2b	14659				2039	7091	5107

### Obiettivi specifici

Obiettivo principale dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è prevedere un ampliamento del cimitero del capoluogo acquisendo alla proprietà pubblica l'area compresa fra l'attuale struttura cimiteriale ed il t. Settola e riordinandola con un assetto coerente e funzionale alla destinazione di area di pertinenza cimiteriale. A tale previsione è associato un intervento, di natura compensativa, che interessa l'area compresa fra via A. Moro e via Meucci, ove si prevede, in coerenza con gli ~~gli~~ obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, il completamento di un tessuto urbano incompiuto con la realizzazione di un collegamento viario fra le due strade che struttura una limitata edificazione dotata di aree a verde ed a parcheggio pubblici.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- turistico-ricettiva
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Cessione al Comune dell'area del comparto b).
- Localizzazione e realizzazione del collegamento viario fra via Meucci e via Nesti.
- Realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico del comparto a): sono ammesse modifiche della localizzazione del parcheggio e della perimetrazione del verde a condizione di non ridurre la loro superficie complessiva.
- L'altezza degli edifici dell'area edificabile ad est del comparto a) non può superare mt 7,50.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE~~ut~~ complessiva mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di SE~~ut~~ realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

### Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso ai due comparti (PdL)

### ATS.3 - Stazione. Via A. Pacinotti (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sup>ut</sup> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
48079	1350	7,50 /9, 50	40% SF	7500	320

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo dell'intervento è favorire la realizzazione della cassa di espansione del Fosso della Badia, prevista a nord dell'abitato di Stazione, nell'area compresa fra via Pacinotti e via Garibaldi. Alla cessione gratuita di una vasta porzione dell'area della cassa è associato un intervento, di natura compensativa, di limitata edificazione del fronte su via Pacinotti in continuità con gli insediamenti esistenti. Tale intervento prevede oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico, l'ampliamento della via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra. Alla cessione della cassa sono subordinati anche gli interventi previsti nell'area a verde sportivo privato prevista fra via Pacinotti e via Viaccia di Compietra.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Cessione al Comune dell' area destinata alla realizzazione della cassa di espansione del Fosso di Badia e della penetrazione a verde pubblico da via Pacinotti.
- Ampliamento di via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq 320 nell'ambito dell'area edificabile con accesso da via Pacinotti.
- L'altezza degli edifici non può superare mt 7,50 per una quota non inferiore al 50% della superficie coperta.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.

Condizioni particolari

- Negli standard urbanistici dell'area ATS.3 è considerata una quota di circa il 20% (mq 7500) della cassa di espansione che può essere considerata verde pubblico in relazione alla sua utilizzazione ed alla presenza di percorsi ciclopedonali di argine. In tale superficie è compresa la zona a verde pubblico (Vp 42) che si attesta su via Pacinotti.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso (PdL)

## ATS.4 comparti a) e b) - Stazione. Via C. Goldoni e Via W. Tobagi (UTOE 3)

### Parametri urbanistici:

	ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATS.4a	11140				10019	842
ATS.4b	6946	3500	8,50	40% SF		

### Obiettivi specifici

Il fondamentale obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è creare le condizioni per risolvere la situazione di grave degrado urbanistico ed ambientale che interessa l'area dell'ex cementificio posta nel centro di Stazione in prossimità della linea ferroviaria. I precedenti strumenti urbanistici avevano affrontato il problema prevedendo significativi interventi di trasformazione urbanistica dell'area: le previsioni sono state vanificate dalle condizioni di pericolosità idraulica dell'area, rilevate dai più recenti studi idrologici ed idraulici. L'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area (comparto a) per destinarla a verde ed a parcheggi a servizio della frazione è compensata dalla cessione di un'area (comparto b) a destinazione produttiva, di proprietà comunale, posta nella zona industriale all'intersezione fra via G. Rossa e via Tobagi.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale, industriale e artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Cessione al Comune dell'area del comparto a), previa demolizione dei fabbricati esistenti e restituzione dell'area libera, incluse le opere di bonifica necessarie per le destinazioni previste dal piano.
- Nell'ambito del progetto di sistemazione dell'area a verde pubblico del comparto a) è ammesso modificare il tracciato del Fosso della Badia e/o realizzare opere di regimazione idraulica nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
- Realizzazione dei parcheggi pubblici previsti nel comparto a) su via Vespucci e su via Goldoni.
- Realizzazione di una fascia di verde piantumata sui fronti stradali del comparto b).

### Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica esteso ai due comparti.

## ATS.5 - Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRG	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21120	2000	8,00	50% SF	7687	1041

### Obiettivi specifici

Fondamentali obiettivi dell'intervento sono: il recupero ed il riuso di un insediamento produttivo dismesso (Carbonizzo) che costituisce un significativo esempio di archeologia industriale; la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche; la creazione di un polo di aree e di attrezzature pubbliche a servizio della frazione, dei volumi di recupero e delle contenute addizioni edilizie previste in adiacenza al nucleo originario, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico.
- Bonifica degli immobili e delle aree di pertinenza dell'insediamento produttivo.
- Realizzazione delle opere di regimazione e messa in sicurezza idraulica sull'Agna e sull'Agna delle Conche e restituzione al corso d'acqua, come area pubblica golenale, delle aree di proprietà individuate nelle tavole del PO come ambito di pertinenza fluviale.
- Recupero e valorizzazione, compatibilmente con la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, delle opere idrauliche legate all'antica attività produttiva.
- Recupero degli edifici di valore testimoniale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.
- Adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico, realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali, tutela e se necessario ricostituzione della vegetazione ripariale dei due torrenti.
- Conservazione dell'alberata su via Gramsci, realizzazione di adeguati accessi dalla stessa via con particolare attenzione alla visibilità e sicurezza dell'antico ingresso dello stabilimento.
- Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con gli edifici ex industriali e con il contesto paesaggistico ambientale:
- Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e percorsi pubblici o condominiali interposti fra gli edifici.
- La progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi non dovrà occludere le visuali panoramiche ed i varchi da e verso il corso d'acqua, dovrà contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà prevedere, ove necessario, adeguate sistemazioni arboree ed a verde al fine di garantire un corretto inserimento degli interventi di nuova edificazione nel contesto



paesaggistico e ambientale.

#### Condizioni particolari

- La **SE<sub>ut</sub>** massima di mq 2000, **L'IC I-RCi** e l'altezza di massima di mt 8,00 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella **SE<sub>ut</sub>** massima di mq 2000:

- la maggiore **SE<sub>ut</sub>** ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti,

- la **SE<sub>ut</sub>** degli edifici demoliti e ricostruiti nell'ambito della zona ATS.5, calcolata come indicato all'ultimo a-linea delle "Condizioni particolari"

- la **SE<sub>ut</sub>** dei piani seminterrati compresi nel perimetro dei nuovi edifici a condizione che detto piano non abbia altezza interna superiore a mt 2,50, che non fuoriesca dal piano di campagna per un'altezza superiore a mt 1,00 e che sia destinato a parcheggi e locali accessori.

- Ai soli fini del calcolo del rapporto di copertura e delle superfici permeabili si considera inclusa nella superficie fondiaria la superficie delle aree a verde privato ad essa circostanti.

- La distanza minima dei nuovi fabbricati rispetto al limite sud della piazza di progetto è stabilita in mt 3,00.

- Ai fini del calcolo della **SE<sub>ut</sub>** degli edifici esistenti, si assumono come tali gli edifici rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montale mappali 223, 241, 395, 271, 226. Sono ricostruibili nell'ambito della zona ATS.5 solo le **SE<sub>ut</sub>** di fabbricati e porzioni di fabbricati attualmente esistenti; le porzioni del compendio immobiliare che sono state demolite o rimosse per esigenze di messa in sicurezza dell'area non sono ricostruibili all'interno della zona ATS.5 ma costituiscono volumi trasferibili ai sensi dell'art.110 comma 3 delle presenti NTA.

#### Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdR)

## ATP.1 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATP.1a	17980	9000	10,00/12,00	50% SF	1875	734
ATP.1b	14971	8000	10,00/12,00	50% SF	0	710
ATP.1c	20242	11000	10,00/12,00	50% SF	3427	339
ATP.1d	4433	2500	8,00	50% SF	859	407
<b>Totale ATP.1</b>	<b>57626</b>	<b>30500</b>	<b>10,00</b>	<b>50% SF</b>	<b>6161</b>	<b>2190</b>

### Obiettivi specifici

L'intervento, secondo gli indirizzi del Piano Strutturale, ha la finalità di assicurare al Comune di Montale, realtà di forti tradizioni manifatturiere, un'area di adeguate dimensioni per il trasferimento o l'insediamento di nuove attività produttive e per favorire la realizzazione dell'asse viario di collegamento fra via Garibaldi e via Rossa, destinato a diventare l'infrastruttura portante della zona industriale montalese a seguito della connessione, in corso di realizzazione, con la seconda tangenziale di Prato. La previsione, già contenuta nei previgenti strumenti urbanistici, ha incontrato difficoltà di realizzazione per le problematiche idrauliche, oggi risolte, e per la difficoltà di coordinare le diverse proprietà in cui è suddivisa l'area. A tal fine il PO, pur auspicando una gestione unitaria dell'intervento, ammette la sua attuazione per stralci funzionali, corrispondenti ai quattro comparti indicati nella tabella.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE~~ut~~ massima di mq 250 per ciascuna unità produttiva di SE~~ut~~ superiore a mq 500.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- L'altezza massima di mt 12,00 è consentita solo per i fabbricati a destinazione industriale e artigianale; per i fabbricati a diversa destinazione l'altezza massima è di mt 10,00. Nel comparto 1d l'altezza massima è di metri 8,00.
- Localizzazione e realizzazione del collegamento viario fra via G. Rossa e via Garibaldi.
- Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici, oltre quelle indicata sulle tavole del PO, fino a soddisfare il parametro fissato per le attività produttive, all'art.19.
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata lungo l'asse via G. Rossa - Via Garibaldi e su via Garibaldi ed arretramento di almeno 10 metri delle recinzioni da quest'ultima via.
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul confine con la zona TC1.2 di via Garibaldi e sul perimetro esterno del comparto d).

- Localizzazione e realizzazione del verde pubblico a nord dell'asse viario di progetto: se necessario è ammessa l'utilizzazione della stessa area per interventi di compensazione idraulica.
- Sistemazione a verde pubblico della fascia adiacente all'ambito di pertinenza fluviale del t. Agna.
- Cessione delle aree relative a nuovi tracciati del metanodotto e dell'elettrodotta e realizzazione delle relative opere od in alternativa, d'intesa con gli enti erogatori dei servizi, messa a disposizione delle aree per la realizzazione degli stessi servizi.

#### Condizioni particolari

E' consentita la realizzazione del piano attuativo per stralci corrispondenti ai quattro comparti indicati nella tabella e perimetrati sulle tavole del PO alle seguenti condizioni:

- che sia redatto e sottoscritto dai proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta dei beni ricompresi nel perimetro della zona ATP.1, calcolata in base all'imponibile catastale, il progetto di piano attuativo conforme alle presenti norme e che lo stesso sia approvato dall'Amministrazione Comunale,
- che sia preliminarmente redatto ed approvato il progetto definitivo del collegamento viario fra via G. Rossa e via Garibaldi,
- che sia realizzato il tratto di viabilità funzionale al comparto fino al collegamento con via G. Rossa o con via Garibaldi.
- che siano realizzate le opere pubbliche e gli standard previsti dal PO sulla base dei parametri urbanistici indicati per ciascun comparto nella precedente tabella inclusa la quota di parcheggi pubblici indicata all'art.19,
- che gli interventi di edificazione siano dimensionati in conformità ai parametri fissati per ciascun comparto nella precedente tabella.

#### Modalità di attuazione:

Piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L.).

## Aree di atterraggio AA

### AA.1 - Fognano. Via Don G.Verità (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <sub>ut</sub> mq	h max mt	ICRC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
4672	1600	7,50	35% area di trasformazione	500	644

#### Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.1, a Fognano, si configura come il completamento di un tessuto urbano residenziale a media densità e come l'occasione per ridefinire il margine sud dell'insediamento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti sfrangiati di margine.

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande - direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

#### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.105 delle presenti NTA.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico su via Don G. Verità: sono ammesse localizzazioni parzialmente diverse purché facilmente accessibili dalla viabilità pubblica. Ai fini della realizzazione del parcheggio il Comune metterà a disposizione l'area di proprietà, senza per questo acquisire diritti edificatori.
- Realizzazione di una superficie a verde pubblico non inferiore a mq 500 nell'ambito dell'area di trasformazione della zona AA1.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che il rapporto di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO.
- L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla preventiva o contestuale individuazione di una diversa localizzazione della previsione del Piano comunale di protezione civile che attualmente interessa l'area, come indicato all'art. 145.

#### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

## AA.2 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE <del>ut</del> mq	h max mt	ICRG	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
3912	1500	7,50/9,50	35% area di trasformazione	300	746

### Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.2, posta in loc. Dore a Montale, contribuisce a dare un più ordinato assetto ai tessuti sfrangiati e degradati di questa parte del capoluogo in stretto coordinamento con la previsione attigua dell'area ATS.1 e partecipa alla ridefinizione del margine urbano ovest dell'insediamento.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande - direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.105 delle presenti NTA.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico sul prolungamento di via Nesti.
- Realizzazione di una superficie a verde pubblico non inferiore a mq 300 nell'ambito dell'area di trasformazione della zona AA.2.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione del fronte verso il territorio ineditato. Si precisa che [l'indice di copertura](#) è calcolato sull'area di trasformazione campitura nelle tavole del PO.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

## Progetti di Centralità PC

### PC1 - Tobbiana. Piazza Di Vittorio- Via Gramsci - Via Vannucci (UTOE 1)

#### Obiettivi specifici

Il progetto di centralità di Tobbiana interessa gli spazi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico posti fra P.za Di Vittorio, via Vannucci e via Gramsci.

Sono obiettivi specifici del PC3 che devono orientare la redazione del relativo progetto:

- la sistemazione di P.za Di Vittorio e la verifica della fattibilità e sostenibilità di soluzioni anche interrate o parzialmente interrate per incrementare le dotazioni di pubblici e privati,
- un coerente assetto delle aree a verde pubblico e privato poste nel perimetro del PC3,
- un qualificato arredo del tratto finale di via Gramsci, dello slargo di fronte al circolo ed al negozio di generi alimentari, di via Vannucci.

#### Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche

### PC2 - Fognano. Piazza S. Francesco - Via Gramsci (UTOE 1)

#### Obiettivi specifici

Il progetto di centralità di Fognano interessa le aree e gli spazi pubblici posti lungo via Gramsci ed attorno a Piazza S. Francesco.

Sono finalità del progetto di centralità che debbono orientarne la redazione:

- la riqualificazione di P.za S. Francesco e la verifica della fattibilità e sostenibilità di soluzioni anche interrate o parzialmente interrate per incrementare le dotazioni di parcheggi pubblici,
- una qualificata sistemazione di via Gramsci e dei suoi spazi laterali,
- la promozione del recupero e della riqualificazione dell'edificato che prospetta sulla piazza e che fronteggia via Gramsci.

#### Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche.

## PC3 - Montale. Via Martin L. King - Via F.lli Masini (UTOE 2)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SEuI mq	h max mt	ICRC	Piazze mq	Aree per l'istruzione mq	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
30324	2610	9,50	40% SF	2211	6574	8675 oltre mq 48173903 Ve	47165342

### Obiettivi specifici

Fondamentale obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un forte polo di attrezzature e di spazi di interesse pubblico, capace di divenire un punto di riferimento del capoluogo e di connettere efficacemente i numerosi servizi esistenti nell'area compresa fra via F.lli Masini e via Martiri della Libertà e fra P.za Matteotti e via Martin L. King. Elemento centrale della previsione è la creazione di una vasta area a verde pubblico attrezzato, innervata di percorsi pedonali e ciclabili che la collegano al contesto insediativo e ne favoriscono la fruizione. L'intervento prevede un contenuto intervento di nuova edificazione che compensa la cessione gratuita dell'area e la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e
- turistico-ricettiva
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico indicate dal PO: sono ammesse limitate variazioni del perimetro delle aree se finalizzate alla migliore accessibilità e distribuzione dei parcheggi ed alla fruizione delle aree a verde.
- Realizzazione del parcheggio pubblico posto a sud di via Martin L. King e dei percorsi ciclopedonali che lo collegano a via Martiri.
- Cessione al Comune delle aree di proprietà comprese nel perimetro del PC3 destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali e attrezzature scolastiche.
- Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con il contesto ambientale ed insediativo.
- Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e dei percorsi pubblici o condominiali che circondano gli edifici.
- Le destinazioni residenziali non possono superare il 70% della SEuI ammessa nel PC3.

### Condizioni particolari

E' facoltà della Amministrazione Comunale:

- procedere, direttamente o tramite concorso di progettazione, alla redazione del progetto di sistemazione delle attrezzature e degli spazi pubblici compresi nel PC3,
- in caso di inadempienza dei privati procedere alla redazione del piano attuativo, direttamente o tramite concorso di progettazione, ed alla sua approvazione.

### Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata

## **PC4 - Stazione. Piazza Marconi - Via Alfieri - Via Mattei (UTOE 3)**

### Obiettivi specifici

Il progetto di centralità di Stazione interessa le aree, gli spazi pubblici, nonché gli edifici prospicienti, posti nella zona centrale della frazione che gravita attorno alla stazione ferroviaria ed a P.za Marconi a nord della ferrovia e fra via Alfieri, via XXV aprile e via Buonarroto a sud della ferrovia.

In questa area sono obiettivi specifici del progetto di centralità:

- la qualificazione della stazione ferroviaria come polo di servizi per la mobilità a carattere intermodale, fortemente legato agli itinerari ciclopedonali e del trasporto pubblico,
- la individuazione di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici all'interno dell'area e nel suo intorno, a partire dall'utilizzazione delle aree pertinenziali della stazione, non funzionali al servizio ferroviario,
- la puntuale localizzazione di una ciclostazione in prossimità dell'edificio ferroviario,
- la qualificazione, con interventi di nuova pavimentazione e di arredo urbano degli spazi pubblici all'interno del perimetro del PC3,
- la promozione di un complessivo recupero del patrimonio ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente ubicato nell'area.

### Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche.



## **APPENDICE 2: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI**

Nella presente appendice sono riportati i dimensionamenti insediativi del Piano Operativo, organizzati secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32/R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017. Si fa presente che tali indicazioni differiscono, sia pure in misura marginale, da alcuni indirizzi del vigente Piano Strutturale approvato nel 2014 sulla base della LR 1/2005; si è tuttavia optato per un'integrale adesione alle disposizioni della LR 65/2014 e dei suoi regolamenti attuativi per avere uno strumento urbanistico pienamente conforme alla nuova legge regionale, rispettando in ogni caso i parametri dimensionali fissati dal PS.

Le principali differenze fra le impostazioni dei due dimensionamenti riguardano i seguenti aspetti:

- la destinazione residenziale, nel dimensionamento del PS, è comprensiva dei servizi per la residenza ed in particolare degli esercizi di vicinato ed alla somministrazione di alimenti e bevande: i due dati sono però distinti (su un totale di mq 85000 di SE~~ut~~, 7800 sono destinati alla residenza e 7000 sono destinati agli esercizi di vicinato e ad altre funzioni commerciali) e sono stati pertanto scorporati nel dimensionamento del PO, assegnando i 7000 mq alla destinazione commerciale,
- le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita (EV, MSV, GSV), sono unificate in un solo parametro nelle tabelle della DGR 682/2017: in conformità con questa indicazione il PO unifica il dimensionamento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, non essendo previste, come prescritto dal PS, grandi strutture di vendita sul territorio comunale,
- le destinazioni produttive, nel dimensionamento del PS, sono comprensive della destinazione per attività commerciali all'ingrosso e depositi; anche nel PO le due destinazioni sono unificate in considerazione della specifica norma di cui all'art.38 comma 1.2,
- la destinazione turistico ricettiva nel PS è dimensionata in numero di posti letto, nel PO in SE~~ut~~;
- nel PS sono dimensionati i mutamenti di destinazione d'uso dalla funzione agricola ad altre funzioni che nel PO non sono considerati ai fini del dimensionamento, anche se saranno valutati nel monitoraggio dello stato di attuazione del piano.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie edificabile (o edificata) SE~~utile~~-lorda. 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 riassunti nella prima tabella) nonché di una stima di interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio interventi di ampliamento di strutture esistenti non residenziali nel territorio rurale, interventi di completamento edilizio in zone TC1, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate e nella aree AR, interventi di rigenerazione urbana e simili. Nel territorio rurale dell'UTOE 2, l'intervento per la realizzazione di un centro polifunzionale per anziani, previsto nell'area TPE.2 ed assoggettato a conferenza di copianificazione, è dimensionato solo per il 30% circa della SE~~ut~~ ammissibile nella destinazione "direzionale e di servizio": la parte prevalente dell'intervento è comunque da riferire alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e per quote minori a funzioni commerciali, di ristorazione e simili che stanno in diretto rapporto con la funzione urbana dell'insediamento.

Gli abitanti equivalenti, valutati ai soli fini della verifica degli standard, sono conteggiati

secondo il rapporto di 1 abitante/ 35 mq di **SE<sub>ut</sub>**, indicato all'art. 103.

Ai fini dell' applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che sono ammesse modeste variazioni dei valori fra le destinazioni e le UTOE nei limiti indicati dall'art.59 della Disciplina del PS Si precisa inoltre che per le verifiche valgono le tabelle di sintesi di ciascun UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di **SE<sub>ut</sub>** 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.

**DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

DESTINAZIONE RESIDENZIALE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	TOTALE
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ACR - INTERVENTI DIRETTI)	ACR.1			250	B		
	ACR.2			500	B		
	ACR.3			250	B		
	ACR.4	250	B				
	ACR.5	250	B				
		<b>500</b>			<b>1000</b>		
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI RESIDENZIALI (CTR)	CTR.1			800	A		
	CTR.2			800	A		
	CTR.3					700	A
	CTR.4a			<u>600</u>	A		
	CTR4b			<u>600</u>	A		
					<u>2800</u>		<b>700</b>
RIQUALIFICAZIONE URBANA (AR)	AR.1			1650	D		
	AR.2					2100	D
				<b>1650</b>		<b>2100</b>	<b>3750</b>
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATR)	ATR.1					5500	A
						<b>5500</b>	<b>5500</b>
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATS)	ATS.1*			1900	AD		
	ATS.2			2500	A		
	ATS.3					1350	A
	ATS.5	2000	D				
		<b>2000</b>			<b>4400</b>		<b>1350</b>
PROGETTI DI CENTRALITA' (PC)	PC3			1873	A		
				<b>1873</b>			<b>1873</b>

DESTINAZIONE RESIDENZIALE							
AREE DI ATTERRAGGIO (AA)	AA.1**	1600	AD				
	AA.2**			1500	AD		
		1600		1500			3100
TOTALE		4600		<u>13223</u>		9750	<u>27573</u>

DESTINAZIONE PRODUTTIVA							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	TOTALE
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATS)	ATS.4					3500	A
						3500	3500
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI PRODUTTIVI (CTP)	CTP.1					3600	A
						3600	3600
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATP)	ATP.1					30500	A
						30500	30500
TOTALE						37600	37600

DESTINAZIONE TERZIARIA							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	TOTALE
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI TERZIARI (CTT)	CTT.1					800	A
	CTT.2					<u>3000</u>	A
						<u>3800</u>	<u>3800</u>
RIQUALIFICAZIONE URBANA (AR)	AR.1			550	D		
				550			550
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI RESIDENZIALI (CTR)	CTR.4c			400	A		
				400			400
PROGETTI DI	PC3			652	A		

DESTINAZIONE TERZIARIA							
CENTRALITA' (PC)				652			1304
TOTALE				1602		3800	5402

**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

\* 1500 mq A (nuova edificazione) e 400 mq D (riuso) \*\* 50% A (nuova edificazione) e 50% D (riuso)

<b>Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 19,9 kmq		
Abitanti: 2.113			Abitanti previsti: 2.404		
Codici UTOE: COD_ ENT 047010UTOE001			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 <b>SEUL</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	800	2100	2500	4800	<b>10200</b>
Industriale artigianale		1500			<b>1500</b>
Commercio al dettaglio	400	400		300	<b>1100</b>
Turistico - ricettiva		500		400	<b>900</b>
Direzionale e di servizio	300	500		300	<b>1100</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>1500</b>	<b>5000</b>	<b>2500</b>	<b>5800</b>	<b>14800</b>

**Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2**  
**Dettaglio (territorio urbanizzato)**  
 tab. All. 2B1 DGR 682/2017

Codice ISTAT 047010	Superficie territoriale: 8,36 kmq				
Abitanti: 6.575	Abitanti previsti: 7.190				
Codici UTOE: COD_ ENT 047010UTOE002	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 <b>SEUL</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	<u>11200</u>	5000	500	4800	<u>21500</u>
Industriale artigianale		4000		2000	<b>6000</b>
Commercio al dettaglio	<u>2952</u>	2500		2050	<u>7502</u>
Turistico - ricettiva		1500		1000	<b>2500</b>
Direzionale e di servizio	1000	3000		1500	<b>5500</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<u><b>15152</b></u>	<b>16000</b>	<b>500</b>	<b>11350</b>	<u><b>43002</b></u>

**Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 3**  
**Dettaglio (territorio urbanizzato)**  
 tab. All. 2B1 DGR 682/2017

Codice ISTAT 047010	Superficie territoriale: 3,78 kmq				
Abitanti: 2.089	Abitanti previsti: 2.485				
Codici UTOE: COD_ENT 047010UTOE003	SIGLA_ENT: UTOE_003				
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 <b>SEUL</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	7550	3000	500	2800	<b>13850</b>
Industriale artigianale	<u>39100</u>	4000			<u>43100</u>
Commercio al dettaglio	3900	3000			<b>6900</b>
Turistico - ricettiva	1200				<b>1200</b>
Direzionale e di servizio	1800	1200			<b>3000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<u><b>53550</b></u>	<b>11200</b>	<b>500</b>	<b>2800</b>	<u><b>68050</b></u>



**Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali**  
**Dettaglio (territorio urbanizzato)**  
 tab. All. 2B1 DGR 682/2017

Codice ISTAT 047010		Superficie territoriale: 32,04 kmq			
Abitanti: 10.777		Abitanti previsti: 12.079			
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 <b>SEUL</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	<a href="#">19550</a>	10100	3500	12400	<a href="#">45550</a>
Industriale artigianale	<a href="#">39100</a>	9500		2000	<a href="#">50600</a>
Commercio al dettaglio	<a href="#">7252</a>	5900		2350	<a href="#">15502</a>
Turistico - ricettiva	1200	2000		1400	<b>4600</b>
Direzionale e di servizio	3100	4700		1800	<b>9600</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<a href="#">70202</a>	<b>32200</b>	<b>3500</b>	<b>19950</b>	<a href="#">125852</a>

<b>Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 19,9 kmq		
Abitanti: 2.113			Abitanti previsti: 2.404		
Codici UTOE: COD_ ENT 047010UTOE001			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 <b>SEUL</b>		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq <b>SEUL</b>		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq <b>SEUL</b>
	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	5400	4800	-----		-----
Industriale artigianale	1500	0			1200
Commercio al dettaglio	800	300			400
Turistico - ricettiva	500	400			800
Direzionale e di servizio	800	300			400
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
<b>TOTALI</b>	<b>9000</b>	<b>5800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2800</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>14800</b>		<b>0</b>		<b>17600</b>

<b>Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 8,36 kmq		
Abitanti: 6.575			Abitanti previsti: 7.190		
Codici UTOE: COD_ ENT 047010UTOE002			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 <b>SEUL</b>		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq <b>SEUL</b>		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq <b>SEUL</b>
	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	16700	4800	-----		-----
Industriale artigianale	4000	2000			4000
Commercio al dettaglio	5452	2050			800
Turistico - ricettiva	1500	1000			700
Direzionale e di servizio	4000	1500		3000	800
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
<b>TOTALI</b>	<b>31652</b>	<b>11350</b>	<b>0</b>	<b>3000</b>	<b>6300</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>43002</b>		<b>3000</b>		<b>52302</b>

<b>Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE3</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 3,78 kmq		
Abitanti: 2.089			Abitanti previsti: 2.485		
Codici UTOE: COD_ ENT 047010UTOE003			SIGLA_ENT: UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq <b>SEUL</b>		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq <b>SEUL</b>		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq <b>SEUL</b>
	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	11050	2800	-----		-----
Industriale artigianale	<u>43100</u>	0			1000
Commercio al dettaglio	6900	0			500
Turistico - ricettiva	1200	0			
Direzionale e di servizio	3000	0			500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
<b>TOTALI</b>	<u>65250</u>	2800	0	0	<b>2000</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>		<u>68050</u>		<b>0</b>	<u>70050</u>

<b>Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 32,04 kmq		
Abitanti: 10.777			Abitanti previsti: 12.079		
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 <b>SEUL</b>		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq <b>SEUL</b>		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq <b>SEUL</b>
	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	33150	12400	-----		-----
Industriale artigianale	48600	2000			6200
Commercio al dettaglio	13152	2350			1700
Turistico - ricettiva	3200	1400			1500
Direzionale e di servizio	7800	1800		3000	1700
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
<b>TOTALI</b>	<b>105902</b>	<b>19950</b>	<b>0</b>	<b>3000</b>	<b>11100</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>125852</b>		<b>3000</b>		<b>139952</b>

### **APPENDICE 3: 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.

Le verifiche sono effettuate sulla base dei seguenti 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<sub>ut</sub>/ 1 abitante.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 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 - F1e**

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		1865	0	0
2		645	0	0
3		1187	0	0
4		0	8946	0
5		0	1030	0
6		0	5198	0
7		0	1934	0
8		0	0	14958
<b>TOTALE F1e mq</b>		<b>3697</b>	<b>17108</b>	<b>14958</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE DI PROGETTO - F1p**

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		12642	0	0
2		1226	0	0
3	PC.3	0	6574	0
4		0		3566
<b>TOTALE F1p mq</b>		<b>13868</b>	<b>6574</b>	<b>3566</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI - F2e**

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		295	0	0
2		1332	0	0
3		3522	0	0
4		894	0	0
5		254	0	0
6		924	0	0
7		1191	0	0
8		3582	0	0
9		1079	0	0

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
10		1021	0	0
11	PC.1	223	0	0
12	PC.1	3068	0	0
13		0	2607	0
14		0	7648	0
15		0	1477	0
16		0	1549	0
17		0	2274	0
18		0	12472	0
19	ES	0	5829	0
20	ES	0	2516	0
21		0	0	8217
22	PC.4	0	0	4199
<b>TOTALE F2e mq</b>		<b>17385</b>	<b>36372</b>	<b>12416</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO - F2p**

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	ATS.2b	0	2041	0
2		0	3479	0
3		0	137	0
4		0	0	5044
5		0	0	713
<b>TOTALE F2p mq</b>		<b>0</b>	<b>5657</b>	<b>5757</b>



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

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	PC.1	1776	0	0
2		103	0	0
3		3066	0	0
4		303	0	0
5		73	0	0
6		104	0	0
7		147	0	0
8		448	0	0
9	PC.3	0	<a href="#">3903</a>	0
10		0	397	0
11		0	1511	0
12		0	569	0
13		0	1181	0
14		0	125	0
15		0	853	0
16		0	475	0
17		0	540	0
18		0	7702	0
19		0	1322	0
20		0	926	0
21		0	655	0
22		0	846	0
23		0	1085	0
24		0	1183	0
25		0	332	0
26		0	362	0
27		0	493	0
28		0	308	0
29		0	368	0
30		0	1010	0
31		0	1285	0
32		0	427	0
33		0	5845	0
34	ES	0	2488	0
35	ES	0	13666	0

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
36	TT1	0	178	0
37	TT1	0	747	0
38		0	0	2201
39		0	0	1224
40	TP2	0	0	1471
41	TP2	0	0	438
42	TP2	0	0	150
43	TP2	0	0	100
44	TP2	0	0	472
45	TP2	0	0	191
46	TP2	0	0	726
<b>TOTALE Ve mq</b>		<b>6020</b>	<b><u>50782</u></b>	<b>6973</b>

**N.b.** Superficie del Parco dell'Aringhese VPU = 84269 mq. Il 20% della superficie del Parco (16854 mq) è considerato verde pubblico di quartiere.

#### DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - V<sub>p</sub>

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		292	0	0
2		236	0	0
3		517	0	0
4	ATS.5	6825	0	0
5	ATS.5	350	0	0
6	ATS.5	513	0	0
7	AR.1	0	192	0
8	ATS.1a	0	359	0
9	ATS.1b	0	812	0
10	ATS.2a	0	2103	0
11	CTR.1	0	<u>2140</u>	0
12	CTR.4b	0	<u>417</u>	0
13		0	194	0
14		0	226	0
15		0	2113	0
16		0	2231	0

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
17		0	1266	0
18		0	76	0
19		0	4821	0
20		0	10234	0
21		0	3825	0
22		0	245	0
23		0	0	1140
24	ATS.2b	0	3820	0
25	ATS.2b	0	1350	0
26	PC.3	0	1233	0
27	PC.3	0	7325	0
28	PC.3	0	117	0
29	ATP.1a	0	0	1875
30	ATP.1c	0	0	3427
31	ATP.1d	0	0	859
32	CTT.1	0	0	685
33		0	0	428
34		0	0	<a href="#">345</a>
35	ATR.1	0	0	233
36	ATR.1	0	0	711
37	ATR.1	0	0	4366
38	ATS.4a	0	0	72
39	ATS.4a	0	0	9946
40		0	965	0
41		0	577	0
42	ATS.3	0	0	1553
43	CTT.2	0	0	<a href="#">1529</a>
44	CTT.2	0	0	<a href="#">340</a>
<a href="#">45</a>	<a href="#">CTT.2</a>	<a href="#">0</a>	<a href="#">0</a>	<a href="#">1093</a>
<a href="#">46</a>		<a href="#">0</a>	<a href="#">0</a>	<a href="#">228</a>
<a href="#">47</a>		<a href="#">0</a>	<a href="#">0</a>	<a href="#">582</a>
Non cartografato	CTR.2	0	250	0
Non cartografato	CTR.4b	0	50	0
Non cartografato	ATS.3	0	0	5947
Non cartografato	AA.1	500	0	0
Non cartografato	AA.2	0	300	0

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
<b>TOTALE Vp mq</b>		<b>9233</b>	<b><u>47241</u></b>	<b><u>35359</u></b>

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

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		0	7904	0
2		0	4633	0
3		0	23627	0
<b>TOTALE VSe mq</b>		<b>0</b>	<b>36164</b>	<b>0</b>

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

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	ATS.2b	0	1921	0
2		0	383	0
3		0	28762	0
4		0	463	0
<b>TOTALE VSp mq</b>		<b>0</b>	<b>31529</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - Pe**

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		559	0	0
2		247	0	0
3		503	0	0
4		167	0	0
5		742	0	0
6		273	0	0
7		78	0	0
8		106	0	0
9		94	0	0
10		464	0	0
11		142	0	0
12		154	0	0
13		118	0	0
14		63	0	0
15		171	0	0
16		135	0	0
17		421	0	0
18		250	0	0
19		189	0	0
20		168	0	0
21	PC.1	657	0	0
22	PC.1	816	0	0
23	PC.1	77	0	0
24	PC.2	515	0	0
25	PC.2	1302	0	0
26	TT1	0	4375	0
27		0	185	0
28		0	703	0
29		0	200	0
30		0	630	0
31		0	1590	0
32		0	102	0
33		0	1082	0
34		0	940	0
35		0	1099	0

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
36		0	196	0
37		0	903	0
38		0	1534	0
39		0	149	0
40		0	155	0
41		0	572	0
42		0	347	0
43		0	257	0
44		0	2518	0
45		0	517	0
46		0	452	0
47		0	714	0
48		0	829	0
49		0	60	0
50		0	985	0
51		0	2379	0
52		0	1691	0
53		0	464	0
54		0	498	0
55		0	450	0
56		0	626	0
57		0	130	0
58		0	824	0
59		0	219	0
60		0	164	0
61		0	142	0
62		0	799	0
63		0	781	0
64		0	422	0
65		0	2128	0
66		0	180	0
67		0	1122	0
68		0	116	0
69		0	310	0
70		0	145	0
71		0	286	0

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
72		0	1017	0
73		0	225	0
74		0	555	0
75		0	494	0
76		0	660	0
77		0	148	0
78		0	346	0
79		0	112	0
80		0	293	0
81		0	567	0
82		0	228	0
83		0	0	255
84		0	0	564
85		0	0	748
86		0	0	793
87		0	0	485
88		0	0	900
89		0	0	430
90		0	0	1213
91		0	0	1052
92		0	0	1982
93		0	0	105
94		0	0	1523
95		0	0	1721
96		0	0	1182
97	PC.4	0	0	165
98	PC.4	0	0	2367
99	PC.4	0	0	446
100	PC.4	0	0	<a href="#">1430</a>
101	TP2	0	0	490
102	TP2	0	0	121
103	TP2	0	0	166
104	TP2	0	0	2324
105	TP2	0	0	1518
<b>TOTALE Pe mq</b>		<b>8410</b>	<b>39615</b>	<b><a href="#">21980</a></b>

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

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	AA.1	644	0	0
2		432	0	0
3		424	0	0
4		93	0	0
5		285	0	0
6		232	0	0
7		131	0	0
8		112	0	0
9		334	0	0
10		436	0	0
11		527	0	0
12		166	0	0
13		86	0	0
14		557	0	0
15		104	0	0
16		76	0	0
17		137	0	0
18		328	0	0
19		130	0	0
20		219	0	0
21		135	0	0
22		93	0	0
23		157	0	0
24		231	0	0
25	ATS.5	431	0	0
26	ATS.5	296	0	0
27	ATS.5	314	0	0
28	AA.2	0	746	0
29	ACR.2	0	475	0
30	AR.1	0	1286	0
31	ATR.2	0	432	0
32	ATS.1a	0	363	0
33	ATS.1b	0	193	0
34	ATS.2a	0	427	0



n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
35	CTR.1	0	220	0
36	CTR.2	0	292	0
37	CTR.4a	0	469	0
38	CTR.4b	0	411	0
39	ES	0	1262	0
40		0	358	0
41		0	52	0
42		0	499	0
43		0	3171	0
44		0	541	0
45		0	1637	0
46		0	430	0
47		0	548	0
48		0	675	0
49		0	2134	0
50		0	546	0
51		0	270	0
52		0	2132	0
53		0	237	0
54		0	3630	0
55		0	441	0
56		0	105	0
57		0	261	0
58		0	1041	0
59		0	101	0
60		0	364	0
61		0	432	0
62	CTR.1	0	76	0
63	ATS.2b	0	5107	0
64	PC.3	0	2111	0
65	PC.3	0	628	0
66	PC.3	0	1978	0
67	AR.2	0	0	565
68	ATP.1b	0	0	710
69	ATP.1c	0	0	339
70	ATP.1d	0	0	407

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
71	CTT.1	0	0	1289
72	CTT.2	0	0	<u>1462</u>
73	TP2	0	0	859
74		0	0	379
75		0	0	752
76		0	0	446
77		0	0	915
78		0	0	93
79		0	0	7040
80		0	0	1238
81		0	0	269
82		0	0	554
83		0	0	744
84	ATP.1a	0	0	360
85	ATP.1a	0	0	375
86	ATR.1	0	0	822
87	ATR.1	0	0	756
88	ATR.1	0	0	413
89	ATS.4a	0	0	238
90	ATS.4a	0	0	605
91	ACR.5	50	0	0
92	ACR.4	50	0	0
<u>93</u>	<u>PC.3</u>	<u>0</u>	<u>626</u>	<u>0</u>
<u>94</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1379</u>
<u>95</u>	<u>CTT.2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1551</u>
Non cartografato	ATS.3	0	0	320
<b>TOTALE Pp mq</b>		<b>7210</b>	<b><u>36707</u></b>	<b><u>24880</u></b>

## DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
<b>UTOE1</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	3697	13868	17565
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	17385	0	17385
AREE PER VERDE PUBBLICO	6020	9233	15253
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	8410	7210	15620
<b>UTOE2</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	17108	6574	23682
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	36372	5657	42029
AREE PER VERDE PUBBLICO	<u>103800</u>	<u>78770</u>	<u>182570</u>
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	39615	<u>36707</u>	<u>76322</u>
<b>UTOE3</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	14958	3566	18524
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	12416	5757	18173
AREE PER VERDE PUBBLICO	6973	<u>35359</u>	<u>42332</u>
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	<u>21980</u>	<u>24880</u>	<u>46860</u>
<b>TOTALE COMUNE</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	35763	24008	59771
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	66173	11414	77587
AREE PER VERDE PUBBLICO	<u>116793</u>	<u>123362</u>	<u>240155</u>
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	<u>70005</u>	<u>68797</u>	<u>138802</u>

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4,5	mq
UTOE 1	3697	13868	17565	2404	10818	6747
UTOE 2	17108	6574	23682	<u>7190</u>	<u>32355</u>	<u>-8673</u>
UTOE 3	14958	3566	18524	2485	11182,5	7341,5
<b>TOTALE</b>	<b>35763</b>	<b>24008</b>	<b>59771</b>	<b><u>12079</u></b>	<b><u>54355,5</u></b>	<b><u>5415,5</u></b>

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	3,5	mq
UTOE 1	17385	0	17385	2404	8414	8971
UTOE 2	36372	5657	42029	<u>7190</u>	<u>25165</u>	<u>16864</u>
UTOE 3	12416	5757	18173	2485	8697,5	9475,5
<b>TOTALE</b>	<b>66173</b>	<b>11414</b>	<b>77587</b>	<b><u>12079</u></b>	<b><u>42276,5</u></b>	<b><u>35310,5</u></b>

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	12	mq
UTOE 1	6020	9233	15253	2404	28848	-13595
UTOE 2	<u>103800</u>	<u>78770</u>	<u>182570</u>	<u>7190</u>	<u>86280</u>	<u>96290</u>
UTOE 3	6973	<u>35359</u>	<u>42332</u>	2485	29820	<u>12512</u>
<b>TOTALE</b>	<u>116793</u>	<u>123362</u>	<u>240155</u>	<u>12079</u>	<u>144948</u>	<u>95207</u>

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4	mq
UTOE 1	8410	7210	15620	2404	9616	6004
UTOE 2	39615	<u>36707</u>	<u>76322</u>	<u>7190</u>	<u>28760</u>	<u>47562</u>
UTOE 3	<u>21980</u>	<u>24880</u>	<u>46860</u>	2485	9940	<u>36920</u>
<b>TOTALE</b>	<u>70005</u>	<u>68797</u>	<u>138802</u>	<u>12079</u>	<u>48316</u>	<u>90486</u>

**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)**

Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	Fattibilità Geomorfologica				Fattibilità Idraulica										Fattibilità Sismica			
			G1	G2	G3	G4	Classi Pericolosità										S1	S2	S3	S4
							I1	I1 + P2	I1 + P3	I2	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4					
ACR1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i								F2s	
ACR2	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i	F4.1i				F1i			F2s	
ACR3	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione		F2.1g			F1i									F1s				
ACR4	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	F1g				F1i												F2s	
ACR5	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	F1g				F1i							F4.1i					F2s	
AR1	Aree di recupero	Nuova costruzione	F1g				F1i												F2s	
AR2	Aree di recupero	Nuova costruzione	F1g											F4.1i	F4.1i	F4.1i		F2s	F2s	
CTR1	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i	F4.1i							F2s	
CTR2	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i					F1i			F2s	
CTR4a	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i	F4.1i							F2s	
CTR4b	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i	F4.1i							F2s	
CTR3	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g													F4.5i			F2s	
CTP1	Aree di completamento dei tessuti produttivi	Nuova costruzione	F1g				F1i				F2i								F2s	
CTT1	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g									F4.1i	F4.1i						F2s	
CTT2	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione	F1g									F4.1i	F4.1i			F4.1i			F2s	
Dist	Distributori carburanti	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
EA1	Ristrutturazione e nuovi annessi	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
EA2	Ristrutturazione e nuovi annessi	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
F1e	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
F1p	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
F2e	Attrezzatura progetto	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
F2p	Attrezzatura progetto	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
FE1	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
FE2	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
ITe	Impianti tecnologici	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
NR	Nuclei rurali	Fino a demolizione e ricostruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Pe	Parcheggi pubblici esistenti		F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
Pp	Parcheggi pubblici progetto		F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
Ppriv	Parcheggi privati		F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
PZe	Piazze esistenti		F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
PZp	Piazze di progetto		F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
TC1.1	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TC1.2	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TC1.3	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TC2	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TM1, TM2	Tessuti consolidati misti	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP1.1	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP1.2	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP2	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP3	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP4	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP5	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP5.1	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TPB	Aree commerciali	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TPE, TPE1, TPE2a, TPE2b	Aree produttive in zone agricole	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
TS1, TS2	Tessuti storici	Fino a demolizione e ricostruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TT	Tessuti edilizi terziari	Nuova costruzione	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Ve	Verde pubblico esistente	Nessuna costruzione	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Vp	Verde pubblico progetto	Nessuna costruzione	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Vpregio	Aree a verde di pregio	Nessuna costruzione	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s

Vpriv	Verde privato	Nessuna costruzione	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s
VPU	Verde pubblico	Piccole strutture ricreative	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
VSe	Verde sportivo esistente	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
VSp	Verde sportivo di progetto	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
VSpriv	Impianti sportivi privati	Nuova costruzione	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s

### Legenda

#### *Classificazione di pericolosità idraulica ex Dpgr 53R/2011*

I1	Pericolosità idraulica bassa
I2	Pericolosità idraulica media
I3	Pericolosità idraulica elevata (alluvioni poco frequenti – Tr200)
I4	Pericolosità idraulica molto elevata (alluvioni frequenti – Tr30)

#### *Classificazione di pericolosità idraulica ex Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA*

P2	Pericolosità idraulica media (alluvioni poco frequenti – Tr200)
P3	Pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti – Tr30)

Tabella 2 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi previsti nelle aree di trasformazione (in grisé sono indicati gli interventi con specifica scheda di fattibilità allegata in Appendice)

Aree di Trasformazione			Fattibilità Geomorfologica				Fattibilità Idraulica										Fattibilità Sismica			
Sigla	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	Classi Pericolosità																	
			G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4	S1	S2	S3	S4	
AA1	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F1i											Fs3		
AA2	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i	F4.1i				F4.1i						Fs3		
ATP1a	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i				F4.1i	F4.1i						Fs3		
ATP1b	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i				F4.1i	F4.1i						Fs3		
ATP1c	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g								F4.1i	F4.1i				F4.1i		Fs3		
ATP1d	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i				F4.1i	F4.1i						Fs3		
ATR1	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g									F4.5i		F4.5i		F4.5i		Fs2		
ATS1a	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i					F4.1i						Fs3		
ATS1b	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g								F4.1i	F4.1i						Fs3		
ATS2a	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F1i				F2i							Fs3		
ATS2b	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g								F4.1i	F4.1i		F4.1i		F4.1i		Fs3		
ATS3	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g									F4.5i		F4.5i	F4.5i	F4.5i		Fs2		
PC3	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i				F4.1i	F4.1i		F4.1i		F4.1i		Fs3		
ATS5	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.5i							F4.5i		F4.5i		Fs3		
ATS4a	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g													F1i		Fs2		
ATS4b	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g				F4.1i	F4.1i			F4.1i	F4.1i						Fs2		

### Legenda

Classificazione di pericolosità idraulica ex Dpgr 53R/2011

I1	Pericolosità idraulica bassa
I2	Pericolosità idraulica media
I3	Pericolosità idraulica elevata (alluvioni poco frequenti – Tr200)
I4	Pericolosità idraulica molto elevata (alluvioni frequenti – Tr30)

Classificazione di pericolosità idraulica ex Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA

P2	Pericolosità idraulica media (alluvioni poco frequenti – Tr200)
P3	Pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti – Tr30)



Tabella 3 – Classificazione di fattibilità per gli interventi in aree agricole e per quelli a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo.

Tipologie di intervento	Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica								Fattibilità sismica				
	Classi di Pericolosità																
	G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4	S1	S2	S3	S4
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1g	F1g	F1g	F1g	F1i	F1i	F2i	F1i	F1i	F2i	F1i	F2i	F2i	F1s	F1s	F1s	F1s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno < 15 mc	F1g	F1g	F2.1g	F2.2g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno > 15 mc	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
Demolizione con parziale o totale ricostruzione con ampliamento volumetrico e/o con realizzazione di nuovi manufatti connessi e funzionali al patrimonio edilizio esistente	F1g	F1g	F2.1g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Interventi di sopraelevazione e incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque	F1g	F1g	F2.1g	F4g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Demolizione con parziale o totale ricostruzione anche con incrementi volumetrici	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F2i	F4.2i	F4.2i	F4.1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Cambi di destinazione d'uso verso il residenziale o comunque adibiti al pernottamento	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Nuove edificazioni (al di fuori del territorio urbanizzato)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.4i	F4.4i	F2i	F4.4i	F4.4i	F4.4i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F4s
Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4b)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F2i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
Parcheggi (Art. 13 c.4b)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i *	F4.3i	F2i	F4.3i *	F4.3i	F4.3i *	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1g	F1g	F1g	F1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s

\* Solamente nel caso in cui la Magnitudo sia Moderata, la fattibilità è F2i

#### Legenda

Classificazione di pericolosità idraulica ex Dpgr 53R/2011

I1	Pericolosità idraulica bassa
I2	Pericolosità idraulica media
I3	Pericolosità idraulica elevata (alluvioni poco frequenti – Tr200)
I4	Pericolosità idraulica molto elevata (alluvioni frequenti – Tr30)

Classificazione di pericolosità idraulica ex Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA

P2	Pericolosità idraulica media (alluvioni poco frequenti – Tr200)
P3	Pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti – Tr30)