

comune di Buggiano

provincia di Pistoia

SINDACO

Daniele Bettarini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giovanna Bagnatori

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Adriano Magrini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

E DELLA PARTECIPAZIONE

Veronica Pierini

piano operativo

norme tecniche di attuazione

PROGETTO URBANISTICO E VAS

Riccardo Luca Breschi - coordinatore

Andrea Giraldi

con Luca Agostini

collaborazione per CLE

Gaddo Mannori

Silvia Cipriani

STUDI AGRONOMICI E FORESTALI

Andrea Fedi

STUDI GEOLOGICI

Massimo Marrocchesi

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI

Cristiano Cappelli

A4 Ingegneria

ASPETTI GIURIDICI

Guido Giovannelli

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Adriano Magrini - responsabile

Cesare Arinci

Veronica Pierini

Mara Moroni

Stefano Fedi

Elena Critelli

DOC. 2

Indice generale

PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI.....	7
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO 1 - Generalità.....	7
Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo.....	7
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	7
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	9
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968. .	10
Art. 6 - Poteri di deroga.....	10
Art. 7 - Misure di salvaguardia.....	11
CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento.....	11
del Piano Operativo.....	11
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica. .	11
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo. .	12
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	13
CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	13
Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	13
Art. 12 - Piani attuativi.....	13
Art. 13 - Interventi di rigenerazione urbana.....	13
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati.....	14
Art. 15 - Intervento edilizio diretto.....	14
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	14
CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale.....	15
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche.....	15
Art. 18 - Distanze.....	15
Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici.....	18
Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale.....	19
Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	20
Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	21
Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	21
Art. 24 - Tolleranze di costruzione.....	22
Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	22
CAPO 3 - Interventi edilizi.....	22
Art. 26 - Definizione degli interventi edilizi.....	22
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia.....	23
Art. 28 - Sostituzione edilizia.....	25
Art. 29 - Ristrutturazione urbanistica.....	25
Art. 30 - Interventi pertinenziali.....	25
CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	26
Art. 31 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	26
Art. 32 - Categorie funzionali.....	26
Art. 33 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	29
Art. 34 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il	

gioco e per l'intrattenimento.....	31
------------------------------------	----

PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....32

TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....32

Art. 35 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	32
Art. 36 - Edifici e complessi edilizi di classe 1 (RV).....	32
Art. 37 - Edifici e complessi edilizi di classe 2 (PV).....	33
Art. 38 - Edifici e complessi edilizi di classe 3 (MV).....	33
Art. 39 - Edifici e complessi edilizi di classe 4 (SV).....	34
Art. 40 - Edifici e complessi edilizi non classificati e non rilevati esistenti al 1954.....	35
Art. 41 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1 (RV), 2 (PV), 3 (MV), 4 (SV) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	36
Art. 42 - Edifici non classificati successivi al 1954.....	38
Art. 43 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali.....	38
Art. 44 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	39

TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....45

CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche.....45

Art. 45 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento	45
Art. 46 - I Tessuti storici TS1.....	45
Art. 47 - I Tessuti storici TS2.....	46
Art. 48 - I Tessuti storici TS3.....	47
Art. 49 - Le Emergenze storico architettoniche (ES).....	48

Capo 2 - Tessuti urbani di recente formazione.....49

Art. 50 - Tessuti prevalentemente residenziali (TC): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	49
Art. 51 - Tessuti consolidati TC1.....	49
Art. 52 - Tessuti consolidati TC2.....	51
Art. 53 - Tessuti consolidati pianificati TC3.....	52
Art. 54 - Tessuti di frangia TF.....	54
Art. 55 - Interventi di completamento edilizio in corso di realizzazione nei tessuti TC e TF.....	55
Art. 57 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva (TP): articolazione in sottozone.....	56
Art. 58 - Tessuti produttivi TP1.....	57
Art. 59 - Tessuti produttivi pianificati TP2.....	58
Art. 60 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP3).....	59
Art. 61 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria (TT).....	59
Art. 62 - Tessuti terziari a destinazione commerciale, direzionale e di servizio TT1.....	59
Art. 63 - Aree per deposito, esposizione e servizi per autoveicoli TT2.....	61

CAPO 3 - Aree degradate ed interventi di riqualificazione insediativa.....61

Art. 64 - Individuazione delle aree degradate.....	61
Art. 65 - Interventi di riqualificazione insediativa nelle aree degradate.....	62
Art. 66 - Piani di recupero attuati ed in corso di attuazione.....	62

CAPO 4 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....62

Art. 67 - Aree di valore ambientale (VA).....	62
Art. 68 - Aree a verde privato (Vpr).....	63
Art. 69 - Aree a verde privato di pregio (Vpreg).....	64
Art. 70 - Parchi e giardini di particolare pregio.....	64
Art. 71 - Aree a verde per impianti sportivi privati (VSpriv).....	64

Art. 72 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (PR).....	65
TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....	65
CAPO 1 - Caratteri generali.....	65
Art. 73 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	65
CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....	66
Sezione I - Disposizioni generali.....	66
Art. 74 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	66
Art. 75 - Programma aziendale.....	66
Art. 76 - Superfici fondiari minime.....	67
Art. 77 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	67
Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....	69
Art. 78 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	69
Art. 79 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	73
Art. 80 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale.....	74
Art. 81 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	74
Art. 82 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.....	74
Art. 83 - Mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici esistenti.....	76
Art. 84 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	77
Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....	81
Art. 85 - Aree boscate dei crinali e dell'alta collina (EC1).....	81
Art. 86 - Aree agricole dei crinali e dell'alta collina (EC1.1).....	83
Art. 87 - Aree agricole della collina arborata (EC2).....	83
Art. 88 - Aree agricole della pianura (EP1).....	85
Art. 89 - Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello dell'A11 (EP2).....	87
Art. 90 - Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina (EA1).....	87
Art. 91 - Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della pianura (EA1.1).....	89
Art. 92 - Ambiti periurbani (EA2).....	90
Art. 93 - Aree boscate di pianura (EA3).....	92
CAPO 3 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale.....	92
Art. 94 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale.....	92
PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA	94
TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	94
CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana.....	94
Art. 95 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana.....	94
Art. 96 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR).....	94
Art. 97 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR).....	95
Art. 98 - Progetti di Centralità (PC).....	96
Art. 99 - Interventi di rigenerazione urbana.....	97
Art. 100 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR) ed a destinazione produttiva (ATP).....	97

CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....	98
Art. 101 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....	98
Art. 102 - Perequazione urbanistica.....	99
Art. 103 - Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	100
Art. 104 - Perequazione territoriale.....	100
Art. 105 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	100
TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....	102
CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano.....	102
Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e di livello territoriale. Definizione e norme generali.....	102
Art. 107 - Aree per l'istruzione (zone F1).....	103
Art. 108 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2).....	103
Art. 109 - Cimiteri e relative fasce di rispetto.....	103
Art. 110 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS).....	103
Art. 111 - Aree per parcheggi pubblici (P).....	104
CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici.....	105
Art. 112 - Aree per impianti tecnologici (IT).....	105
CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità.....	105
Art. 113 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare ed alle infrastrutture ferroviarie.....	105
Art. 114 - Fasce di rispetto stradale.....	106
Art. 115 - Distributori di carburante.....	107
Art. 116 - Verde di arredo stradale.....	107
Art. 117 - Piazze.....	107
Art. 118 - Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici.....	108
Art. 119 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	108
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.....	109
TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....	109
CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....	109
Art. 120 - Beni paesaggistici.....	109
Art. 121 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza fluviale, contesti fluviali.....	112
Art. 122 - Elementi naturali di pregio.....	113
Art. 123 - Varchi inedificabili.....	113
CAPO 2 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio.....	114
Art. 124 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale.....	114
Art. 125 - Progetti di recupero e valorizzazione del contesto fluviale del t.Cessana. .	114
Art. 126 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani.....	115
Art. 127 - Aree per opere di regimazione idraulica.....	115
TITOLO IX - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....	116
CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	116

Art. 128 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	116
Art. 129 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie...	116
CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....	120
Art. 130 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....	120
Art. 131 - Fattibilità per fattori geomorfologici.....	121
Art. 132 - Fattibilità per fattori sismici.....	122
Art. 133 - Fattibilità per fattori idraulici.....	122
Art. 134 - Adeguamento alle norme del PAI e del PGRA.....	123
Art. 135 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi.....	124
TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI.....	124
Art. 136 - Edilizia sociale.....	124
Art. 137 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	125
Art. 138 - Aree di potenziale interesse archeologico.....	125
APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	126
APPENDICE 2: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI.....	138
APPENDICE 3: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	154
APPENDICE 4: TABELLE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....	165

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 Buggiano è costituito dai seguenti elaborati:

PROGETTO URBANISTICO

- Doc. 1 Relazione Illustrativa

- 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 2.0 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5: Il territorio urbanizzato 1/ 2.000

TAVOLA 3: Vincoli sovraordinati 1/10.000

TAVOLA 4: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi 1/5.000

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

- **Doc.3 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
- **Doc.4 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**
- **Doc.5 Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità con il PIT/PPR**
- **Doc.6 Ricognizione dei beni paesaggistici**

STUDI GEOLOGICI

- TAVOLE G-01 Carta geologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-02 Carta geomorfologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-03 Carta litologico-tecnica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-04 Sezioni geologico-tecniche 1/2.500
- TAVOLE G-05 Carta delle indagini (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-06 Carta idrogeologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-07 Carta delle frequenze (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-08 Carta delle Mops (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-09 Carta della pericolosità geologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-10 Carta della pericolosità idraulica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-11 Carta della pericolosità sismica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-12 Carta di adeguamento al PAI Arno (proposta di aggiornamento) (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLA G-13 Carta della magnitudo idraulica 1/5.000
- Elaborato G-14 - Relazione geologica generale
- Elaborato G-15 - Condizioni di fattibilità (Tabelle - Abachi - Schede)
- Elaborato G-16 - Indagini geotecniche e sismiche (parte 1 - parte 2 - parte 3)

STUDI IDRAULICI

Verifiche idrologico-idrauliche attinenti il sottobacino Canale Maestro Sottocomparto ovest, di supporto agli strumenti della pianificazione dei Comuni di Massa e Cozzile, Buggiano ed Uzzano:

- TAVOLE 01 Carta dei bacini idrografici
- TAVOLE 02 Carta delle aree allagabili tr 30 anni - inviluppo battenti - quadro 1
- TAVOLE 03 Carta delle aree allagabili tr 30 anni - inviluppo battenti - quadro 2
- TAVOLE 04 Carta delle aree allagabili tr 30 anni - inviluppo battenti - quadro 3
- TAVOLE 05 Carta delle aree allagabili tr 200 anni - inviluppo battenti, inviluppo velocità - quadro 1
- TAVOLE 06 Carta delle aree allagabili tr 200 anni - inviluppo battenti, inviluppo velocità - quadro 2
- TAVOLE 07 Carta delle aree allagabili tr 200 anni - inviluppo battenti, inviluppo velocità - quadro 3
- REL. 01 Relazione idrologico-idraulica
- ALL. 01 Allegato 01 Idrogrammi di piena

Studio idraulico per fattibilità opere finalizzate alla gestione del rischio alluvioni ai sensi degli art. 7 comma 3 e 4 e art. 8 comma 1 della l.r. 41 del 24.07.2018 di supporto agli strumenti della pianificazione comunale:

- ELAB. 01 – Relazione tecnica
- ELAB. 02 - Planimetrie di inquadramento generale e di progetto

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

VAS 1: Rapporto ambientale

VAS 2: Sintesi non tecnica

2. Sono inoltre parte integrante del Piano Operativo i seguenti elaborati redatti per il previgente RU e ad esso allegati:
 - DVD delle schede del patrimonio edilizio esistente rilevato e le tavole dalla B1 alla B11.
 - Rilevazione e schedatura delle emergenze vegetazionali lineari e puntuali (Allegato P delle NTA del RU)
3. 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 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 dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) della delibera di 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. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Art. 4 - Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico - edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.
2. L'Amministrazione Comunale deve provvedere ad approvare un nuovo Regolamento Edilizio in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo. Esso dovrà dettare norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza ed, in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, dovrà:

- 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 e nelle tavole 2.n il perimetro del territorio urbanizzato, individuato in conformità alle disposizioni dell'art.224 della LR 65/2014.
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 a destinazione prevalentemente residenziale (TM2),
 - le Aree di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR);
 - le Aree di riqualificazione urbana e le Aree per interventi di rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale;
 - le Aree di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR);
 - C) costituiscono la zona omogenea C:
 - le Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale(ATR);
 - D) costituiscono la zona omogenea D:
 - i Tessuti Produttivi (TP), i Tessuti Terziari (TT);
 - i Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva (TM1),
 - le Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente produttiva (ATP);
 - E) costituiscono la zona omogenea E:
 - le Aree rurali (EC, EP, EA);
 - F) costituiscono la zona omogenea F:
 - le Aree per attrezzature di interesse generale di cui alla Parte Terza Titolo VII, Capi 1 e 2.

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.

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, a condizione che il permesso di costruire sia ritirato entro un anno dalla data del suddetto parere.

CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

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

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. 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, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
 - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
 - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
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.100) di mq 24/abitante così ripartite:
 - aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
 - aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
 - aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
 - aree per parcheggi pubblici: 4,00 mq/ab.
2. Il Piano Operativo assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie edificabile (o edificata) (SE) attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, esso è calcolato in mq 40,00 di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.
3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq 24 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento, 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, ove possibile anche con accordi convenzionali per la realizzazione e la gestione delle opere, 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 di livello territoriale come definite all'art. 106, si assumono i parametri indicati al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968: in conformità a quanto stabilito dal vigente Piano Strutturale non si ritiene necessario il soddisfacimento di detti standard, con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione delle attuali dotazioni di questi servizi a livello sovracomunale 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, decorrenti dalla data della delibera di approvazione della Giunta Municipale, 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 (piano attuativo e/o interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati) 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 propedeutica alla edificabilità, da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, prima del rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, i medesimi soggetti dovranno procedere alla:
 - sottoscrizione 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 di preventivo progetto 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 vigente normativa nazionale e regionale. Sino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, di cui al precedente articolo 4 comma 2, saranno applicati i parametri urbanistici, edilizi e le definizioni tecniche come indicati nel DPGR n. 39/R del 24.07.2018.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive leggi nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. Ai piani attuativi approvati e agli altri strumenti attuativi previsti dal previgente Regolamento Urbanistico approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici 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. Si applicano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del previgente RU anche agli interventi diretti in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo ed in tutti i casi espressamente previsti dalle presenti NTA.

Art. 18 - Distanze

1. Distanze

- 1.1 E' il distacco minimo 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. Il distacco minimo è calcolato in modo lineare per le distanze fra gli edifici ed in modo radiale per tutti per gli altri tipi di distanze.

- 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.

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. 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 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) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a piani attuativi come indicato al successivo comma 5 o ad interventi di rigenerazione urbana.
- c) 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 La distanza minima tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml. 6,00.

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

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

- 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 in cui 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 o sul confine di proprietà, 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 o a costruire in aderenza. 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. Ai fini della applicazione del presente articolo, per larghezza stradale, dotata di due fili stradali, è da intendersi la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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, di norma 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 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 detta disposizione 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. 114.

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

5. Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi

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

presenti NTA.

Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici

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

Tabella 1

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

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 paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore.
4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni 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 da delibera di Giunta 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 SE con un minimo di due posti auto per alloggio,
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25/100 mq di SE,
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

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

4. Nelle zone assimilate alle zone A e B gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto per le zone assimilate alle zone A ed entro un raggio di ml.100 per le zone assimilate alle zone B.

5. Nelle zone assimilate alle zone A e B per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è in ogni caso consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone assimilate alle zone B la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.

6. Il Comune disciplina con apposito atto le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali. 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 contenute nell'articolo 16 del previgente Regolamento

Urbanistico.

7. Ai sensi del DPGR 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. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 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 relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.
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 ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:
 - per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone assimilate alle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;
 - per gli esercizi di vicinato posti nelle zone assimilate alle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
 - a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;
 - b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.
6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non

superi mq 300.

7. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.
8. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3. per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.
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, sia stata data comunicazione di inizio dei lavori e che i lavori stessi siano iniziati.
2. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato successivamente alla data di adozione del Piano Operativo: tali edifici debbono essere considerati a tutti gli effetti "nuova costruzione".
3. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le prescrizioni che le presenti norme ed il Regolamento Edilizio dettano per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative ammesse per gli edifici esistenti.

Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:
 - mq. 50 di Superficie calpestabile (SCal) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
 - mq. 60 di Superficie calpestabile (SCal) 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 calpestabile (SCal). 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 ed agrituristiche, 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.

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 con le modalità ed i contenuti indicati all'art. 4 dovrà:
 - contenere specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1,
 - indicare soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del presente Piano Operativo,
 - 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 SE ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme e come stabilito dal Regolamento Edilizio.
4. Nelle more dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio integrato con le disposizioni di cui al comma 2, troverà applicazione l'Allegato B alle NTA del previgente Regolamento Urbanistico recante "Criteri di progettazione per la sostenibilità ambientale ed il comfort abitativo".

CAPO 3 - Interventi edilizi

Art. 26 - Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di nuova costruzione. Costituiscono poi una specifica fattispecie di intervento edilizio gli interventi pertinenziali che, come specificato al successivo art. 30, possono, in relazione alla loro localizzazione e dimensione, essere ricondotti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente od agli interventi di nuova costruzione.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprendono gli interventi di:

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

Per le definizioni degli interventi edilizi sopraelencati si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale, integrate con le articolazioni e le precisazioni riportate nell'art. 27 in relazione alla ristrutturazione edilizia, nell'art. 28 in relazione alla sostituzione edilizia, all'art. 29 in relazione alla ristrutturazione urbanistica.

4. Ove le presenti norme ammettono su un edificio interventi edilizi "fino ad" uno degli interventi indicati al comma 2, ciò comporta che sullo stesso edificio sono ammessi tutti gli interventi edilizi che lo precedono secondo l'elencazione di cui allo stesso comma 2, e per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia secondo l'elencazione da R1 ad R4 riportata nell'art. 27. Sono in ogni caso esclusi da detta interpretazione gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R5 ed R6 e sono fatte salve le specifiche disposizioni per gli interventi relativi ad immobili vincolati.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non riconducibili agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per la definizione degli interventi di nuova costruzione si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale.

Art. 27 - Ristrutturazione edilizia

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

2.1 Interventi di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia 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 l'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'impianto 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 e dell'originario impianto dell'edificio.

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 smi, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente. Rimane fermo che gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, in riferimento agli immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 e smi, non costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quando comportano la modifica della sagoma.

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 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 originari dei volumi demoliti o

crollati, documentazione fotografica dei luoghi.

4. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizzano i seguenti parametri di riferimento:
 - il volume totale V_{Tot} per gli interventi di tipo R3, R5, R6,
 - il volume edificabile (o edificato) VE per gli interventi di tipo R4.

Art. 28 - 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 s.m.i, 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:
 - il volume virtuale VV per gli interventi di cui al comma 1,
 - il volume totale V_{Tot} 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. 29 - 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.

Art. 30 - Interventi pertinenziali

1. Sono interventi pertinenziali gli interventi relativi ad opere o manufatti edilizi 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 (V_{tot}) 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: sono in ogni caso da considerarsi tali gli interventi pertinenziali ricadenti nelle zone ES, EA1, TS1, TS2.
3. Costituiscono una specifica fattispecie di pertinenze le autorimesse private a servizio di edifici principali. Ove ammesse dalle presenti norme e fatta salva la specifica disciplina di zona, le autorimesse private pertinenziali a servizio di edifici residenziali, non costituiscono superficie edificabile (o edificata) SE nei casi previsti dal DPGR 39/R/2018 ed a condizione che non abbiano altezza media utile superiore a mt 2,40 e che non abbiano superficie calpestabile ($SCal$) superiore a:

- mq 35,00 per ciascun alloggio di edifici monofamigliari e bifamigliari,
- mq 25,00 per ciascun alloggio di edifici a schiera, plurifamigliari (se superiori a 2 alloggi) e condominiali.

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

Art. 31 - 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. 32 - 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,

toilette per animali e simili);

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

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

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

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

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

c.4 commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie;

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 simili, 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, energia elettrica per autotrazione, 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.

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.

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 determinare esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni ivi elencate sulla base del principio dell'analogia e può fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.33 comma 1.

Art. 33 - 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.32, 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 (c1) ed all'ingrosso (f1);
- i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria e.2 sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali (b2);
- le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla categoria funzionale h) sono assimilabili alla residenza

(a), 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, ATP) sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi,
- nelle zone TC1 e TC2 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.32 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 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 e/o la riduzione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente. Sono fatte salve le disposizioni relative alla monetizzazione dei parcheggi di cui agli articoli 19, 20 e 21 ed alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all' art.16.

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 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. 83 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 Nel regolamento edilizio, fatti salvi i casi indicati ai due successivi commi.

4.2 Sono sempre gratuiti, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, fra funzioni ricadenti nella stessa categoria funzionale se il mutamento non comporta incremento del carico urbanistico.

4.3 Sono altresì gratuiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso senza opere:

- verso la categoria funzionale industriale e artigianale (b);
- verso la categoria funzionale agricola e funzioni connesse (g) ai sensi di legge

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. 34 - 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 medie strutture di vendita all'interno dell'area Ex Fornace di Acquavivola classificata nel PO come zona TC3.2;
- nell'UTOE 5 "La Collina" non sono ammesse medie strutture di vendita.

2. Nei centri commerciali, come definiti dalla vigente normativa, 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.32 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, 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.32 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. 35 - 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 architettonico e ambientale (RV);
 - Classe 2: Edifici e complessi edilizi di particolare valore architettonico e ambientale (PV);
 - Classe 3: Edifici e complessi edilizi di medio valore architettonico e ambientale (MV).
 - Classe 4: Edifici e complessi edilizi di scarso valore architettonico e ambientale (SV).
3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono censiti nella "Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel Comune di Buggiano" redatta per il previgente Regolamento Urbanistico e sinteticamente descritta negli allegati N e N1 dello stesso RU. Tale schedatura è da considerarsi allegato del presente Piano Operativo, con le seguenti precisazioni:
 - non si applicano le valutazioni di sintesi contenute nella pag.5 delle schede (categoria di interventi ammessi, elementi rilevati da tutelare, prescrizioni particolari, compatibilità degli interventi edilizi) in quanto assorbite e superate dalla disciplina del PO di cui al presente Titolo delle NTA. Le valutazioni contenute nella pag.5 della scheda sono comunque elementi da tenere presenti nella redazione dell'analisi storico critica e delle indagini di cui all'art. 41, commi 1 e 2;
 - gli edifici ed i complessi edilizi di nullo valore architettonico e ambientale (NV) sono assimilati agli edifici non censiti e pertanto non sono evidenziati sulle tavole del PO, fatti salvi gli edifici NV esistenti al 1954 per i quali valgono le specifiche disposizioni dell'art. 40;
 - gli edifici ed i complessi edilizi non rilevati (NR) sono evidenziati nelle tavole del PO con apposita campitura solo nel caso in cui essi risultino esistenti al 1954: in tal caso essi sono assoggettati alla specifica disciplina contenuta nell'art. 40.
4. Gli edifici ed i complessi edilizi di classe 1, 2, 3 e 4 sono individuati con distinta campitura nelle tavole del PO e sono disciplinati rispettivamente agli articoli 36, 37, 38 e 39.
5. Nelle tavole del PO sono individuati con apposita campitura gli edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954; essi sono disciplinati all'art. 40.
6. Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 comma 2 lettera c) della LR 24/2009 e smi, gli edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico, sono quelli di classe 1 (RV) e di classe 2 (PV).

Art. 36 - Edifici e complessi edilizi di classe 1 (RV)

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 (RV) 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 immobili RV vincolati sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R5 di cui all'art. 27 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, commerciale (c1, c5 e c6), 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 (RV) è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 41 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.44.

Art. 37 - Edifici e complessi edilizi di classe 2 (PV)

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 (PV), 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. 41 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 immobili PV sono ammessi gli interventi di tipo R5 di cui all'art. 27, solo se assentiti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.
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 (PV) è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.41 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 44.

Art. 38 - Edifici e complessi edilizi di classe 3 (MV)

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.41 comma 1.

3. Sugli edifici di classe 3 (MV) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica sopracitata. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3. Su porzioni di immobili MV sono ammessi gli interventi di tipo R5 di cui all'art. 27, solo se assentiti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.
4. Sono ammessi interventi di ripristino di tipo R6 per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.27 comma 3.4.
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.41 comma 1, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o trasferimenti di volumi devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
6. Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.37 comma 3.
7. Ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PO nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 5 ed a condizione che il volume in ampliamento non superi il 20% del volume totale V_{tot} preesistente. Gli ampliamenti non possono interessare i prospetti caratterizzati da apparati decorativi ed architettonici di particolare valore e debbono di norma essere localizzati in corrispondenza dei prospetti tergalì e, ove necessario, dei prospetti laterali.
8. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 3 (MV) è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 41. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 44.

Art. 39 - Edifici e complessi edilizi di classe 4 (SV)

1. Sono gli edifici ed i complessi edilizi di modesto valore architettonico ed ambientale, talvolta parzialmente alterati rispetto ai caratteri originari, ma che in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Buggiano. In alcuni casi presentano interessanti elementi o caratteri costruttivi, tipologici o decorativi che richiedono di essere evidenziati e di essere assoggettati ad interventi di conservazione e di valorizzazione
2. Sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 (SV) gli interventi ammissibili sono distinti in relazione al valore segnalato nelle schede come indicato di seguito:
 - a) su edifici e complessi edilizi con punteggio 8, 9 e 10 sono ammessi, oltre agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R2, anche i seguenti interventi, se non esplicitamente esclusi dalla disciplina di zona:
 - la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mq 10,00 di SE, solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione del fabbisogno con interventi distributivi interni e sempreché la proposta progettuale risulti coerente con i caratteri architettonici ed ambientali dell'edificio principale;
 - il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questi risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari ed a condizione che non siano presenti elementi di valore nelle strutture e decorazioni di gronda e di copertura;

- interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3, limitatamente a porzioni di edificio risultanti da ampliamenti non storicizzati e privi di valore storico architettonico, previa relazione storico critica di cui al successivo articolo 41;
- b) su edifici e complessi edilizi con punteggio 6 e 7 sono ammessi, oltre agli interventi di cui alla lettera a), gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3. Non è comunque ammesso cumulare agli interventi di demolizione e fedele ricostruzione gli interventi di costruzione in ampliamento dei servizi igienici e gli interventi di rialzamento dell'ultimo piano di cui alla precedente lettera a).
- 3. Sono ammessi interventi di ripristino di tipo R6 per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art. 27. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, di volumi pertinenziali privi di valore nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e del fabbricato principale. Su porzioni di immobili SV sono ammessi gli interventi di tipo R5 di cui all'art. 27, solo se assentiti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.
- 4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini, ricostruzioni od ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
- 5. Ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi interventi di ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PO nel rispetto delle indicazioni di cui al comma 4 ed a condizione che il volume in ampliamento non superi il 20% del volume totale V_{tot} preesistente. Gli ampliamenti non possono interessare i prospetti caratterizzati da apparati decorativi ed architettonici di particolare valore e debbono di norma essere localizzati in corrispondenza dei prospetti tergalì e/o laterali.
- 6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 (SV) è prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 41 comma 1 solo nel caso di intervento di demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia di tipo R3): nella relazione deve essere dimostrata l'assenza di elementi di pregio nonché l'impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza idraulica. Gli interventi sugli immobili di classe 4 (SV) sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 44: rispetto a tali disposizioni sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustifichino la loro applicazione in considerazione del valore storico architettonico ed ambientale. Tali condizioni devono essere adeguatamente motivate mediante la redazione dell'analisi storico-critica di cui all'art. 41 comma 1.

Art. 40 - Edifici e complessi edilizi non classificati e non rilevati esistenti al 1954

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 36-39 oppure non rilevati (NR) in occasione della "Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel Comune di Buggiano" redatta per il previgente Regolamento Urbanistico. 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 una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Buggiano. Essi sono disciplinati nel presente articolo distinguendo gli edifici non classificati (commi 2-6) dagli edifici non rilevati (comma 7).

Edifici non classificati esistenti al 1954

2. Su tali edifici sono sempre consentiti gli interventi ammessi sugli edifici di classe 4 (SV) di cui al comma 2 lettera b) dell'art. 39, alle condizioni indicate nello stesso articolo ed all'art. 41 comma 2.

3. Ove la disciplina di zona consenta ampliamenti, questi sono sempre ammessi, a condizione che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportino alterazione o pregiudizio di elementi di pregio e che preferibilmente interessino i prospetti tergali e laterali.
4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini, ricostruzioni o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo.
5. 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.41 comma 2, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954, sul suddetto edificio sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia 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.

Edifici non rilevati (NR) esistenti al 1954

6. Sugli edifici non rilevati (NR) esistenti al 1954 sono ammessi solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, alle condizioni indicate nell'art. 37 per gli edifici di classe 2 (PV). E' consentito, in qualsiasi momento, ai soggetti interessati presentare istanza di classificazione dell'edificio secondo le procedure indicate al comma 5 dell' art. 41 per la riclassificazione degli edifici. L' istanza dovrà essere corredata di idonea documentazione grafica e fotografica dell'immobile da classificare.

Art. 41 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1 (RV), 2 (PV), 3 (MV), 4 (SV) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954

1. Analisi storico-critica degli edifici di classe 1 (RV), 2 (PV), 3(MV) e 4(SV)

- 1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici di classe 1 (RV), 2 (PV) e 3 (MV) devono essere corredata 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 (MV) i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.
- 1.4 Nel caso di edifici di classe 4 (SV) l'analisi storico critica, ove prevista dall'art. 39, può essere ricondotta alle indagini ed alla relazione indicata nel successivo comma 2 per gli edifici esistenti al 1954 e non classificati.

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.40:
- 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 (R1, R2) 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. Derghe 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 (RV), 2 (PV), 3 (MV), 4 (SV) e degli edifici non classificati esistenti al 1954 che presentano elementi di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale.

5. Riclassificazione degli edifici

- 5.1. Ad esclusione degli edifici di classe 1 (RV) 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. 42 - 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. 43 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali

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

- 1.1 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 totale VTot, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto, previa redazione di progetto unitario convenzionato, nel caso in cui la localizzazione originaria e quella finale ricadono nella stessa zona urbanistica.
- 1.2 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. 40 comma 6.
- 1.3 In ogni caso, nelle aree agricole, la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale secondo quanto indicato all'art.84 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.
- 1.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 1.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all' art.105, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

2. Edifici posti lungo la viabilità pubblica

- 2.1 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 totale (VTot), ad un'adeguata distanza dal bordo stradale previa redazione di Progetto unitario convenzionato.

- 2.2 Per gli edifici non classificati esistenti al 1954, per i quali non ricorrano le condizioni indicate all'art. 40 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 1.3.
- 2.3 Per gli immobili posti lungo la viabilità pubblica, che possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti sul limite esterno della fascia di rispetto stradale, deve essere prevista la cessione al Comune, in tutto o in parte, dell'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale.
- 2.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato ai commi precedenti, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all' art.105, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

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

- 3.1 Al fine di 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 interessate dall'intervento ed al conseguente riordino dei fabbricati e delle aree di pertinenza.

Art. 44 - 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.35 e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 devono essere compatibili con i valori e le caratteristiche degli immobili evidenziati sia nella schedatura del patrimonio edilizio esistente sia dall'analisi storico-critica e dalle indagini di cui ai commi 1 e 2 dell'art.41 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 (RV) e 2 (PV) e per le porzioni di valore degli edifici di classe 3 (MV); hanno valore di indirizzi per le restanti porzioni degli edifici di classe 3 (MV), per gli edifici di classe 4 (SV) 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.41 comma 2.
3. Sugli edifici ricadenti nel territorio rurale oltre alle disposizioni del presente articolo si applicano anche le specifiche disposizioni dell'art.84 . Il Regolamento Edilizio può integrare o precisare le disposizioni del presente articolo e quelle dell'art.84 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 di procedere ad un idoneo recupero dell'immobile e' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità, nonché la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata sopra lo scempiato. 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.

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.

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. Sono inoltre esclusi comignoli in fibro-cemento e in materie plastiche.

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 ed essere posizionate in modo da mitigare l'impatto visivo. I pannelli solari e fotovoltaici, se collocati sulle coperture inclinate, debbono essere integrati nel manto di copertura, previa rimozione della stessa, e posizionati parallelamente alla falda: debbono avere una estensione strettamente necessaria alle esigenze del fabbricato interessato 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 della Commissione edilizia o della Commissione per il Paesaggio. 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. Nuove aperture possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di

nuovi servizi igienici ed a condizione che il loro inserimento non alteri l'equilibrio della composizione architettonica della facciata. A tal fine esse dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture; è consigliabile la formazione di infisso metallico con specchiatura unitaria fino a filo esterno senza dispositivi di oscuramento esterni. Sui fronti interni prospicienti spazi aperti privati è altresì ammessa la realizzazione di balconi, coerentemente con l'edificio esistente e comunque di dimensioni non superiori a ml.2,50 di lunghezza e a ml.1,30 di larghezza. La realizzazione di balconi non è ammissibile sugli edifici di classe 1 (RV) e di classe 2 (PV). Per gli edifici di classe 3 (MV) e 4 (SV) è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi interni al lotto (corti, cortili, giardini, orti, etc.) a condizione che esse non alterino l'equilibrio della composizione architettonica della facciata. 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 (RV) e 2 (PV), in caso di rinnovo, gli infissi esterni devono essere in legno e 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. Negli edifici di classe 3 (MV) 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 di norma essere in profilati di ferro verniciato o in legno verniciato. Negli edifici classificati non sono consentiti infissi in alluminio anodizzato. I dispositivi di oscuramento esterni non sono di norma 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. Può essere permesso di mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. 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 (RV) non è ammessa la formazione di pensiline, a protezione della porta di ingresso. Negli edifici di classe 2 (PV), 3 (MV) 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. Negli edifici di classe 4 (SV) e negli edifici non classificati esistenti al 1954 sono ammessi anche pensiline con struttura in legno e manto di copertura in cotto di modesto oggetto e se coerenti con il carattere degli edifici.

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 (RV). 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 (RV) si devono conservare, ove possibile, i pavimenti originari o messi in opera, nel tempo, con materiale tradizionale. In tutti gli edifici di valore architettonico e ambientale di classe 1 (RV) e di classe 2 (PV) 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. In particolare 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, 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. 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 cotto od 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 (RV), esse devono essere in ghiaietto su sottofondo in terra battuta o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 (PV) e 3 (MV), 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 di classe 4 (SV) e 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.

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(PV) e 3 (MV) 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. 45 - 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 architettonico esistenti sul territorio comunale.

2. Articolazione dei tessuti storici

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Tessuti TS1 che identificano i tessuti storici dei centri collinari: Buggiano, Colle, Stignano;
- Tessuti TS2 che identificano i tessuti storici del nucleo originario del capoluogo;
- Tessuti TS3 che identificano i tessuti storici formatisi attorno al nucleo originario del capoluogo .

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, della vendita all'ingrosso e al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, dei distributori di carburante;
- turistico-ricettiva ad esclusione di 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 la residenza e con le caratteristiche dei tessuti storici.

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

4. Modalità di intervento

4.1 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 .

Art. 46 - I Tessuti storici TS1

1. I Tessuti storici TS1 individuano i centro storici della collina: Buggiano Castello, Colle, Stignano.

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, 3 e 4) e sugli edifici non classificati o non rilevati

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, essendo esclusi anche gli ampliamenti di cui all' art.39 comma 2 lettera a).

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume totale V_{tot} a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti 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 totale V_{tot} dei manufatti privi di valore ed un modesto ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;

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

3. Per i centri storici collinari il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 90, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

Art. 47 - I Tessuti storici TS2

1. I tessuti storici TS2 individuano il nucleo originario del capoluogo, Borgo a Buggiano.

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, 3 e 4) 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, essendo esclusi anche gli ampliamenti di cui all' art.39 comma 2 lettera a).

- 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. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, 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 10 mq di SE;
- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- gli ampliamenti 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 IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

Art. 48 - I Tessuti storici TS3

1. I tessuti storici TS3 individuano i tessuti edilizi formatesi attorno al nucleo originario del capoluogo che pur presentando edifici anche di recente formazione sono da considerare parte integrante della sua struttura storica.
2. Nelle zone TS3 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, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme,
 - 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. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;
 - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, 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 SE;
- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita 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. Alle stesse condizioni è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra di dimensioni non superiori a quelle indicate all' art 30 comma 3: la realizzazione di autorimesse fuori terra assorbe gli ampliamenti di cui al precedente a-linea ed è consentito nei limiti di un indice di copertura IC non superiore al 50%;
- 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 IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

Art. 49 - Le Emergenze storico architettoniche (ES)

1. Le Emergenze storico-architettoniche (ES) individuano episodi di elevato interesse storico e di particolare valore architettonico ed ambientale caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini di notevole pregio, segnalati dal Piano strutturale. Le Emergenze storico-architettoniche ES, fra le quali è compresa la Villa di Bellavista, sono localizzate sia all' interno che all' esterno del perimetro del territorio urbanizzato; 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 ed i parchi di particolare pregio, le aree a verde o scoperte ad essi connessi.
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 sui parchi e giardini di particolare pregio si applicano le disposizioni dell'art. 69;
 - 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 tot V_{tot} 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 10% del volume Totale V_{tot} 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. 50 - 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 dei centri minori della collina e della pianura a partire dalla metà del secolo scorso ed includono singoli edifici e complessi edilizi 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 collocati in contesti di valore ambientale, quali le aree collinari od alcune zone della pianura adiacenti a contesti di particolare pregio;
- Tessuti TC2: Tessuti consolidati del capoluogo e dei centri della pianura;
- Tessuti TC3: Tessuti consolidati pianificati risultanti da interventi di pianificazione attuativa o, comunque, da interventi convenzionati realizzati (TC3.1) od in corso di realizzazione (TC3.2).

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nei Tessuti TC1 e TC2, 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 TC3 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 53.

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. 51 - Tessuti consolidati TC1

1. I Tessuti consolidati TC1 individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione collocate nelle aree della collina e nelle aree della pianura di pregio ambientale in ragione della contiguità con Emergenze storico architettoniche ES o con contesti di significativo valore paesaggistico ed ambientale. adiacenti dei principali insediamenti urbani del territorio comunale. Nei Tessuti TC1 sono obiettivi del Piano Operativo:

- conservare ed, ove necessario, ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio degli insediamenti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove

possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali,

- ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree e salvaguardando i segni ancora riconoscibili dell'originario rapporto con il territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc).

2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali e non sono ammessi ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti,
- non sono ammesse attività commerciali al dettaglio per medie superfici di vendita.

3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.

5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni:

- nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60;
- il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado.

Gli ampliamenti di 40 mq del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi quelli sui volumi pertinenziali, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3.

6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- l'indice di copertura esistente deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$;
- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 30 gli ampliamenti indicati al comma 5.

Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5.

7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività commerciale, turistico ricettiva, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

- 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 40 di SE per ciascuna unità immobiliare;
- sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente;
 - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - l'Indice di copertura non può risultare superiore al 50%.
9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.
10. Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con la seguente premialità:
 - incremento della SU dei volumi pertinenziali fino al 30% di quella esistente, anche in deroga alla limitazione dell'ultimo periodo del comma 5 ed a condizione che non si superi l'indice di copertura del 50%.

Art. 52 - Tessuti consolidati TC2

1. I Tessuti consolidati TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC2 devono mirare a:
 - salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali,
 - ridefinire i margini urbani, nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree,
 - migliorare la qualità degli spazi pubblici ed accrescere le dotazioni di aree di aree a verde e per la sosta.
2. Nei Tessuti TC2 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 con le seguenti precisazioni:
 - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali,
 - sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base delle indicazioni di cui al comma 7.
3. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme.
4. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.
5. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura di mq. 40 di SCal per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento può essere finalizzato alla realizzazione di una seconda unità abitativa da destinarsi ad alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado, alle seguenti condizioni:
 - nessuno dei due alloggi risultanti potrà avere Superficie calpestabile SCal inferiore a mq 60;
 - il richiedente dovrà depositare in Comune, prima dell'efficacia del titolo edilizio, atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna, per un periodo di anni 10 dall'ultimazione dei lavori, a: 1) utilizzare il

nuovo alloggio per ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado; 2) non alienare il nuovo alloggio salvo che a ascendenti o discendenti in linea retta sino al secondo grado.

Gli ampliamenti di 40 mq del presente comma assorbono tutti gli incrementi ammessi dalle presenti norme, inclusi quelli sui volumi pertinenziali, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 30 comma 3.

6. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, non classificate ai sensi dell'art.35 comma 2 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, insistono su lotti urbanistici di riferimento di ampie dimensioni, con Sf comunque non inferiore a mq 600, sono consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500$;
- in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere di ulteriori mq. 40 gli ampliamenti indicati al comma 5.

Il maggiore ampliamento può essere utilizzato per la realizzazione di una seconda unità abitativa alle condizioni e con le procedure indicate al precedente comma 5. L'ampliamento può essere localizzato anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale nei casi in cui esso raggiunga almeno mq 70 di SCal.

7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad attività industriale ed artigianale, commerciale, turistico ricettiva, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, nella misura ed alle condizioni di seguito indicate:

- 30% della SE esistente fino ad un massimo di mq 50 di SE per ciascuna unità immobiliare;
- sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il proprietario o chi ne abbia titolo si impegna per 10 anni dalla fine dei lavori a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento.

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

- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente;
- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.

9. Ove ammessi, gli ampliamenti di cui ai commi 5, 6 e 7 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

Art. 53 - Tessuti consolidati pianificati TC3

1. I Tessuti consolidati pianificati TC3 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. I Tessuti consolidati pianificati TC3 sono così distinti, in base allo stato di attuazione, nelle tavole del PO:

- TC3.1 Tessuti consolidati pianificati risultanti da piani ed altri strumenti attuativi realizzati;
- TC3.2 Tessuti consolidati pianificati risultanti da piani ed altri strumenti attuativi in corso

di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono piani, progetti od interventi per i quali sono stati rilasciati tutti i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti.

3. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 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.
4. Nei Tessuti TC3 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 6.
5. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini 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.
6. Nei Tessuti TC3.1, 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 V_{tot} pertinenziali esistenti;
 - migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento.
7. Per i Tessuti TC3.2 per i quali sia intervenuta la decadenza della convenzione e non siano stati ultimate e, ove previsto, cedute all'Amministrazione Comunale le opere di urbanizzazione, il completamento degli interventi edificatori previsti dal piano attuativo ma non realizzati è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, i cui contenuti essenziali saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
8. Per i tessuti TC3.2 , fino alla scadenza della relativa convenzione, è sempre ammesso presentare varianti del piano attuativo vigente nel rispetto degli indici, dei parametri e delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale a cui il piano attuativo faceva riferimento.

Art. 54 - Tessuti di frangia TF

1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine, a destinazione prevalentemente residenziale, del capoluogo e dei centri della pianura, generati in prevalenza da espansioni lineari o reticolari lungo la viabilità preesistente. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.
2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.50 comma 3.1 per i tessuti TC con la precisazione che non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali, ad eccezione dell'artigianato di servizio alla residenza.
3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito:
 - sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 52 per i Tessuti TC2,
 - sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 7 dell'art. 52 per i Tessuti TC2;
 - b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazioni ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 0,45 \text{ mq} / 1,00 \text{ mq}$ anche se la SE esistente eccede tale limite,
 - Indice di copertura del 40%
 - Altezza massima di mt. 7,50.
4. Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative:
 - incremento della superficie dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente
 - incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5, 6 e 7 dell'art.52 delle presenti norme, alle condizioni ivi previste.
5. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 50 comma 4 relative alle modalità di intervento per i tessuti TC, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni:
 - la realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi:
 - che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
 - che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000,
 - che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000.
 - negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato

è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti:

- il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%,
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$.

6. Nei tessuti TF si applica inoltre la seguente disposizione particolare:

- negli interventi di sostituzione edilizia 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.

Art. 55 - Interventi di completamento edilizio in corso di realizzazione nei tessuti TC e TF

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro gli interventi di completamento edilizio previsti dal previgente Regolamento Urbanistico (da esso classificati di norma come zone Bc) ed attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi per i quali sono stati rilasciati solo una parte dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o alle nuove edificazioni ammesse dal RU.
2. All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni di completamento edilizio del previgente RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate nelle NTA dello stesso RU, con la seguente unica eccezione:
 - per i lotti già classificati Bc4, Bc5, Bc6 è consentito aumentare di una unità, il numero massimo delle unità abitative ammesse in ciascun lotto.

Art. 56 - Tessuti misti TM

1. Sono i tessuti caratterizzati dalla presenza di strutture produttive in contesti a vocazione residenziale e di insediamenti residenziali in contesti a prevalente destinazione produttiva: essi sono presenti quasi esclusivamente come episodi isolati nelle aree urbane del capoluogo e dei centri della pianura. 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 o sottoutilizzate. 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 destinazione prevalente:
 - Tessuti TM1: Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva;
 - Tessuti TM2: Tessuti misti a destinazione prevalentemente residenziale.
3. Destinazioni d'uso
 - 3.1 Nei Tessuti misti TM1 e TM2 sono sempre ammesse le destinazioni d'uso dei Tessuti consolidati TC elencate all'art. 50 comma 3.1.
 - 3.2 Nei tessuti misti TM1, se già destinati ad attività produttive, sono ammesse anche nuovi insediamenti industriali ed artigianali se compatibili con la residenza ed escluse in ogni caso le attività insalubri di I classe.
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.
 - 4.2 Nei Tessuti TM1 sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale, se compatibili con la residenza, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) modesti ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, in

misura non superiore al 20% della SE esistente a condizione che non si superino i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,55 mq/1,00mq anche se la SE esistente eccede tale limite,
- indice di copertura IC del 50%
- altezza massima di mt. 6,50 e comunque non superiore a quella preesistente;
- 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 volume virtuale VV) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazioni ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria: IF = 0,55 mq/1,00mq
 - indice di copertura IC: 40%
 - altezza massima: mt 7,50

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 SU non superiore a mq 120.

4.3 Nei Tessuti TM2 sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TM2 sono consentiti gli interventi previsti all'art. 52 per i Tessuti TC2, ad eccezione degli ampliamenti di cui al comma 6.

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 TM1, 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 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 SE rispetto alla situazione preesistente.

6.2 Negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica. Negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici che conservano od assumono la destinazione produttiva e che sono 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 dei contesti.

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 alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:
 - Tessuti TP1: Tessuti produttivi

- Tessuti TP2: Tessuti produttivi pianificati
 - Tessuti TP3: 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 produttivi TP1

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o 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 ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti produttivi e la città e fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, 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 industriale, 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 SE non superiore al 25% della SE ammissibile e comunque per una quota necessaria a raggiungere la dimensione di un alloggio mq .120 di SU per unità produttiva.

Le destinazioni commerciali e residenziali non possono superare complessivamente il 50% della SE totale.

2.2 L'insediamento di nuove industrie insalubri di 1.a classe non è ammesso nei Tessuti TP1. 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 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,50
INDICE DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00

Nei Tessuti produttivi TP1 posti a nord del tracciato della linea ferroviaria l'altezza massima non può superare ml 7,50.

3.2 Nei Tessuti TP1 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 SE esistente fino ad un massimo del 45% di IC 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 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.

5. Disposizioni particolari

5.1 Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici produttivi nelle zone TP1 è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente.

5.2 Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga (comma 3.2) è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

Art. 59 - Tessuti produttivi pianificati TP2

1. I tessuti pianificati TP2 individuano i tessuti urbani risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa, 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.

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.

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 e da altri strumenti attuativi 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, 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 IX 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.

Art. 60 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP3)

1. Sono aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.
2. All'esterno delle zone TP3 appositamente previste nel PO le attività di cui sopra sono realizzabili anche nei Tessuti TP1 e TP2.
3. Per gli insediamenti TP3 valgono le seguenti disposizioni:
 - gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
 - la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione degli accessi, della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.
4. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell' Ufficio competente richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.
5. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici di servizio e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di copertura IC	10% con un massimo di 300 mq di superficie coperta
- Altezza massima	5 mt. fuori terra.
- Parcheggi privati	50 mq./100 mq. di superficie coperta
6. Gli insediamenti posti all'esterno del territorio urbanizzato sono individuati con la sigla TP3.1 e sono disciplinati all'art. 94.

Art. 61 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria (TT)

1. I Tessuti TT identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione terziaria: commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva.
2. I Tessuti TT, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, si articolano in:
 - TT1: Tessuti terziari a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva
 - TT2: Aree per deposito, esposizione e servizi per autoveicoli.
3. Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità di intervento nei Tessuti TT sono definiti negli articoli seguenti in relazione ad ogni singola zona.

Art. 62 - Tessuti terziari a destinazione commerciale, direzionale e di servizio TT1

1. Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato occupate da insediamenti commerciali, direzionali e di servizio. Il Piano Operativo per questi insediamenti persegue un ordinato assetto urbanistico ed edilizio fondato sulla riqualificazione dei fronti stradali, sul miglioramento delle aree pertinenziali, soprattutto nelle zone di contatto con il territorio rurale, sull'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi. Gli insediamenti TT1, in

relazione alla localizzazione degli insediamenti, si articolano in:

- TT1a: Insediamenti localizzati nei centri della collina
- TT1b: Insediamenti localizzati nei centri della pianura

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nei Tessuti TT1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita superiori a mq 1000 di superficie di vendita;
- direzionale e di servizio, ad eccezione dei servizi per il gioco e dei servizi per l'intrattenimento;
- turistico ricettivo ad eccezione dei campeggi;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza e con le destinazioni terziarie;
- residenziale per una quota di SE non superiore al 50% della SE ammissibile.

Negli insediamenti TT1a, localizzati nei centri della collina, non sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio eccedenti la dimensione dell'esercizio di vicinato.

2.2 Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R2.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nei Tessuti TT1 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954.

3.2 Nei Tessuti TT1a, oltre agli interventi di cui al comma 3.1, sono ammessi esclusivamente interventi di ampliamento delle strutture esistenti alle seguenti condizioni:

- SE non superiore al 30% della SE esistente ed in ogni caso non superiore a mq 150,
- altezza massima non superiore a ml. 7,50,
- nel caso di ampliamento, contestuale intervento di riordino delle aree pertinenziali e di adeguamento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e, se dovuti dei parcheggi di relazione, alle disposizioni delle presenti norme.

3.3 Nei Tessuti TT1b, oltre agli interventi di cui al comma 3.1, sono ammessi interventi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	If	mq/mq	0,40
INDICE DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	7,50

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, di nuova edificazione o di ampliamento sono ammessi solo a condizioni che la SE totale non superi del 40% la SE esistente. Gli interventi che prevedano la realizzazione di una SE superiore al 20% della SE esistente sono subordinati ad un complessivo intervento di riordino delle aree e dei volumi pertinenziali.

4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TT1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i casi di interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritta la redazione di un piano di recupero.

Art. 63 - Aree per deposito, esposizione e servizi per autoveicoli TT2

1. Sono zone destinate al deposito, all'esposizione ed alla fornitura di servizi all'aperto per autoveicoli, esclusi i servizi di distribuzione carburanti, disciplinati all'art. 115.
2. All'esterno delle zone appositamente previste nel PO le aree destinate alle attività di cui sopra sono realizzabili nei Tessuti TP1 e TP2 e per i servizi di autolavaggio e di ricarica elettrica nelle aree degli impianti distribuzione carburanti.
3. Per gli insediamenti TT2 valgono le seguenti disposizioni:
 - gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
 - la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione degli accessi, della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio nella misura minima di cui ai successivi indici, delle sistemazioni a verde interne e perimetrali, dei sistemi di scarico delle acque piovane dei reflui.
4. Le aree TT2 devono prevedere una fascia a verde perimetrale e devono essere schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell'Ufficio competente richiedere particolari schermature arboree.
5. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare piccoli manufatti di servizio e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di copertura IC	10% con un massimo di 250 mq di superficie coperta
- Altezza massima	4 mt. fuori terra.
- Parcheggio privati	80 mq./100 mq. di superficie coperta
- Aree a verde privato	superficie minima non inferiore al 25% della SF
6. Gli insediamenti di questo tipo posti all'esterno del territorio urbanizzato sono individuati con la sigla TT2.1 e sono disciplinati all'art. 94.

CAPO 3 - Aree degradate ed interventi di riqualificazione insediativa

Art. 64 - 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 nelle tav.2.n 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. 65 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 insediamenti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014.

Art. 65 - 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. 64 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 5% della SE e della superficie coperta ammissibili;
 - 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 10% della SE e della superficie coperta ammissibili per ciascun fabbricato.
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.

Art. 66 - Piani di recupero attuati ed in corso di attuazione

1. Il Piano Operativo non individua in modo puntuale i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente già attuati od in corso di attuazione alla data di adozione del presente PO.
2. Sugli edifici e sulle aree che ricadono nel perimetro di piani di recupero già attuati si applica la disciplina della zona o dell'area con cui sono classificati nel presente Piano Operativo, sia nel caso che ricadano nel territorio urbanizzato che nel caso che ricadano nel territorio rurale.
3. Sugli edifici e sulle aree che ricadono nel perimetro di piani di recupero in corso di attuazione alla data di adozione del presente PO sono ammessi esclusivamente gli interventi e le destinazioni d'uso previste dal piano di recupero approvato e dalla relativa convenzione.

CAPO 4 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

Art. 67 - Aree di valore ambientale (VA)

1. Sono le aree di valore ambientale, non interessate da previsioni insediative, poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti od elemento di relazione e di tutela con il contesto rurale. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla VA.
2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:
 - non sono consentiti interventi di nuova costruzione,
 - sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati,

- per i fondi coltivati, aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:

- non comporti alcuna modificazione delle morfologia dei luoghi,
- sia realizzato in legno,
- non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio,
- non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo,
- siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.

3. Su dette aree sono inoltre ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art. 68.

Art. 68 - Aree a verde privato (Vpr)

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 sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.
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 in opere pertinenziali distinte in relazione ai tessuti in cui ricadono le aree a verde privato.

Nei Tessuti TS, TC, TF, TM e TT:

- 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, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; 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, piscine di limitata dimensione) 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 dell'Ufficio competente, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.

Nei tessuti TP:

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

arbustive lungo i confini con il territorio rurale o con le aree inedificate interne al territorio urbanizzato.

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 privato di pregio (Vpreg)

1. Le aree a verde privato di pregio sono aree di particolare valore ambientale e paesaggistico che nella maggior parte dei casi costituiscono pertinenze di edifici urbani ed extraurbani di interesse storico architettonico. Esse sono coperte in modo prevalente od esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e sono spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viaria di raccordo alla viabilità storica o da percorsi poderali storici: in ogni caso esse presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale che debbono essere tutelati.
2. Tali aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO e con la sigla Vpreg. 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 non è consentito alterare il consolidato assetto dei percorsi, delle aree a verde, delle sistemazioni arboree ed arbustive e non è ammesso, se non per ragioni fitosanitarie o di evidente pericolo, l'abbattimento di alberature ad alto fusto.
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; sugli edifici privi di valore sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione di equivalente volume totale (VTot) a condizione che essi risultino, per collocazione, tipologia e caratteri architettonici coerenti con il contesto ambientale e paesaggistico.

Art. 70 - Parchi e giardini di particolare pregio

3. Sono i parchi e giardini a corredo di ville ed edifici storici classificati come Emergenze storico architettoniche ES che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche o paesaggistiche. Dette aree ne costituiscono la centralità storica e si rapportano direttamente con gli edifici di pregio dei quali costituiscono diretta pertinenza. Esse sono incluse nel perimetro delle zone ES e sono rappresentate nelle tavole del PO con un'apposita campitura.
2. In dette aree sono prescritti interventi di restauro paesaggistico e non sono consentite modificazioni suscettibili di pregiudicare i caratteri di pregio e la loro percezione. Non è altresì ammesso l'abbattimento di alberature di alto fusto, se non per ragioni fitosanitarie o di evidente pericolo.
3. Sugli edifici ed i manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le emergenze architettoniche ES.

Art. 71 - 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 laghetti per la pesca sportiva, e delle relative strutture di servizio (spogliatoi, servizi igienici, piccoli depositi, impianti tecnici) nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportive e comunque per una SE non superiore al 30% di quella esistente ed in ogni caso non superiore a mq 150, da destinarsi anche a somministrazione di alimenti e bevande. Per gli edifici di nuova costruzione l'altezza massima non può superare mt 4,50.

3. La realizzazione di nuove strutture sportive e l'adeguamento e potenziamento di quelle esistenti sono assoggettati a progetto unitario convenzionato. Il progetto dovrà prevedere una dotazione di parcheggi pertinenziali adeguata all'utenza prevista ed in ogni caso non inferiore al 10% della superficie territoriale.
4. Sugli edifici ed i manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Tali interventi sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al comma 2.

Art. 72 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (PR)

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, possono rivestire un oggettivo interesse pubblico in quanto possono contribuire ad alleggerire la domanda di sosta veicolare nelle aree e nelle strade contermini. Sono riconducibili a questi casi:
 - i parcheggi di relazione delle maggiori strutture commerciali esistenti e previste,
 - i piazzali ed i parcheggi a servizio di importanti attività produttive e di servizio.
2. I sopradetti parcheggi sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e con sigla (PR) che distingue quelli esistenti da quelli di progetto. Il perimetro e l'estensione dei parcheggi privati può subire in fase attuativa limitate variazioni 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.

TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 - Caratteri generali

Art. 73 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale del Comune di Buggiano è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014 e come rappresentato nella tavole del Piano Operativo.
2. Nel rispetto delle indicazioni del PS e del PIT-PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo individua nel territorio rurale:
 - le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali della collina identificate dalla sigla **EC** e dalle aree agricole della pianura identificate dalla sigla **EP**,
 - le Emergenze storiche architettoniche, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate dalla sigla **ES** e disciplinate all'art.49,

- 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 Buggiano sono identificate come zone **TT1.1a**, **TT1.1b**, **TT2.1**, **TP3.1**,
 - 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.
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. 74 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo individua le seguenti aree rurali:
 - EC1 Aree boscate dei crinali e dell'alta collina
 - EC1.1 Aree agricole dei crinali e dell'alta collina
 - EC2 Aree agricole della collina arborata
 - EP1 Aree agricole di pianura
 - EP2 Aree agricole di pianura interessate dalla previsione del nuovo casello della A11
 - EA1 Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina
 - EA1 Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della pianura
 - EA2 Ambiti periurbani
 - EA3 Aree boscate di pianura.
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 32R/2017) nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti NTA.

Art. 75 - 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 superficie edificabile (o edificata) SE:
 - interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.
3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella LR 65/2014 e nel Regolamento 63R/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. 76 - 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 63R/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. 77 - 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.78;
 - 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 -agrarie dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
 - il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.
7. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Pistoia, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno dell'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. 78 - 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 63R/2016.
2. Nelle suddette aree valgono, oltre alle disposizioni di cui all'art.84, 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 63R/2016, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile SU superiore a mq 110 e superficie edificabile o edificata SE superiore a mq. 160;
 - l'impianto planivolumetrico deve preferibilmente essere ricondotto a volumi semplici: piante rettangolari, coperture a capanna, tettoie e corpi secondari sui prospetti laterali o posteriori e coperti, ove possibile, con un'unica falda;
 - i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico: soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi architettonici contemporanei sono ammessi solo nella logica della reinterpretazione della tradizionale edilizia rurale e con le procedure indicate per gli analoghi interventi sugli edifici esistenti all'art. 44 comma 4;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 6,50 e le coperture dovranno essere inclinate a una o due falde con pendenze di norma non superiori al 25%;
 - distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 10,00;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei seguenti criteri:
 - privilegiare la collocazione in prossimità di manufatti esistenti, limitando al massimo l'apertura di nuove strade,
 - non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale,
 - non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio,
 - ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.
- 3.2 Nell'ambito del programma aziendale deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione, effettuando anche una comparazione di più ipotesi localizzative fondate su una puntuale rappresentazione dello stato attuale dei luoghi e degli effetti prodotti dalla nuova costruzione.

4. Annessi agricoli mediante programma aziendale

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

- la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC; fatte salve le aree 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, EC1.1 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 al precedente comma 3.1.

4.2 Per gli annessi ricadenti nelle aree EC1, EC1.1, 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 63R/2016, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti condizioni:

- la loro realizzazione è consentita solo nelle zone EP1 ed EA2 e solo se la superficie del fondo non è inferiore a mq 6000;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni: mq 30 di SE; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore a mt. 2,50;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
 - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
 - e) di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

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

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

- tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63R/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. 84 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, EC1.1, 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 63R/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 63R/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 di trasformazione permanente sul suolo non soggetti a programma aziendale

9.1 I manufatti aziendali che necessitano di interventi di trasformazione permanente sul suolo, di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63R/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. 84 comma 8 lettera d).

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 2000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere mq 15 per fondi compresi fra 2000 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 essere 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	15mq
avicoltura	12	15 mq
cunicoltura	10 riproduttori	15 mq
ovini/caprini	10	30 mq
suini	2 adulti	15 mq
bovini	2 adulti	30 mq
equini o camelidi	2 adulti	30 mq
cani	6 adulti	30 mq

Altezza massima

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

Distanze minime in relazione al tipo degli allevamenti sopraindicati

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

cani, ml. 50 per bovini, equini e suini

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

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

- per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato si dimensiona in proporzione la superficie coperta massima del manufatto; la superficie fondiaria minima prescritta, per la realizzazione della superficie coperta massima, è di mq 1.500 per apicoltura e avi-cunicoltura, di mq. 3.000 per cani, di mq 5.000 per ovicapri, suini e bovini, di mq 6.000 per equini;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- i manufatti dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione; non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie; sono consentite esclusivamente recinzioni in staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;
- sui fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 10, è consentita la realizzazione di ricoveri per animali fino al raggiungimento della superficie coperta massima ammessa per gli annessi di cui al presente comma, primo a-linea;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano a rimuovere o demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

Art. 79 - 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 utile lorda 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 60,00 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 totale per le abitazioni rurali,
 - 10% del volume totale esistente e comunque non oltre mc 300 di volume totale per gli annessi agricoli;
 - gli interventi per l'efficientamento energetico devono rispettare i criteri e le condizioni indicati agli artt. 128 e 129;
 - gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.84.
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 totale (VTot) legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano con quelli risultanti da interventi di addizione volumetrica una tantum di cui al precedente comma, 2.o alinea.

3. 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 calpestabile (SCal) 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. 80 - 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.79, 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.79, 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 fondiari minime di cui al precedente art. 76,
 - c) rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dal successivo art.84 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art. 81 - 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. 82 - 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 esistente, fino ad un massimo di mq. 35 di SE per ciascun alloggio,
 - b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree EP1 ed EP2 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 100 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,
 - interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea,
 - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti,
 - 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. 84.
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. 30 sono ammessi solo nei seguenti casi:
 - a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o prevalentemente interrate di superficie calpestabile (Scal) non superiore a mq. 40 e di altezza media interna non superiore a mt.2,40 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 (di altezza media non superiore a mt 2.40 e di Scal non superiore a mq 25,00 per unità abitativa) alle seguenti condizioni: l'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì; il relativo progetto è assoggettato a permesso di costruire;
 - b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente.
 - c) nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EC2,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.

- d) per realizzare tettoie di superficie utile netta non superiore a mq 20, a servizio e nell'area di pertinenza di fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 ricadenti in zona EC2, EP1 ed EP2.

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 60,00 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; 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, EC1.1, 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 calpestabile S_{Cal} inferiore a mq. 60, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 2.
8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme.
9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

Art. 83 - 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 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 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 calpestabile (S_{Cal}) inferiore a mq 60, fatta salva la disposizione di cui all' art.23 comma 2,

- nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti .
 - c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità 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. 84 - 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 4 dell'art.44 alle condizioni e con le procedure ivi indicate.
5. Il Regolamento Edilizio può integrare le seguenti disposizioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.
6. **Tipi edilizi e modelli aggregativi**
 - 6.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse della pianura. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove

ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dell'edificio.

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

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

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

7. Materiali e tecniche costruttive

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

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

I nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Per le nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 78 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. 78 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle zone EP1 ed 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 di norma 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 tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

f) Recinzioni

Nelle aree 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 EP1 ed EP2 è ammesso anche l'impiego di pali in ferro. Nelle aree EC1, EC1.1 ed EA3 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, EC1.1 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, EC1.1 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. 78 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.78 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 63R/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 viari, pozzi, fonti ed altre testimonianze di cultura materiale)
- non devono avere una superficie superiore a 100 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. 85 - Aree boscate dei crinali e dell'alta collina (EC1)

1. Sono le aree della fascia collinare più alta fino ai crinali, coperta quasi completamente dal bosco ad eccezione di poche radure ed aree aperte classificate EC1.1: 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;
 - 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 forestale quali viabilità, ponti, recinzioni, sistemazioni arboree, piccoli annessi rurali come ricoveri per animali e 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;
- non è ammessa la riduzione del bosco in modo significativo ed irreversibile: sono ammessi interventi volti alla trasformazione di limitate aree boscate in altre qualità di coltura per la realizzazione di radure all'interno dei soprassuoli per fini ecologici, faunistici, paesaggistici ovvero turistico-ricettivi, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- 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 di norma non superiore da mt.3,00;
- ai margini delle viabilità esistenti è ammessa la realizzazione di piazzole per la sosta e lo scambio a condizione che non comportino rilevanti movimenti di terra ed abbattimento di alberature di alto fusto;
- 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.78, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 78 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 78 comma 7) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, non superino l'altezza di mt. 4,00 e la superficie 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. 79 ad eccezione di:
 - ampliamenti "una tantum" di abitazioni rurali di mc.100 (art. 79 comma 1, secondo alinea);
 - trasferimenti di volumi (art. 79 comma 2);

- sostituzione edilizia;
- piscine ed altri impianti sportivi;
- gli interventi di cui all'art. 80 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 81).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 83 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.82 ad eccezione di:

- ampliamenti "*una tantum*" (art. 82 comma 2, terzo alinea, lettere a) e b);
- sostituzione edilizia;
- piscine ed altri impianti sportivi;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art. 82 comma 5 lettera a).

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

Art. 86 - Aree agricole dei crinali e dell'alta collina (EC1.1)

1. Sono le radure e le aree aperte di limitate dimensioni situate all'interno delle aree boscate dell'alta collina e dei crinali, sopravvissute all'espansione del bosco e solo in piccola parte oggi coltivate. Esse svolgono un'importante funzione paesaggistica ed ecologica che deve essere tutelata e consolidata.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - la tutela dei valori ambientali e paesaggistici e la promozione di una fruizione turistico-naturalistica;
 - la promozione delle attività selvicolturali e delle produzioni agrarie tipiche dell'alta collina;
 - la salvaguardia delle risorse faunistiche e floreali anche mediante la difesa e la ricostituzione dell'originario sistema di aree aperte e coltivate;
 - la tutela del patrimonio edilizio esistente e degli elementi caratteristici del paesaggio agrario quali viabilità, terrazzamenti, recinzioni, sistemazioni arboree, piccoli annessi rurali come fienili, ricoveri per animali, metati.
3. In queste aree valgono le prescrizioni e si applicano le disposizioni sulle destinazioni d'uso e gli interventi ammessi delle Aree agricole della collina arborata di cui al successivo art. 87 con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - non sono ammessi manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi superiori a due anni (art. 78 comma 8) e quelli installati per periodi non superiori a due anni (art. 78 comma 7) sono ammessi a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 50 ed a mt 4,00);
 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento di quelli esistenti sono ammessi solo se coerenti, per tipologia, dimensioni e caratteristiche costruttive, con il contesto ambientale e paesaggistico e con i caratteri dell'edilizia rurale tipica delle aree dell'alta collina e dei crinali.

Art. 87 - Aree agricole 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 della collina.

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 storico architettoniche e la salvaguardia dei caratteri e dell'identità degli insediamenti rurali sparsi;
- 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.78, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 78 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 78 comma 7) e superiori a due anni (art. 78 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 ed a mt 4,00);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 comma 10 su fondi superiori a 3000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 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. 79 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art. 79 comma 2);
 - sostituzione edilizia;
- gli interventi di cui all'art. 80 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 81).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 83 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.82 ad eccezione di:

- ampliamenti "*una tantum*" di edifici non residenziali (art.82 comma 2, terzo alinea, lettera b);
- realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra.

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

Art. 88 - Aree agricole della pianura (EP1)

1. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente a sud del capoluogo. Queste aree sono prevalentemente caratterizzate dalla permanenza dei segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura.
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 ed al t. Cessana;
 - 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;
- devono essere tutelate le emergenze architettoniche e le 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. 78.

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. 79 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 seconda linea, sono ammesse solo per gli edifici successivi al 1954;
- tutti gli interventi di cui all'art. 80, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie;
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 81);
- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.82 con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche "una tantum" di cui all'art .82, 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. 89 - Aree agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello dell'A11 (EP2)

1. Sono le aree agricole della pianura, situate nella porzione sud est del territorio comunale e delimitate a nord dal corso del t.Cessana, a nord est da via Carpinocchio, a sud dal confine con il Comune di Ponte Buggianese, ad ovest da via Buggianese. Dette aree sono interessate dalla previsione, contenuta nel PTC della Provincia di Pistoia, del nuovo casello dell'autostrada A11 in loc Vasone. Il Piano Operativo nelle aree EP2 persegue gli obiettivi di carattere generale indicati per le aree EP1 e mira a preservare tali zone da interventi che potrebbero compromettere la fattibilità della previsione del nuovo casello.
2. In queste aree valgono le prescrizioni e si applicano le disposizioni sulle destinazioni d'uso e gli interventi ammessi delle Aree agricole della pianura EP1 di cui al precedente art. 88 con le seguenti restrizioni:
 - non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art.78 comma 3),
 - non sono ammessi annessi agricoli in assenza di programma aziendale (art.78 comma 5),
 - non sono ammessi manufatti per attività agricola amatoriale (art.78 comma 10),
 - non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola.
2. Nelle aree poste lungo l'autostrada A11, ricadenti nella zona tutelata ai sensi del D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alla relativa scheda del PIT-PPR (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C).

Art. 90 - Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina (EA1)

1. Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico e ambientale, che individuano e caratterizzano gli intorni dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina: in particolare esse individuano gli ambiti di pertinenza dei centri storici di Buggiano Castello, di Colle di Buggiano e di Stignano ed includono il corso del torrente Cessana punteggiato dai tipici mulini interessati dal progetto di recupero paesaggistico ambientale del contesto fluviale dello stesso t.Cessana di cui al successivo art. 125.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - la tutela del consolidato rapporto che gli insediamenti storici e le emergenze storico architettoniche hanno con i contesti paesaggistici ed ambientali in cui sono collocati;
 - la salvaguardia del paesaggio agrario e delle tipiche sistemazioni idraulico- agrarie della collina 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);
 - la tutela del corso d'acqua del Cessana, delle opere idrauliche che lo caratterizzano (briglie, attraversamenti, ponti ecc.), dei mulini e delle relative opere di captazione delle acque e la sua trasformazione in energia idraulica;
 - 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 (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. 77;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale,
- sulle aree poste attorno al centro storico di Buggiano Castello, ricadenti nella zona tutelata ai sensi del D.M. 07/03/1963 G.U. 109 del 1963, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alla relativa scheda del PIT-PPR (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C).

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 di limitate dimensioni;
- 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. 78, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 78 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. 79 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art.79 comma 2);
 - sostituzione edilizia.
 - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 81).
 - i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.83 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.82 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;

- realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra (art.82 comma 5 lettera a).
- I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

Art. 91 - Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della pianura (EA1.1)

1. Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico, che individuano e caratterizzano l'intorno di Villa Bellavista e la stretta fascia agricola di valore ambientale che dalla Villa, lungo il corso del T. Cessana, arriva fino al centro storico del capoluogo.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - la tutela del rapporto che la Villa di Bellavista e le sue pertinenze hanno con il territorio rurale della pianura, in parte alterato dalle espansioni edilizie lungo via Livornese;
 - la tutela e la valorizzazione degli assi stradali storici ed in particolare degli assi compositivi ed ordinatrici del complesso della Villa: via Livornese, via di Bella vista, via I Maggio;
 - la salvaguardia del paesaggio agrario, delle architetture rurali, delle testimonianze di valore storico documentale e paesaggistico ambientale, dei punti di vista panoramici; (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 del corso d'acqua del Cessana e delle aree agricole ad esso adiacenti, anche secondo le indicazioni contenute negli artt.121 e 125;
 - il sostegno delle attività agricola, 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, dei caratteri tipici del paesaggio agrario della pianura: viabilità podereale, documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio, essenze arboree d'alto fusto essendo ammessa solo, ove necessario, la loro sostituzione: a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 77;
 - sono vietati, gli insediamenti produttivi, le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto,
 - tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.
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 di limitate dimensioni;
- 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. 78, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 78 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. 79 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art.79 comma 2);
 - sostituzione edilizia.
 - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 81).
 - i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.83 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.82 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra (art.82 comma 5 lettera a).

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

Art. 92 - Ambiti periurbani (EA2)

1. Sono le aree, di valore ecologico e di interesse paesaggistico ambientale, adiacenti al territorio urbanizzato della pianura: esse sono localizzate in prevalenza lungo il corso del Rio Torto e del T.Cessana e nelle aree comprese fra la ferrovia e l'abitato del capoluogo. Gli ambiti EA2 sono caratterizzati 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, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, 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;
- 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. 78, sono ammessi:

- annessi rurali di cui all'art. 78 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. 78 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. 78 comma 10;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 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. 79 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art. 79 comma 2);
 - sostituzione edilizia.
- gli interventi di cui all'art. 80 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 81),
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 83 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. 82 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra (art. 82 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.

Art. 93 - Aree boscate di pianura (EA3)

1. Tali aree individuano il bosco posto lungo il t.Cessana ad est di via Livornese indicato come invariante strutturale all' art.22 del Piano Strutturale: esso per la sua particolare ubicazione e per il rapporto con le circostanti aree agricole di pianura caratterizzate da colture tradizionali assume un'importante funzione paesaggistica e naturalistica.
2. Il Piano Operativo persegue la conservazione, l'integrazione e la valorizzazione di queste aree boscate sulla base delle seguenti prescrizioni:
 - non sono ammessi interventi edilizi, ne' discariche e depositi di materiali all'aperto,
 - non sono ammesse trasformazioni morfologiche che eccedano la normale attività agricola e selvicolturale o che non siano giustificate da esigenze di mitigazione del rischio idraulico,
 - non è consentito l'abbattimento di piante di alto fusto se non per ragioni fitosanitarie o di evidente pericolo,
 - l'eventuale abbattimento di alberature comporta la messa a dimora di almeno una pianta della stessa specie o di altra pianta autoctona.

CAPO 3 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale

Art. 94 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, i seguenti insediamenti ed aree speciali:
 - le Emergenze storiche architettoniche, localizzate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate dalla sigla **ES** e disciplinate all'art. 49,
 - gli ulteriori insediamenti e le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Buggiano sono identificate come indicato di seguito:
 - **TT1.1a**: Insediamenti terziari a destinazione commerciale direzionale e di servizio disciplinati al successivo comma 2 del presente articolo,
 - **TT1.1b**: insediamenti terziari a destinazione turistico ricettiva disciplinati al successivo comma 3 del presente articolo,
 - **TT2.1**: aree per deposito esposizione e per servizi per autoveicoli disciplinati al successivo comma 4 del presente articolo,
 - **TP3.1**: le aree per deposito di materiali all'aperto, disciplinati al successivo comma 5 del presente articolo,
 - 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.
2. Insediamenti terziari a destinazione commerciale, direzionale e di servizio (TT1.1a)

2.1 E' così individuata una struttura destinata a somministrazione di alimenti e bevande posta lungo via Gavine in prossimità di Buggiano Castello. Nella zona TT1.1 è inclusa un'area destinata a parcheggio pertinenziale che fronteggia la struttura commerciale e che deve conservare la funzione di area di sosta a servizio dell'insediamento.

2.2 Sulla struttura esistente, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e della disciplina degli edifici classificati è ammesso un ampliamento una tantum di 60 mq di SE con altezza massima non superiore a quella esistente. Agli edifici ed alla porzioni di edificio a destinazione non commerciale si applicano le norme della circostante zona EA1.

3. Insedimenti terziari a destinazione turistico ricettiva (TT1.1b)

3.1 E' così individuata un' area posta in località Malocchio destinata a campeggio naturalistico in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale. Su questa area le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le relative condizioni attuative sono disciplinati dal Piano unitario convenzionato approvato con DCC n.40 del 04.09.2017.

4. Aree per deposito, esposizione e servizi per autoveicoli (TT2.1)

4.1 Sono aree, poste nel territorio rurale, destinate al deposito, all'esposizione ed alla fornitura di servizi all'aperto per autoveicoli, inclusi servizi di alimentazione elettrica e di autolavaggio ma esclusi i servizi di distribuzione carburanti, disciplinati all'art. 115.

4.2 Su tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 63, valide per le zone TT2 di analoga destinazione ma collocate nel territorio urbanizzato, con le seguenti precisazioni:

- le aree destinate a deposito non devono superare mq 5000 e devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica esistente,
- la superficie non permeabile deve essere contenuta nel 25% della superficie totale dell'area,
- la superficie coperta massima di eventuali manufatti edilizi da destinare a tettoie, ad uffici e servizi non può superare il 10 % dell'area, di cui non più di mq 80 per uffici e servizi.

5. Aree per depositi materiali (TP3.1)

5.1 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.

5.2 Su tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 60, valide per le zone TP3 di analoga destinazione ma collocate nel territorio urbanizzato, con le seguenti precisazioni:

- le aree destinate a deposito non devono superare mq 3000 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 da destinare a tettoie non può superare mq 100 e mq 40 per i locali da destinare ad uffici e servizi.

5.3 Per le aree TP3.1 localizzate lungo gli assi viarii classificati nel Piano Strutturale "Viabilità a servizio dei sistemi locali di interesse provinciale", oltre a quanto indicato al precedente comma 5.2, sono consentite:

- una superficie dell'area fino a 4000 mq,
- un'ulteriore superficie coperta di mq 100 da destinare a tettoie e di mq 20 da destinare ad uffici e servizi.

5.4 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. 95 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana

1. Sono interventi di trasformazione urbana:

- gli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR)
- gli interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR)
- i progetti di centralità (PC) finalizzati alla riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree centrali del capoluogo,
- 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 a destinazione residenziale (ATR) e produttiva (ATP).

2. Negli articoli seguenti del presente Capo, sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione urbana. 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. 96 - 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 in alcuni casi 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 definisce la superficie territoriale e 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. 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, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede degli interventi dell'Appendice 1 delle presenti NTA, 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; si precisa che eventuali SE esistenti, se conservate, rientrano nei limiti dimensionali fissati. Nei casi indicati nella stessa Appendice 1, l'utilizzazione edificatoria delle aree ACR è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici) o di cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle stesse opere.
6. Le aree ACR sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art.105, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo .

Art. 97 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR)

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR) 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. 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 aree CTR 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 CTR è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e/o le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici) e come indicato nell'Appendice 1.
7. Le aree CTR sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art.105, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo .

Art. 98 - Progetti di Centralità (PC)

1. Il Piano Operativo ammette la possibilità di redigere Progetti di Centralità (PC) finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo 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 e fra queste e le previsioni di trasformazione e di riqualificazione urbana.
2. Il perimetro dei PC è individuato con apposito segno grafico sulla tav. 1.2 del PO ed 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" e delle previsioni insediative di interesse generale, 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 mediante masterplan o progetti guida redatti dall'Amministrazione Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale. 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; è altresì facoltà del Comune estendere l'area interessata dal masterplan o progetto guida ad aree attigue funzionali al perseguimento degli obiettivi indicati al comma 1.
5. Il presente Piano Operativo individua due Progetti di Centralità così definiti e numerati:
 - PC1 Capoluogo che individua gli spazi ed i servizi pubblici, i tessuti urbani e le previsioni di trasformazione della parte nord del centro storico di Borgo a Buggiano, delimitata ad ovest dal t. Cessana, a sud da Corso Indipendenza, via Garibaldi, via Cavour, via Circonvallazione, ad est da via Acquavivola, a nord dalla linea ferroviaria;
 - PC2 Capoluogo che individua gli spazi ed i servizi pubblici, i tessuti urbani e le aree della parte sud del centro storico di Borgo a Buggiano, delimitata ad ovest dal t. Cessana, a nord da Corso Indipendenza, via Garibaldi, via Cavour ed a sud da via Circonvallazione.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale unificare PC1 e PC2 in un solo progetto di centralità del capoluogo ed altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere e redigere progetti di centralità estesi ad altri contesti urbani del capoluogo e delle frazioni aventi le finalità di valorizzazione degli spazi della "città pubblica" e di coordinamento degli interventi pubblici e privati di riordino e riqualificazione urbana.

Art. 99 - 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 e 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 ma definisce, nel seguente comma, le modalità con cui è possibile localizzare, prevedere e dare attuazione ad interventi di rigenerazione urbana aventi le finalità sopraindicate.
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 ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non potranno in ogni caso superare il 35% della SE esistente o in alternativa la densità massima esistente nelle aree contigue,
 - destinazioni d'uso diverse da quelle 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 pertinentziali e di riqualificazione dei margini urbani.
4. 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.105.

Art. 100 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR) ed a destinazione produttiva (ATP)

1. Sono interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR e ATP 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 ATR e ATP 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.
2. Le aree ATR e ATP sono numerate in ordine progressivo 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 ATR e ATP 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. 136.
8. Le aree ATR e ATP sono individuate come aree di decollo e di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all' art.105, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo . Il decollo e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area ATR o ATP, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

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

Art. 101 - 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 102-104.
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. 105.

Art. 102 - 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 di cui all'art.98.
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 alle lettere a) e b) si computa al 50% di quella reale;
 - d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazioni della percentuale di cui alla lettera b) solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SE della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SE complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti 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 superficie edificabile (o edificata) SE relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il Piano Operativo prescrive 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;
 - 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 permuthe 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 permuthe 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. 103 - 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. 104 - 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. 105 - 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 per la realizzazione di opere pubbliche,
 - gli immobili da demolire o delocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica di cui all'art.43, commi 1 e 2,

- i volumi demoliti e non ricostruiti in interventi di riqualificazione e di trasformazione urbana per la quota di volumi di cui è ammessa la ricostruzione ma che non vengono ricostruiti in loco: aree per interventi di rigenerazione urbana, aree ATR ed ATP .

4. Aree di atterraggio

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

- aree di completamento edilizio ACR nei limiti di un incremento massimo del 10% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell' Appendice 1,
- aree di completamento dei tessuti urbani CTR nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell' Appendice 1,
- aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR e ATP nei limiti di un incremento massimo del 20% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Appendice 1

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

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

5. Disposizioni generali

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

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

5.3 Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale. 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. 43 commi 1 e 2): incremento 20%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione non residenziale: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione non residenziale a edifici a destinazione residenziale: riduzione 30%.

5.4 Il trasferimento di volumi nelle aree ATR e ATP è assoggettato alla redazione dei piani attuativi; nelle aree CTR alla redazione dei progetti unitari convenzionati; nella aree ACR ad intervento diretto convenzionato.

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

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

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

Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e di livello 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. 107-111.
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. Nel territorio comunale, per le dimensioni demografiche, per le caratteristiche e per la posizione del Comune, non sono presenti attrezzature di interesse generale di livello territoriale.

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. 107 - 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. 108 - 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. 109 - 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. 110 - 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 o comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette indicazioni definiscono le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.
4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi (VS), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 111 - Aree per parcheggi pubblici (P)

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti (Pe) che di progetto (Pp). 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.

CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici

Art. 112 - Aree per impianti tecnologici (IT)

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
3. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da 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. 113 - 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 "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il Piano Operativo individua, con diverso segno grafico, i tracciati viari esistenti, e quelli di nuova realizzazione o da ristrutturare. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Piano Operativo hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
4. 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 Buggiano sono così classificati:

- **A** - Autostrade: autostrada A11
- **C** - Strade extraurbane secondarie: strada regionale SR 435 e strade provinciali (SP 4 Livornese, SP 15 Buggianese, SP 26 Camporcioni, SP 29 Colligiana, SP 31 Massa - Cozzile - Macchino)
- **E** - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
- **F** - Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.
- **F bis** - Itinerari ciclopeditoni.

5. In conformità alle previsioni del PTC della Provincia di Pistoia e del Piano Strutturale, il Piano Operativo prevede la possibilità di realizzare un nuovo casello dell'autostrada A11 in loc. Vasone. A tal fine il PO individua:

- la zona EP2 come area agricola della pianura interessata da tale previsione e ne disciplina, nell'art.89, gli interventi ammissibili,
- il corridoio infrastrutturale per la realizzazione dell'asse viario di progetto dal nuovo casello autostradale a Pescia. Sull'area interessata da detto corridoio infrastrutturale non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Zone destinate alle infrastrutture ferroviarie

5. Sono le zone, individuate con apposite campiture nelle tavole del PO, destinate alla linea ferroviaria Firenze-Viareggio ed alle aree ed attrezzature ad essa connesse: stazione ferroviaria ed immobili di servizio, aree pertinenziali collegate.
6. Il Piano Operativo sostiene gli interventi di potenziamento della linea ferroviaria e di ammodernamento della stazione e dei suoi servizi nell'ambito del progetto di complessivo raddoppio della linea ferroviaria. Sulla base dei progetti delle relative opere, ove necessario con successive varianti puntuali, il Piano Operativo provvederà ad individuare le aree necessarie alla realizzazione degli interventi.

Art. 114 - 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 delibera G.M. n.291 del 13.07.1993. Si precisa che le variazioni alla delimitazione dei centri abitati non determinano variante del Piano Operativo: la nuova delimitazione ed il conseguente aggiornamento delle fasce di rispetto stradale saranno recepiti nel PO con le procedure indicate all'art.21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo.
3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è stabilita in conformità al Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.
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.115 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. 115 - 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 10% dell'intera area.

Art. 116 - 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.
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 e commerciali 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. 117 - 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. La realizzazione di nuove piazze ove non risulti in contrasto con il presente piano ed 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. 118 - 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 ciclopedonali su strada a bassa frequenza di traffico.
3. I percorsi ciclopedonali 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. La localizzazione dei suddetti percorsi è indicativa e potrà essere variata per giustificati motivi nell'ambito del progetto di opera pubblica, senza che ciò costituisca variante al presente Piano Operativo. 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 PC1 Capoluogo o sulla base di uno specifico progetto di opera pubblica..
4. La rete dei percorsi ciclopedonali individuata dal Piano Operativo ha valenza di piano comunale per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012: 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 ciclopedonali.

Art. 119 - 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. 120 - 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 Buggiano sono presenti due aree incluse negli elenchi delle "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.134 del Codice:
 - *Zona adiacente al comune di Buggiano (Pistoia)* (D.M. 07/03/1963 G.U. 109 del 1963)
 - *La fascia di territorio dell'autostrada Firenze - Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese* (D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973).Nei due successivi commi si richiamano le principali disposizioni del Piano Operativo relative ai due beni, in riferimento alle indicazioni contenute nelle relative schede dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR.
3. *Zona diacente al comune di Buggiano (Pistoia)* (D.M. 07/03/1963 G.U. 109 del 1963)
 - 3.1 Si fa presente che il vincolo di cui al D.M. 07/03/1963 interessa il rilievo collinare su cui sorge il centro storico di Buggiano Castello, interamente classificato dal PO, per le aree esterne al territorio urbanizzato, in zona EA1 "Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina". Nel territorio vincolato il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR, sezione C:
 - la salvaguardia dell'integrità storico culturale e naturalistica del nucleo storico e la tutela delle aree ad esso correlate;
 - la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici e degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico;
 - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la leggibilità e la percezione della forma e dell'immagine storica di Buggiano Castello;
 - la tutela e la manutenzione del paesaggio agrario della collina e dei suoi elementi tipici.
 - 3.2 In relazione alle direttive indicate nella stessa scheda si fa presente che esse sono state coerentemente declinate nella disciplina di zona con le seguenti precisazioni:
 - il riconoscimento e la tutela delle aree boscate, delle emergenze vegetazionali, dei giardini storici e delle aree aperte di pregio, la definizione degli interventi ammissibili e dei criteri per la conservazione e manutenzione di tali beni in coerenza con gli obiettivi di salvaguardia dei peculiari valori ecologici, naturalistici e culturali del l'intorno territoriale di Buggiano Castello sono definiti agli artt. 50, 52, 69, 70, 90 e 122 delle presenti NTA;

- il riconoscimento e la salvaguardia degli specifici caratteri del paesaggio agrario caratterizzato dalla coltivazione dell'olivo e dalle connesse sistemazioni idraulico agrarie, sono disciplinati nell'art. 90,
- gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti (edifici di Buggiano Castello, edifici rurali sparsi, edifici delle aree urbane di fondovalle) e sulle aree pertinenziali sono definiti all'art. 46 per Buggiano Castello, all'art. 90 per l'edificato nel territorio rurale, all'art. 51 per i tessuti TC1 che costituiscono la parte prevalente dell'aree urbane pedecollinari.

3.3 Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 2c.1 a 2c.3 per la struttura ecosistemica-ambientale; ai punti da 3c.1 a 3c.12 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.7 per la struttura percettiva.

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

4.1 Si fa presente che il vincolo di cui al D.M. 26/04/1973 interessa una piccola porzione della zona sud-est del territorio comunale attraversata dalla autostrada A11 e classificata dal PO come zona EP2 "Zone agricole della pianura interessate dalla previsione del nuovo casello dell'A11". Nel territorio vincolato il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR, sezione C:

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

4.2 In relazione alle direttive indicate nella stessa scheda si fa presente che esse sono state coerentemente declinate nella disciplina di zona (art. 89 delle NTA) con le seguenti indicazioni:

- il riconoscimento e la tutela degli ecosistemi naturali e dei valori paesistici che esprimono,
- il riconoscimento e la salvaguardia degli specifici caratteri del paesaggio agrario della pianura con particolare riguardo al contenimento degli interventi di trasformazione e di nuova edificazione a fini agricoli,
- il sostanziale contenimento di interventi di trasformazione dell'edificato a destinazione non agricola,
- la salvaguardia delle visuali panoramiche verso la collina ed un ordinato assetto delle aree adiacenti al tracciato autostradale.

4.3 Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti ai punti da 3c.1 a 3c.6 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.6 per la struttura percettiva.

5. Nel territorio del Comune di Buggiano sono inoltre presenti le seguenti "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 del Codice:

- *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)

6. Si fa presente, in relazione alla rappresentazione dei sopradetti beni contenuta nel PIT-PPR, che il presente Piano Operativo ha effettuato una ricognizione della loro consistenza con specifico riferimento ai territori coperti da foreste e da boschi. La tavola dei vincoli sovraordinati del PO (tav. 03) è stata aggiornata sulla base degli esiti di tale ricognizione illustrati nel Doc.6 "Ricognizione dei beni paesaggistici".

7. Di seguito si sintetizzano, per ciascuna delle tipologie di beni paesaggistici di cui al comma 5, le norme di tutela.

8. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

8.1 Nelle fasce di rispetto di 150 mt dei corsi d'acqua tutelati, riportate sulla tav. 03 il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 8.1 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad f). I corsi d'acqua interessati sono: Rio Framigno detto anche Cerreto, Rio del Ghiareto o di Cerreto INF.44, Rio Pianizzori, Rio dell'Asino, Rio di San Giovanni e Rio Torto.

8.2 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. 127. 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.);
- il PO promuove la delocalizzazione di volumi incongrui ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con le specifiche norme dell'art. 43 comma 1, e definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di valore storico architettonico ricadenti nelle stesse fasce;
- il PO non prevede nuovi carichi insediativi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua 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. 124.

8.3 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).

9. Territori coperti da foreste e da boschi

9.1 Nei territori coperti da foreste e da boschi, rappresentati sulla tav. 03, 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) a i). Per le Aree boscate dei crinali e dell'alta collina EC1, quasi integralmente coperte da boschi e foreste, valgono anche gli obiettivi e le specifiche disposizioni di cui all'art.85 delle presenti norme.

9.2 Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere da a) a b) del punto 12.2 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:

- il PO riconosce il valore naturalistico e paesaggistico dell'area boscata dell'alta collina all'art.85 e tutela gli specifici caratteri del piccolo bosco di pianura individuato dalla zona EA3 all'art.93;

- il PO detta specifiche disposizioni nella disciplina delle aree rurali (art.85-93) 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 del crinale 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. 85 ed 86 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.

9.3 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 12.3 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR: prescrizioni di cui alla lettere a) e b) punto 2.

Art. 121 - 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, con particolare riferimento alla LR 41/2018.

2.2 Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 43 comma 1 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art. 105.

3. Ambiti di pertinenza fluviale

3.1 Sulle tavole 1.1 ed 1.2, per i corsi d'acqua principali 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 e 2.n il PO evidenzia con apposito segno il limite del contesto

fluviale del torrente Cessana. 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 Il contesto fluviale costituisce l'ambito di riferimento per la redazione del progetto di recupero paesaggistico e ambientale di cui al successivo art. 125. Fino all'approvazione di detto progetto, nelle aree ricadenti nel perimetro del contesto fluviale, si applicano le specifiche disposizioni della disciplina di zona.

Art. 122 - Elementi naturali di pregio

1. Sono gli elementi vegetali di particolare pregio o di significativo interesse, individuati dal PS e dal previgente RU e rappresentati con apposito simbolo nelle tavole del Piano Operativo. Essi sono distinti fra:
 - emergenze vegetazionali puntuali (alberi singoli)
 - emergenze vegetazionali lineari (filari alberati).
2. Le emergenze vegetazionali puntuali sono le piante che per la loro particolarità e bellezza concorrono a determinare l'identità dei luoghi e come tali sono oggetto di tutela.
3. Le emergenze vegetazionali lineari sono l'insieme di alberature disposte in linea che in ambito urbano hanno prevalentemente una funzione di corredo della viabilità e degli spazi pubblici ed in ambito rurale svolgono un'importante funzione paesaggistica
4. 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.
5. Per i filari alberati in ambito urbano è prescritta la conservazione di una presenza arborea lungo la strada anche mediante interventi di parziale o totale sostituzione delle essenze esistenti, con essenze della stessa specie o ad essa assimilabili. 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 ambito urbano.
5. Gli interventi di manutenzione delle emergenze vegetazionali non necessitano di alcun titolo. Solo nel caso in cui la pianta, per soli motivi di sicurezza, dovesse essere abbattuta, prima dell'inoltro della comunicazione, e fatto obbligo di acquisire il necessario e vincolante atto di assenso. Alla richiesta di atto di assenso, dovrà essere allegata:
 - una certificazione di esperto agronomo, atta a certificare l'impossibilità ad eseguire interventi manutentivi alla pianta e che la stessa, priva delle sue funzioni naturali, minaccia di caduta,
 - una idonea documentazione fotografica,
 - la dichiarazione da parte del soggetto gestore della strada o del proprietario dell'area per la messa a dimora di pianta analoga a quella abbattuta o di altra pianta autoctona.

Art. 123 - Varchi inedificabili

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

configurarsi come saldatura dei centri abitati o degli aggregati edilizi. Non costituiscono diminuzione della funzionalità dei varchi la realizzazione di parchi o giardini a verde pubblico e la realizzazione di limitate addizioni funzionali e di opere pertinenziali degli edifici esistenti, nonché la costruzione di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale, non inferiore a 50 mt, e che siano corredati di opere di sistemazione ambientale e di elementi vegetazione per un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

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

Art. 124 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR, individua i seguenti progetti di recupero paesaggistico ambientale:
 - il progetto di recupero e valorizzazione del contesto fluviale del t.Cessana di cui all' art.125,
 - gli interventi di riqualificazione dei margini urbani di cui all' art.126.
2. E' facoltà del Piano Operativo, anche mediante eventuali varianti, individuare ulteriori aree e contesti da assoggettare a specifici progetti di recupero paesaggistico ambientale.

Art. 125 - Progetti di recupero e valorizzazione del contesto fluviale del t.Cessana

1. Il Piano Operativo promuove la redazione di un progetto di recupero e valorizzazione del contesto fluviale del torrente Cessana, rappresentato sulle tavole del PO e descritto all' art. 121 comma 4. Tale progetto è assimilabile per finalità e contenuti ai progetti di paesaggio dell'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR.
2. Sono obiettivi del progetto di recupero e valorizzazione del contesto fluviale: la tutela dei caratteri morfologici e figurativi del corso d'acqua e degli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale; la salvaguardia del valore ambientale ed ecosistemico del corso 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 del corso d'acqua.
3. A tali fini il progetto di recupero e valorizzazione dà 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.121;
 - agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopeditoni secondo le indicazioni contenute nelle tavole del PO ed all'art. 118;
 - 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 prevalentemente lungo il corso del T.Cessana a monte di Borgo a Buggiano.
4. In relazione all'ultimo punto del precedente comma, il progetto di recupero e valorizzazione definisce le modalità di intervento sui mulini individuati con apposito simbolo sulle tavole del PO, al fine di tutelarli e di valorizzarli anche a fini turistico ricettivi. Fino alla redazione del progetto di recupero e valorizzazione sono ammessi gli interventi edilizi consentiti dalla

specifica classificazione di valore degli edifici ed il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistica ricettiva senza incrementi volumetrici.

5. Il progetto di recupero e valorizzazione del contesto fluviale del t.Cessana può essere redatto separatamente per il tratto a monte e per il tratto a valle del centro storico di Borgo a Buggiano. 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. La redazione dei progetti di recupero e valorizzazione del contesti fluviale è di iniziativa pubblica ed i progetti sono approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 126 - 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 o con aree a verde interne al territorio urbanizzato 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 viari 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. 127 - Aree per opere di regimazione idraulica

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

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

CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 128 - 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.129, 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. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto ambientale, secondo quanto indicato all'art.8 delle presenti norme.

Art. 129 - 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.

2.4 In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

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 e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e

dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

4.3 Per tutte le tipologie di trasformazioni 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 la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

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 ascading);
- 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. 130 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità

1. La fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si definisce in relazione ai caratteri geologici, geomorfologici, idrogeologici e di pericolosità del territorio così come individuata nelle specifiche cartografie tematiche da G.01 a G.12, nonché dai contenuti degli elaborati G14 e G15 (relazione + abachi-tabelle e schede).
2. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi edilizi

diretti, sia all'interno del sistema insediativo urbano che nelle aree ad esso esterne, si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo gli schemi dell'elaborato G15, riportati anche nell'Appendice 4 delle presenti NTA.

3. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi e/o aree di nuova trasformazione la classificazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica sono specificate caso per caso nelle schede ad esse relative di cui all'elaborato G15.
4. 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. 131 - Fattibilità per fattori geomorfologici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità di cui sopra 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.
Risulta comunque obbligatorio quanto previsto per la Classe F1g in termini di rispetto normativo.
4. *Classe F 3g: Fattibilità condizionata.*
Per gli interventi ricadenti in questa classe, la loro fattibilità sarà condizionata ad adeguate verifiche della 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 ed i caratteri geomeccanici di eventuali affioramenti lapidei.

Risulta comunque obbligatorio quanto previsto per la Classe F1g in termini di rispetto normativo.

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. In ogni caso eventuali interventi previsti in tali aree, 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. 132 - Fattibilità per fattori sismici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nell'elaborato G15 fuori testo, 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/2011.

3. Classe F3s: Fattibilità condizionata

In questa classe sono compresi gli interventi che ricadono anche solo in parte in classe S3 di pericolosità sismica ed in sede di predisposizione di Piani Attuativi e/o interventi diretti, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Nel caso di aree con frane quiescenti, dovranno essere eseguite specifiche indagini geologiche dirette (Sondaggi con analisi su campioni) e geofisiche con verifica della stabilità del versante ante e post opera.
- Nel caso di terreni di fondazioni scadenti le indagini dovranno essere svolte con particolare riguardo ai cedimenti e/o liquefazione.
- In presenza di contatti tettonici e/o tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, dovranno essere svolte specifiche indagini geologiche e geofisiche.

In sintesi, per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dal Regolamento regionale 53R/2011 vanno rispettate ricostruendo il modello geofisico e geotecnico del sottosuolo.

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 F4s: 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. 133 - Fattibilità per fattori idraulici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità

evidenziate nelle tabelle di cui all'elaborato G-15 fuori testo, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio relative a ciascuna classe di fattibilità come di seguito elencate:

2. 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.

3 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.

4 Classe F4.2i - Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

5 Classe F4.3i - Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

6 Classe F4.4i - Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 16 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

In ogni caso nelle aree a pericolosità P2 e P3 (rif. Legenda PGRA Tavv. G10) è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Inoltre per interventi strutturali di messa in sicurezza idraulica si devono intendere le opere di regimazione idraulica sui corsi d'acqua che salvaguardano il territorio dagli eventi alluvionali con i Tr previsti nello studio idraulico.

La messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno 200 anni più un franco minimo di 30 cm.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, ad eccezione della demolizione e fedele ricostruzione, in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di raggiungere le condizioni di autosicurezza sono comunque ammessi interventi di miglioramento delle condizioni di esposizione al rischio idraulico mediante sopraelevazione del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima dei vani ai fini igienico-sanitari e/o mediante la messa in opera di accorgimenti tecnico costruttivi atti comunque alla riduzione del danno.

Per le misure di compensazione si devono intendere gli interventi realizzati di norma attraverso la modificazione altimetrica di aree interne o limitrofe a quella di edificazione in modo da recuperare i volumi sottratti alla esondazione per un tempo di ritorno di 200 anni.

Tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica dovranno essere valutati rispetto ai battenti idraulici attesi individuati con gli studi idraulici allegati al PO considerando lo scenario relativo ai tempi di ritorno di 200 anni.

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.

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 100 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.

Art. 134 - Adeguamento alle norme del PAI e del 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. 135 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi

1. Nelle aree che nella Tav. G.06 sono classificate con grado di vulnerabilità "Molto Elevato" non sono ammissibili:
 - impianti di zootecnia industriale
 - realizzazione ed ampliamento di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento RSU e di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi,
 - impianti industriali ad elevata capacità inquinante,
 - in queste stesse aree per la realizzazione di collettori fognari dovranno essere previsti accorgimenti specifici per ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti.

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 136 - Edilizia sociale

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

Art. 137 - 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.

Art. 138 - Aree di potenziale interesse archeologico

1. Nelle aree di potenziale interesse archeologico, individuate nella tavola dei vincoli sovraordinati del PO (tav. 3) sulla base della Carta Archeologica Provinciale, prima dell'inizio dei lavori per scavi superiori a un metro deve essere ottenuto il parere della Soprintendenza relativamente alla necessità di eventuali misure a tutela dell'eventuale interesse archeologico.

APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Interventi nelle zone ACR - CTR - ATR - ATP

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, ma è indicato il numero massimo di alloggi realizzabili sul lotto. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi (aree ATR, ATP) sono indicati anche gli specifici obiettivi. Per gli interventi residenziali è indicato il numero massimo degli abitanti insediabili sulla base del parametro indicato dal PS di 1 abitante = 40 mq Sul (si precisa che ai fini del calcolo del dimensionamento del PO la Sul è equiparata alla Superficie edificabile o edificata SE).

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 (zone ATR e ATP), alle specifiche schede di fattibilità riportate negli studi geologici idraulici (doc. G15). Le condizioni di fattibilità degli interventi non assoggettati a piano attuativo (aree ACR, CTR) 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 (SE o volume, altezze, 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, anche nel caso di parziale utilizzazione delle capacità edificatorie dell'area: quando è prevista la sola cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione tale condizione è esplicitata fra gli elementi vincolanti per gli interventi.

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 è ammesso solo nelle zone ACR. Come indicato nelle schede, per gli interventi nelle zone ACR associati alla realizzazione di standard, è prescritta la sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo.

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:

	SEmq	abitanti	n. max alloggi	Parcheggio pubblico mq	Verde pubblico	IC	H max mt
ACR.1 - Via Buonarroti (UTOE 2)	240	6	2			35% SF	7,50
	+ 240 non residenziale						
ACR.2 - S.R. 435 (UTOE 2)	200	5	2			35% SF	6,50
ACR.3 - Via Da Vinci (UTOE 2)	240	6	2			35% SF	7,50
ACR.4 - Via Da Vinci (UTOE 2)	240	6	2			35% SF	7,50
ACR.5 - Via Circonvallazione (UTOE 2)	240	6	2			35% SF	7,50
ACR.6 - S.R. 435 (UTOE 1)	200	5	2			35% SF	6,50
ACR.7 - Via Lombardia (UTOE 1)	560	14	6	436		35% SF	7,50
ACR.8 - Via XXIV Maggio (UTOE 1)	320	8	3			35% SF	6,50
ACR.9 - Via Foscolo (UTOE 1)	520	13	6			35% SF	7,50
ACR.10 - Via S.Giuliano (UTOE 1)	320	8	3			35% SF	7,50
ACR.11 - Via Circonvallazione Via Terrarossa (UTOE 1)	320	8	3			35% SF	7,50
ACR.12 - Via Serralta (UTOE 4)	280	7	3			35% SF	6,50
ACR.13 - S.R. 435 (UTOE 4)	320	8	3	188		35% SF	6,50
ACR.14 - Via Anzillotti (UTOE 4)	280	7	3			35% SF	6,50

ACR.15 - Via Orsucci (UTOE 4)	520	13	6	284		35% SF	7,50
ACR.16 - Via Giovannini (UTOE 4)	160	4	2			35% SF	7,50
ACR.17 - Via Giovannini (UTOE 4)	100	2,5	1			35% SF	7,50
ACR.18 - Via Giovannini (UTOE 4)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.19 - Via Fratelli Rosselli (UTOE 4)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.20 - Via Fratelli Rosselli (UTOE 4)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.21 - Via Fratelli Rosselli (UTOE 4)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.22 - Via Ficocchio (UTOE 2)	200	5	2			35% SF	7,50
ACR.23 - Via Torricchio (UTOE 2)	560	14	6	418		35% SF	7,50
ACR.24 - Via Torricchio (UTOE 2)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.25 - Via XXIV Maggio (UTOE 2)	360	9	4			35% SF	7,50
ACR.26 - Via XXIV Maggio (UTOE 2)	160	4	2			35% SF	7,50
ACR.27 - Via Carducci (UTOE 1)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.28 - Via Pirolo (UTOE 1)	360	9	4	546		35% SF	7,50
ACR.29 - Via Ponte Buggianese (UTOE 1)	200	5	2			35% SF	7,50
ACR.30 - Via Ponte Buggianese (UTOE 3)	280	7	3			35% SF	7,50
ACR.31 - Via Gusci (UTOE 3)	280	8	3			35% SF	7,50
ACR.32 - Via Terra Rossa (UTOE 3)	200	5	2			35% SF	7,50
ACR.33 - Via Falciano	200	5	2			40% SF	4,50

(UTOE 4)							
ACR.34 - Via delle Rose (UTOE 1)	240	6	2			35% SF	7,50
ACR.35 - San Giuliano (UTOE 1)	360	9	4			35% SF	7,50
ACR.36 - Via Landini (UTOE 1)	560	14	6	385	484	35% SF	7,50
TOTALE	11180	268,5	111	2257	484		

Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art.96 comma 4) ovvero: 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 degli interventi

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici per le aree ACR.7, ACR.13, ACR.15, ACR.23
- Localizzazione dei parcheggi pubblici e cessione gratuita dei terreni ad essi destinati per l'area ACR.28
- Destinazione a funzioni non residenziali di una SE non inferiore a mq 240 per l'area ACR.1.
- Per l'intervento nell'area ACR.33 - Via di Falciano, rispetto delle prescrizioni della scheda del PIT-PPR relativa all'Area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (DM 07/03/1963 G.U. 109 del 1963)
- Cessione gratuita del parcheggio pubblico esistente (Pe37) per l'area ACR.35
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico per l' area ACR.36.

Modalità di attuazione

- Intervento diretto. Per le aree ACR.7, ACR.13, ACR.15, ACR.23, ACR.28, ACR.36 l'intervento diretto è subordinato alla preventiva sottoscrizione di un atto di obbligo unilaterale per la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico o per la cessione dei relativi terreni.

Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale CTR

CTR.1 Borgo a Buggiano. Via Martiri del 16 Marzo 1978 (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
2490	800	20	6,00	50% SF	0	495

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; uffici, ambulatori e servizi connessi alle funzioni di assistenza socio sanitaria; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento:

- Localizzazione e cessione gratuita dell'area destinata a verde di arredo stradale ed a parcheggi pubblici.
- Localizzazione delle aree destinate a verde privato con particolare riferimento alla scarpata su via Martiri del 16 Marzo.
- Destinazione a residenza di una quota di SE non superiore a mq 200.
- Abbassamento del piano di campagna del rilevato esistente e conveniente arretramento del fronte degli edifici da via Martiri del 16 Marzo al fine di attenuare la loro altezza e visibilità dalla stessa via.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

CTR.2 - Via Gavine (UTOE 4)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
6299	600	15	7,50	40% SF	495	418

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento:

Oltre al rispetto delle prescrizioni della scheda del PIT-PPR relativa all'Area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (DM 07/03/1963 G.U. 109 del 1963) sono elementi vincolanti per la progettazione ed attuazione dell'intervento:

- Ampliamento della sede viaria di via delle Gavine.

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e dell'area a verde pubblico.
- Conservazione delle alberature di alto fusto di pregio presenti nell'area e tutela e, ove necessario, ricostituzione della vegetazione ripariale sul Fosso di Valpiana.
- Accurata sistemazione degli spazi a verde privato, con elementi arborei ed arbustivi autoctoni ad integrazione della vegetazione esistente.
- Elevata qualità architettonica degli interventi edilizi e coordinata realizzazione delle recinzioni, degli elementi di arredo e degli spazi pertinenziali.
- Esclusione di qualsiasi intervento che interferisca negativamente con le visuali panoramiche e che risulti incongruo con il contesto paesaggistico ambientale.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

CTR.3 - Pittini. Via Udine (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
2758	600	15	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 dell'intervento:

- Realizzazione del prolungamento di via Udine perimetrato all'interno della zona CTR.
- Localizzazione di almeno una quota del 30% dei parcheggi pertinenziali a diretto contatto con la viabilità pubblica.
- Accurata sistemazione degli spazi pertinenziali e messa a dimora di elementi arborei ed arbustivi sul confine con il fabbricato a carattere produttivo-terziario retrostante che prospetta su SP Buggianese.

Condizioni particolari

- E' consentito e raccomandato progettare e dare attuazione all'intervento in modo contestuale e coordinato con il piano attuativo della zona ATR.2

Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato.

CTR.4 - Pittini. Via Gusci (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
5684	1200	30	7,50	40% SF	549	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 dell'intervento:

- Realizzazione della viabilità interna al perimetro della zona CTR.
- Sistemazione dell'area destinata a verde pubblico.
- Localizzazione di almeno una quota del 30% dei parcheggi pertinenziali a diretto contatto con la viabilità pubblica.
- Accurata e coordinata sistemazione delle recinzioni, degli elementi di arredo e degli spazi pertinenziali e delle aree a verde privato con la messa di dimora di elementi arborei e di arbusti autoctoni.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

CTR.5 - Pittini. Via Buggianese (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
7124	2400	36	7,50 / 9,00	40% SF	0	566

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza per una quota fino al 60% della SE ammessa concentrata preferibilmente a nord della viabilità di progetto;
- destinazioni non residenziali concentrate preferibilmente a sud della viabilità di progetto: artigianale e industriale, artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale e di servizio; commerciale all'ingrosso e depositi; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento:

- Realizzazione della viabilità interna al perimetro della zona CTR.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico e del verde di arredo stradale.

- Accurata e coordinata sistemazione delle recinzioni, degli elementi di arredo e degli spazi pertinenziali e delle aree a verde privato.
- Altezza massima per gli interventi residenziali e misti di mt 7.50 e per gli interventi esclusivamente non residenziali di mt 9,00.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR

ATR.1 - Borgo a Buggiano.

Via Acquavivola - Via Caduti di Tutte le Guerre (UTOE 1 - 4)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq	F1p - Istruzione mq
27169	2000	62	7,50	40% SF	8684	731	5836

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento, in coerenza con gli obiettivi specifici degli adiacenti tessuti (TR2 ad isolati aperti e lotti residenziali isolati e TR7 sfrangiati di margine) è il completamento di un'area urbana incompiuta, attraverso la riqualificazione della viabilità interna, la connessione viaria e ciclopedonale con le aree contermini, la creazione di una significativa area a verde pubblico attrezzato ed il potenziamento del polo di attrezzature scolastiche del capoluogo, nonché una limitata espansione edilizia anche a carattere sociale.

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 del parcheggio pubblico: sono ammesse soluzioni parzialmente diverse purché funzionali al nucleo di attrezzature pubbliche.
- Localizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico adiacenti alla ferrovia,
- Localizzazione e cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature scolastiche e sportive connesse in adiacenza a quelle esistenti.
- Sistemazione a verde pubblico e cessione gratuita delle fasce su via Acquavivola e sul lato nord di SR 435, anche in funzione dei percorsi della mobilità di cui al successivo punto
- Realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali all'interno dell'area.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota non inferiore al 10% della SE complessiva con cessione al Comune di una equivalente quota di superficie fondiaria urbanizzata o con destinazione alle finalità di cui all'art.136 delle NTA di corrispondente quota di SE realizzata.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata e coordinata sistemazione delle aree a verde privato, degli spazi e degli elementi pertinenziali con particolare attenzione alla qualificazione dei confini con il territorio rurale ed a verde pubblico.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

ATR. 2 - Pittini. Via Ponte Buggianese - Via Udine (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	abitanti	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
26000	4000	100	7,50	40% SF	12044	780

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento è ricucire la viabilità e completare l'assetto urbanistico dei tessuti sfrangiati posti ad est della via Ponte Buggianese - SP 15, dotandoli di adeguati spazi a parcheggi ed a verde pubblico e lasciando un corridoio ambientale fra gli insediamenti che si attestano sul prolungamento di via Udine a sud e gli insediamenti esistenti ed in corso di realizzazione posti su via delle Mimose e sul prolungamento di via delle Rose a nord.

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

- Adeguamento della viabilità di accesso da via Ponte Buggianese e realizzazione della nuova viabilità interna al perimetro della zona ATR.2.
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici: sono ammesse soluzioni parzialmente diverse purché funzionali ad un'equilibrata distribuzione delle aree di sosta.
- Localizzazione e realizzazione dell'area destinata a verde pubblico Vp13.
- Localizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico Vp14: tali aree possono essere utilizzate anche per interventi di mitigazione del rischio idraulico.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione dei fronti lungo la viabilità e verso il territorio inedificato.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota non inferiore al 10% della SE complessiva con cessione al Comune di una equivalente quota di superficie fondiaria urbanizzata o con destinazione alle finalità di cui all'art.136 delle NTA di una corrispondente quota di SE realizzata.

Condizioni particolari

- E' consentito e raccomandato progettare e dare attuazione all'intervento in modo contestuale e coordinato con il progetto unitario convenzionato della zona CTR.4.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso (PdL).

Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATP

ATP.1 - Pittini. Via Gusci (UTOE 3)

Parametri urbanistici:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
20374	8000	10,00	40% SF	2308 + (3825 Verde esistente)	1497

Obiettivi specifici

Obiettivo principale dell'intervento è completare i tessuti produttivi lungo via Gusci attraverso la ridefinizione di una previsione urbanistica del previgente PRG, confermata dal PS ma non attuata, tenendo conto sia delle condizioni di pericolosità idraulica evidenziate dagli specifici studi sia dell'opportunità di completare il sistema di aree a verde pubblico lungo il fosso Santa Maria, da utilizzare anche per eventuali opere di mitigazione del rischio idraulico.

Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale e industriale, artigianato di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione di medie e grandi strutture di vendita; direzionale e di servizio; commerciale all'ingrosso e depositi; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive;
- residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività, per una SE non superiore al 15% della SE ammissibile e comunque per una quota necessaria a raggiungere la dimensione di un alloggio mq.120 di SU per unità produttiva.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Ampliamento della sede viaria di via Gusci, per il fronte dell'area prospiciente la suddetta via.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico: sono ammesse localizzazioni parzialmente diverse purché maggiormente funzionali all'insediamento produttivo.
- Localizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico: tali aree possono essere utilizzate anche per interventi di mitigazione del rischio idraulico.
- Localizzazione dell'area a verde privato ed adeguata sistemazione arborea del confine con l'adiacente zona TF.
- Realizzazione di una fascia a verde lungo il fosso Santa Maria.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)

ATP.2 - Pittini. Via Gusci - Via delle Padulette (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp - Verde mq	Pp - Parcheggio mq
27905	11000	10,00	40% SF	3290	908

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo dell'intervento è offrire un'area di potenziale sviluppo delle attività produttive nella zona industriale del Comune che per le condizioni di rischio idraulico non è suscettibile di ulteriori interventi di espansione. L'area in oggetto, già prevista dal previgente RU, è l'unica che non presenta rischi di allagamenti anche se richiede interventi di risanamento e bonifica.

Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale e industriale, artigianato di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione di medie e grandi strutture di vendita; direzionale e di servizio; commerciale all'ingrosso e depositi; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive;
- residenze dei titolari, gestori o custodi delle attività, per una SE non superiore al 15% della SE ammissibile e comunque per una quota necessaria a raggiungere la dimensione di un alloggio mq.120 di SU per unità produttiva.

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

- Realizzazione della viabilità interna all'area sul prolungamento della traversa di via delle Padulette.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico e dell'area a verde pubblico su via delle Padulette.
- Localizzazione dell'area a verde privato su via Gusci e lungo il corso del fosso Santa Maria.
- Realizzazione degli interventi di risanamento e bonifica ambientale prescritti dalla scheda di fattibilità.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso (PdL)

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 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017. Si fa presente che tali indicazioni differiscono da alcuni indirizzi del vigente Piano Strutturale approvato nel 2005 sulla base della LR 5/1995; 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:

- nel PS le destinazioni commerciale e direzionale sono associate in un unico dimensionamento; nel PO sono distinte secondo le indicazioni della LR 65/2014 e dei relativi regolamenti attuativi. Nel PO, inoltre, le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita (EV, MSV, GSV), sono unificate in un solo parametro come indicato 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 e delle altre funzioni commerciali, non essendo previste grandi strutture di vendita sul territorio comunale,
- nel PS le destinazioni turistiche sono associate a quelle sportive; nel PO le destinazioni turistico ricettive sono dimensionate da sole in conformità alle indicazioni della LR 65/2014 e dei relativi regolamenti attuativi,
- 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. 33 comma 1.2,
- 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; a tale parametro, introdotto dal DPRG 39R/2018, fanno riferimento e si rapportano anche i dimensionamenti precedenti calcolati in Sul. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale secondo gli schemi delle tabelle allegate alla DGR 682/2017: essi tengono conto del dimensionamento degli interventi di trasformazione urbana (dettagliatamente 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 non residenziali in aree urbanizzate, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate, interventi di rigenerazione urbana e simili.

Gli abitanti equivalenti, valutati ai soli fini della verifica degli standard, sono conteggiati secondo il rapporto di 1 abitante/40 mq di Sul, indicato all'art. 13.

Ai fini dell'applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che valgono le tabelle di sintesi di ciascun UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di SE oggetto di modifica incrementa il dimensionamento della funzione soppressa e riduce, in misura equivalente, quello della funzione introdotta nella tabella del dimensionamento dell'UTOE interessata.

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

DESTINAZIONE RESIDENZIALE											
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3		UTOE 4		UTOE 5	
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ACR INTERVENTI DIRETTI)	ACR.1			240	B						
	ACR.2			200	B						
	ACR.3			240	B						
	ACR.4			240	B						
	ACR.5			240	B						
	ACR.6	200	B								
	ACR.7	560	B								
	ACR.8	320	B								
	ACR.9	520	B								
	ACR.10	320	B								
	ACR.11	320	B								
	ACR.12							280	B		
	ACR.13							320	B		
	ACR.14							280	B		
	ACR.15							520	B		
	ACR.16							160	B		
	ACR.17							100	B		
	ACR.18							280	B		
	ACR.19							280	B		
	ACR.20							280	B		
	ACR.21							280	B		
	ACR.22			200	B						

	ACR.23			560	B						
	ACR.24			280	B						
	ACR.25			360	B						
	ACR.26			160	B						
	ACR.27	280	B								
	ACR.28	360	B								
	ACR.29	200	B								
	ACR.30					280	B				
	ACR.31					280	B				
	ACR.32					200	B				
	ACR.33							200	B		
	ACR.34	240	B								
	ACR.35	360	B								
	ACR.36	560	B								
	TOTALE	4240		2720		760		2980		0	
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI RESIDENZIALI (CTR)	CTR.1	800	A								
	CTR.2							600	A		
	CTR.3					600	A				
	CTR.4					1200	A				
	CTR.5					2400	A				
	TOTALE	800		0		4200		600		0	
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATR)	ATR.1							2000	A		
	ATR.2					4000	A				
	TOTALE					4000		2000		0	
TOTALE		5040		2720		8960		5580		0	

DESTINAZIONE PRODUTTIVA											
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3		UTOE 4		UTOE 5	
AMPLIAMENTO E RIDISEGNO TESSUTI URBANI (ATP)	ATP.1					8000	A				
	ATP.2					11000	A				
TOTALE						19000					

DESTINAZIONE COMMERCIALE											
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3		UTOE 4		UTOE 5	
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ACR INTERVENTI DIRETTI)	ACR.1			240	B						
TOTALE				240							

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

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,52 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 3.936			Abitanti previsti: 4.132		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	1600	4240	1000	1000	7840
Industriale artigianale					0
Commercio al dettaglio		1000		500	1500
Turistico - ricettiva					0
Direzionale e di servizio		1000		500	1500
Commerciale all'ingrosso e depositi					0
TOTALI	1600	6240	1000	2000	10840

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,5 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.249			Abitanti previsti: 1.342		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale		2720	500	500	3720
Industriale artigianale		2500			2500
Commercio al dettaglio		1000		300	1300
Turistico - ricettiva					0
Direzionale e di servizio		500			500
Commerciale all'ingrosso e depositi					0
TOTALI	0	6720	500	800	8020

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 3					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,75 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.132			Abitanti previsti: 1.406		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE003			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 SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	8200	760	1000	1000	10960
Industriale artigianale	19000	5000			24000
Commercio al dettaglio		1000	300	300	1600
Turistico - ricettiva					0
Direzionale e di servizio		1000		300	1300
Commerciale all'ingrosso e depositi					0
TOTALI	27200	7760	1300	1600	37860

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 4					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,39 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.682			Abitanti previsti: 1.859		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE004			SIGLA_ENT: UTOE_004		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	2600	2980	500	1000	7080
Industriale artigianale					0
Commercio al dettaglio		1200			1200
Turistico - ricettiva		2000		500	2500
Direzionale e di servizio		600			600
Commerciale all'ingrosso e depositi					0
TOTALI	2600	6780	500	1500	11380

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 5					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 9,96 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 913			Abitanti previsti: 938		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE005			SIGLA_ENT: UTOE_005		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale		1000			1000
Industriale artigianale					0
Commercio al dettaglio		500			500
Turistico - ricettiva		1000			1000
Direzionale e di servizio					0
Commerciale all'ingrosso e depositi					0
TOTALI	0	2500	0	0	2500

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali					
Dettaglio (territorio urbanizzato)					
tab. All. 2B1 DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 16,13 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 8.912			Abitanti previsti: 9.677		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	12400	11700	3000	3500	30600
Industriale artigianale	19000	7500	0	0	26500
Commercio al dettaglio	0	4700	300	1100	6100
Turistico - ricettiva	0	3000	0	500	3500
Direzionale e di servizio	0	3100	0	800	3900
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	31400	30000	3300	5900	70600

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,52 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 3.936			Abitanti previsti: 4.132		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	6840	1000	-----		-----
Industriale artigianale	0	0			
Commercio al dettaglio	1000	500			
Turistico - ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	1000	500			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	8840	2000	0	0	0
TOTALE (NE + R)	10840		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,5 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.249			Abitanti previsti: 1.342		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	3220	500	-----		-----
Industriale artigianale	2500	0			1000
Commercio al dettaglio	1000	300			
Turistico - ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	500	0			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	7220	800	0	0	1000
TOTALE (NE + R)	8020		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE3 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,75 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.132			Abitanti previsti: 1.406		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE003			SIGLA_ENT: UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	9960	1000	-----		-----
Industriale artigianale	24000	0			500
Commercio al dettaglio	1300	300			500
Turistico - ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	1000	300			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	36260	1600	0	0	1000
TOTALE (NE + R)	37860		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE4 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,39 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.682			Abitanti previsti: 1.859		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE004			SIGLA_ENT: UTOE_004		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	6080	1000	-----		-----
Industriale artigianale	0	0			
Commercio al dettaglio	1200	0			
Turistico - ricettiva	2000	500			500
Direzionale e di servizio	600	0			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	9880	1500	0	0	500
TOTALE (NE + R)	11380		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE5 Sintesi tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 9,96 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 913			Abitanti previsti: 938		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE005			SIGLA_ENT: UTOE_005		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	1000	0	-----		-----
Industriale artigianale	0	0			
Commercio al dettaglio	500	0			
Turistico - ricettiva	1000	0			500
Direzionale e di servizio	0	0			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	2500	0	0	0	500
TOTALE (NE + R)	2500		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo - Previsioni quinquennali					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 16,13 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 8.912			Abitanti previsti: 9.677		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	27100	3500	-----		-----
Industriale artigianale	26500	0			1500
Commercio al dettaglio	5000	1100			500
Turistico - ricettiva	3000	500			1000
Direzionale e di servizio	3100	800		0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
TOTALI	64700	5900	0	0	3000
TOTALE (NE + R)	70600		0		

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 indicati di seguito:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate anche sulla base degli standard indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale:

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Piano Operativo.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo, come indicato nell'Appendice 2, ed applicando il parametro 40mq Sul O SE/ 1 abitante. A questi si sommano la popolazione insediabile sulla base degli *Interventi in itinere* ereditati dal PRG, confermati dal PO, e la popolazione insediabile sulla base degli interventi in corso di attuazione previsti dal RU (dettagliati nell'Appendice del Doc. 1). Di seguito si riporta una tabella riassuntiva riguardante il calcolo della popolazione insediabile finalizzato alla verifica degli standard.

Calcolo della popolazione insediabile						
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
Abitanti al 31/12/2018	3936	1249	1132	1682	913	8912
<i>Interventi in itinere</i> del previgente PRG	290	0	84	260	19	653
Interventi in corso di realizzazione del RU	16	77	5	34	15	147
Nuove previsioni del PO	196	93	274	177	25	765
TOTALE	4438	1419	1495	2153	972	10477

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 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	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1				1289		
2		1381				
3		3382				
4		2119				
5		8710				
TOTALE F1e mq		15592		1289		

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE DI PROGETTO - F1p

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1		4208				
2	ATR.1	5836				
TOTALE F1p mq		10044				

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI - F2e

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1						1044
2						3894
3						91
4						1783
5						108
6		6400				
7		966				
8					6555	
9					2478	
10		612				
11		306				
12		2936				
13		1108				
14		337				
15		210				
16		45				

17		1903				
18		64				
19		926				
20		788				
21		1485				
22					971	
23						107
24						290
25						98
26						24
27						53
28						244
29						1274
30						215
31						649
32						153
33						413
34						1609
TOTALE F2e mq		18086			10004	12049

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ESISTENTE - Ve

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1		275				
2		592				
3		4853				
4			1505			
5		2707				
6		9306				
7		794				
8		7129				
9		224				
10		11180				
11		10556				
12					1998	
13					1403	
14					2066	
15					1196	
16		129				
17		628				
18		111				
19		3368				
20					325	
21					5365	
22					230	
23						882
24	ATP.1			3825		
25					335	
26					690	
TOTALE Ve mq		51852	1505	3825	13608	882

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - Vp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1						5368
2				8167		
3					716	
4		1369				
5						2352
6						1238
7	ATP.1			2308		
8	ATP.2			3290		
9	ATR.1				1964	
10	ATR.1	3715				
11	ATR.1				461	
12	ATR.1				2544	
13	ATR.2			1679		
14	ATR.2			10364		
15	CTR.2				495	
16	CTR.4			549		
17					3317	
18						5084
19			728			
20	ACR.36	484				
TOTALE Vp mq		5568	728	26357	9497	14042

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO ESISTENTE - VSe

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1		9710				
2		29979				
TOTALE VSe mq		39689				

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO DI PROGETTO - VSp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1		30596				
2		10914				
TOTALE VSp mq		41510				

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - Pe

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1						248
2						639
3				695		
4		452				
5		169				
6		300				
7		459				
8			678			
9			429			
10			269			
11			318			
12		2348				
13		443				
14		1863				
15		1403				
16		116				
17		253				
18		252				
19		173				
20		319				
21		490				
22		371				
23		314				
24		274				
25		96				
26		200				

27			134			
28		382				
29		120				
30		97				
31		198				
32		743				
33					1051	
34		216				
35		142				
36		193				
37		337				
38		148				
39		438				
40					636	
41		1671				
42		651				
43			226			
44		235				
45		253				
46		344				
47		1218				
48		1643				
49		3524				
50		483				
51		1858				
52		321				
53		453				
54					562	
55		1065				
56		170				
57		700				
58		422				
59		584				
60					111	
61					339	
62					308	
63						198

64						699
65						167
66						131
67						424
TOTALE Pe mq		28904	2054	695	3007	2506

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - Pp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq	UTOE 4 area mq	UTOE 5 area mq
1				366		
2			336			
3		783				
4					1609	
5					1113	
6						1257
7	ACR.13				188	
8	ACR.15				284	
9	ACR.23		418			
10	ACR.28	546				
11	ACR.7	436				
12	ATP.1			1497		
13	ATP.2			908		
14	ATR.1	731				
15	ATR.2			385		
16	ATR.2			186		
17	ATR.2			209		
18			252			
19			492			
20	CTR.1	495				
21	ACR.36	385				
22	CTR.2				165	
23	CTR.2				253	
24	CTR.5			566		
25					1345	
26					3789	
TOTALE Pp mq		3376	1498	4117	8746	1257

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
UTOE1			
AREE PER ISTRUZIONE*	<u>27498</u>	<u>22497</u>	<u>49995</u>
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	18086	0	18086
AREE PER VERDE PUBBLICO*	<u>79634</u>	<u>34625</u>	<u>114259</u>
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	28904	3376	32280
UTOE2			
AREE PER ISTRUZIONE	0	0	0
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	0	0	0
AREE PER VERDE PUBBLICO	1505	728	2233
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2054	1498	3552
UTOE3			
AREE PER ISTRUZIONE	1289	0	1289
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	0	0	0
AREE PER VERDE PUBBLICO	3825	26357	30182
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	695	4117	4812
UTOE4			
AREE PER ISTRUZIONE	0	0	0
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	10004	0	10004
AREE PER VERDE PUBBLICO	13608	9497	23105
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	3007	8746	11753
UTOE5			
AREE PER ISTRUZIONE	0	0	0
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	12049	0	12049
AREE PER VERDE PUBBLICO	882	14042	14924
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2506	1257	3763
TOTALE COMUNE			
AREE PER ISTRUZIONE	28787	22497	51284
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	40139	0	40139
AREE PER VERDE PUBBLICO	99454	85249	184703
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	37166	18994	56160

NB. (*) La superficie delle aree per l'istruzione, esistente e di progetto, include il 30% delle superfici esistenti (Vse) e di progetto (Vsp) del verde sportivo, in quanto tali attrezzature sono funzionali e complementari alle attività scolastiche. Di conseguenza il verde sportivo, conteggiato nell'UTOE alla voce "verde pubblico", è valutato al 70% dell'effettiva superficie cartografata ai fini della verifica degli standard.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	4,5	mq	4,5	mq
UTOE 1	27498	22497	49995	4438	19971	30024	19971	30024
UTOE 2	0	0	0	1419	6385,5	-6385,5	6385,5	-6385,5
UTOE 3	1289	0	1289	1495	6727,5	-5438,5	6727,5	-5438,5
UTOE 4	0	0	0	2153	9688,5	-9688,5	9688,5	-9688,5
UTOE 5	0	0	0	972	4374	-4374	4374	-4374
TOTALE	28787	22497	51284	10477	47146,5	4137,5	47146,5	4137,5

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	2	mq	3,5	mq
UTOE 1	18086	0	18086	4438	8876	9210	15533	2553
UTOE 2	0	0	0	1419	2838	-2838	4966,5	-4966,5
UTOE 3	0	0	0	1495	2990	-2990	5232,5	-5232,5
UTOE 4	10004	0	10004	2153	4306	5698	7535,5	2468,5
UTOE 5	12049	0	12049	972	1944	10105	3402	8647
TOTALE	40139	0	40139	10477	20954	19185	36669,5	3469,5

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	9	mq	12	mq
UTOE 1	79634	34625	114259	4438	39942	74317	53256	61003
UTOE 2	1505	728	2233	1419	12771	-10538	17028	-14795
UTOE 3	3825	26357	30182	1495	13455	16727	17940	12242
UTOE 4	13608	9497	23105	2153	19377	3728	25836	-2731
UTOE 5	882	14042	14924	972	8748	6176	11664	3260
TOTALE	99454	85249	184703	10477	94293	90410	125724	58979

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/1968	Differenza DM1444/1968	Fabbisogno mq/ab PTC	Differenza PTC
	mq	mq	mq	ab.	2,5	mq	4	mq
UTOE 1	28904	3376	32280	4438	11095	21185	17752	14528
UTOE 2	2054	1498	3552	1419	3547,5	4,5	5676	-2124
UTOE 3	695	4117	4812	1495	3737,5	1074,5	5980	-1168
UTOE 4	3007	8746	11753	2153	5382,5	6370,5	8612	3141
UTOE 5	2506	1257	3763	972	2430	1333	3888	-125
TOTALE	37166	18994	56160	10477	26192,5	29967,5	41908	14252

APPENDICE 4: TABELLE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

TABELLA 1 : ABACHI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA
(interventi di maggior incidenza territoriale)

			Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica									Fattibilità Sismica			
			Classi Pericolosità																
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2+ P1	I2 + P2	I2 +P3	I3	I3 +P2	I4 + P3	S1	S2	S3	S4
ACR1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione		F2g						F1i					F4 1i		F2s		
ACR 3 4 – 5 31 - 32	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione		F2g											F4 1i		F2s		
ACR 2 19 - 20 33	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione		F2g										F4 .1i			F2s	F3s	
ACR6 7-8-9 10-11 12-13 14-15 16-17 18-21 22-23 24-25 26-27 28-29 30-34 35-36	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione		F2g						F1i							F2s		
CTR1 CTR2 CTR3 CTR4	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione		F2g						F1i							F2s		
CTR5	Aree di completamento dei tessuti urbani	Nuova costruzione		F2g						F1i	F4.1i porzioni						F2s		

EA1	Ristrutturazione e nuovi annessi	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
EA2	Ristrutturazione e nuovi annessi	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
F1e	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
F1p	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
F2e	Attrezzatura progetto	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
FE1	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
FE2	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
Pe	Parcheggi pubblici esistenti			F2g	F3g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
Pp	Parcheggi pubblici progetto			F2g	F3g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
TC1.1	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TC1.2	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TC1.3	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TC2	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TM1, TM2	Tessuti consolidati misti	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TP1.1	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TP1.2	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TP2	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
TP3	Tessuti prevalentemente	Nuova		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s

	artigianali	costruzione																	
TP4	Tessuti prevalentemente artigianali	Nuova costruzione		F2g	F3g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
Ve	Verde pubblico esistente	Nuova costruzione		F1g	F2g	F2.1g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Vp	Verde pubblico progetto	Nuova costruzione		F1g	F2g	F2.1g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Vpriv	Verde privato	Nuova costruzione		F1g	F2g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s
VSe	Verde sportivo esistente	Nuova costruzione		F2g	F2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
VSp	Verde sportivo di progetto	Nuova costruzione		F2g	F2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
ES 1	Emergenze storiche	Opere di manutenzione		F2g			F1i			F1i							F2s		

Legenda

Classificazione di pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53/R/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 : ABACHI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA
(interventi previsti nelle aree di trasformazione con specifica scheda di fattibilità)

AREA ATR 1

			Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica										Fattibilità Sismica			
Aree di Trasformazione			Classi Pericolosità																	
Sigla	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2 + P1	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4 + P3	S1	S2	S3	S4	
ATR 1	Pp	Piano Attuativo		F2g						F1 i							F2s			
ATR 1	SFR	Piano Attuativo		F2g						F2 i							F2s			
ATR 1	F1P	Piano Attuativo		F2g						F2 i							F2s			
ATR 1	Strada	Piano Attuativo		F2g						F1 i							F2s			
ATR 1	Vp	Piano Attuativo		F1g						F1 i							F1s			
ATR 1	Vpr	Piano Attuativo		F1g						F1 i							F1s			

AREA ATR 2

			Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica										Fattibilità Sismica			
Aree di Trasformazione			Classi Pericolosità																	
Sigla	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2 + P1	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4 + P3	S1	S2	S3	S4	
ATR 2	Pp	Piano Attuativo		F2g						F1 i							F2s			
ATR 2	SFR	Piano Attuativo		F2g						F2 i							F2s			
ATR 2	Strada	Piano Attuativo		F2g						F1 i							F2s			
ATR 1	Vp	Piano Attuativo		F1g											F1 i		F1s			
ATR 1	Vpr	Piano Attuativo		F1g						F1 i							F1s			

AREA ATP 1

			Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica									Fattibilità Sismica			
Aree di Trasformazione			Classi Pericolosità																
Sigla	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2 + P1	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4 + P3	S1	S2	S3	S4
ATP 1	Pp	Piano Attuativo		F2g											F2.i		F2s		
ATP 1	SFP	Piano Attuativo		F2g											F4 1i		F2s		
ATP 1	Ve	Piano Attuativo		F1g											F1 i		F1s		
ATP 1	Vpr	Piano Attuativo		F1g											F1 i		F1s		
ATP 1	Vp	Piano Attuativo		F1g											F1 i		F1s		

AREA ATP 2

			Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica									Fattibilità Sismica			
Aree di Trasformazione			Classi Pericolosità																
Sigla	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	G1	G2	G3	G4	I1	I1 + P2	I1 + P3	I2 + P1	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4 + P3	S1	S2	S3	S4
ATP 2	Pp	Piano Attuativo		F2g											F2.i		F2s		
ATP 2	SFP	Piano Attuativo		F2g						F2 i							F2s		
ATP 2	Vp	Piano Attuativo		F1g											F1. i		F1s		
ATP 2	Vpr	Piano Attuativo		F1g											F1.i		F1s		

Legenda

Classificazione di pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53/R/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 : ABACHI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA
(interventi previsti in aree agricole e/o a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo)

Tipologie di intervento	Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica									Fattibilità Sismica			
	Classi di Pericolosità																
	G1	G2	G3	G4	I1	I1 +P2	I1 + P3	I2 + P1	I2 + P2	I2 + P3	I3	I3 + P3	I4 + P3	S1	S2	S3	S4
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria		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	F2G	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		F2G	F3G	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		F1G	F2G	F4G	F1I	F4.2I	F4.2I	F2I	F4.2I	F4.2I	F4.2I	F4.2I	F4.2I	F1S	F2S	F3S	F4S

patrimonio edilizio esistente																	
Interventi di sopraelevazione e incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque		<i>F1_G</i>	<i>F2_G</i>	<i>F4_G</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F1_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F1_S</i>	<i>F2_S</i>	<i>F3_S</i>	<i>F4_S</i>
Demolizione con parziale o totale ricostruzione anche con incrementi volumetrici		<i>F2_G</i>	<i>F3_G</i>	<i>F4_G</i>	<i>F1_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.1_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F1_S</i>	<i>F2_S</i>	<i>F3_S</i>	<i>F4_S</i>
Cambi di destinazione d'uso verso il residenziale o comunque adibiti al pernottamento		<i>F2_G</i>	<i>F3_G</i>	<i>F4_G</i>	<i>F1_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F4.2_I</i>	<i>F1_S</i>	<i>F2_S</i>	<i>F3_S</i>	<i>F4_S</i>
Nuove edificazioni (al di fuori del territorio urbanizzato)		<i>F2_G</i>	<i>F3_G</i>	<i>F4_G</i>	<i>F1_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F2_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F4.4_I</i>	<i>F1_S</i>	<i>F2_S</i>	<i>F2_S</i>	<i>F4_S</i>
Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4 l.b della L.R. 41/2018)		<i>F2_G</i>	<i>F3_G</i>	<i>F4_G</i>	<i>F1_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F2_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F1_S</i>	<i>F2_S</i>	<i>F3_S</i>	<i>F4_S</i>
Parcheggi (Art. 13 c.4		<i>F2_G</i>	<i>F3_G</i>	<i>F4_G</i>	<i>F1_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F2_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F4.3_I</i>	<i>F1_S</i>	<i>F1_S</i>	<i>F1_S</i>	<i>F1_S</i>

l.b della L.R. 41/2018)																	
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie		<i>F1G</i>	<i>F1G</i>	<i>F1G</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1i</i>	<i>F1s</i>	<i>F1s</i>	<i>F1s</i>	<i>F1s</i>

Legenda

Classificazione di pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53/R/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)