

COMUNE DI QUARRATA  
PROVINCIA DI PISTOIA



# PIANO OPERATIVO

## Norme tecniche di attuazione

SINDACO  
Marco Mazzanti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Simone Niccolai

DIRIGENTE AREA VALORIZZAZIONE  
E SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Iuri Gelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Caterina Biagiotti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Anna Maria Venturi

PROGETTO URBANISTICO  
E REDAZIONE DI VAS  
progettista incaricato  
Riccardo Luca Breschi  
con  
Andrea Giraldi  
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E  
IDROLOGICO-IDRAULICI  
Gaddo Mannori  
con  
Simone Galardini

**DOC.2**

## Indice generale

<b>PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO 1 - Generalità.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo.....	8
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	10
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968.....	10
Art. 6 - Poteri di deroga.....	11
Art. 7 - Misure di salvaguardia.....	11
<b>CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....</b>	<b>12</b>
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica.....	12
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo.....	13
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....</b>	<b>14</b>
Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	14
Art. 12 - Piani attuativi.....	14
Art. 13 - Interventi di rigenerazione urbana.....	14
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati.....	15
Art. 15 - Intervento edilizio diretto.....	15
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	15
<b>CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>16</b>
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche.....	16
Art. 18 - Distanze.....	16
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.....	22
Art. 24 - Tolleranze di costruzione.....	22
Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	22
<b>CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio.....</b>	<b>23</b>
Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali.....	23
Art. 27 - Manutenzione ordinaria.....	23
Art. 28 - Manutenzione straordinaria.....	23
Art. 29 - Restauro e risanamento conservativo.....	24

Art. 30 - Ristrutturazione edilizia.....	24
Art. 31 - Ripristino di edifici vincolati con modifica di sagoma.....	26
Art. 32 - Sostituzione edilizia.....	26
Art. 33 - Ristrutturazione urbanistica.....	26
Art. 34 - Nuova edificazione.....	26
Art. 35 - Interventi pertinenziali.....	27
<b>CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>27</b>
Art. 36 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	27
Art. 37 - Categorie funzionali.....	28
Art. 38 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	31
Art. 39 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco.....	33
<b>PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>34</b>
<b>TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	<b>34</b>
.....	34
Art. 40 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	34
Art. 41 - Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	34
Art. 42 - Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	35
Art. 43 - Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	35
Art. 44 - Edifici e complessi edilizi di classe 4.....	36
Art. 45 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954.....	36
Art. 46 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 e sugli edifici esistenti al 1954.....	37
Art. 47 - Edifici non classificati successivi al 1954.....	38
Art. 48 - Edifici da demolire o delocalizzare. Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali.....	38
<b>TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>41</b>
<b>CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche.....</b>	<b>41</b>
Art. 49 - Tessuti storici (TS): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	41
Art. 50 - I Tessuti storici TS1.....	41
Art. 51 - I Tessuti storici TS2.....	42
Art. 52 - Le Emergenze storico architettoniche (ES).....	43
<b>Capo 2 - Tessuti urbani di recente formazione.....</b>	<b>44</b>
Art. 53 - Tessuti prevalentemente residenziali (TC, TF): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	44
Art. 54 - Tessuti consolidati non ordinati TC1.....	45
Art. 55 - Tessuti consolidati ordinati TC2.....	46
Art. 56 - Tessuti consolidati pianificati TC3.....	47
Art. 57 - Tessuti di frangia TF.....	48
Art. 58 - Tessuti misti TM.....	49
Art. 59 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva (TP): articolazione in sottozone.....	51

Art. 60 - Tessuti produttivi lineari (TP1).....	51
Art. 61 - Tessuti a piattaforme produttive (TP2).....	52
Art. 62 - Tessuti produttivi pianificati (TP3).....	53
Art. 63 - Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP4).....	54
Art. 64 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria (TT): articolazione in sottozone.....	55
Art. 65 - Tessuti terziari lineari (TT1).....	55
Art. 66 - Tessuti terziari pianificati (TT2).....	56
Art. 67 - Aree per deposito e commercializzazione di prodotti all'aperto (TT3).	57
<b>CAPO 3 - Tessuti extraurbani di recente formazione.....</b>	<b>58</b>
Art. 68 - Tessuti extraurbani prevalentemente residenziali (TE1).....	58
Art. 69 - Tessuti extraurbani prevalentemente produttivi (TE2).....	59
<b>CAPO 4 - Aree degradate.....</b>	<b>61</b>
Art. 70 - Individuazione delle aree degradate.....	61
Art. 71 - Interventi di riqualificazione insediativa nelle aree degradate.....	61
<b>CAPO 5 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>62</b>
Art. 72 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR).....	62
Art. 73 - Aree a verde privato (Vpr).....	62
Art. 74 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg).....	63
Art. 75 - Parchi e giardini storici (Vstor).....	63
Art. 76 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv).....	63
<b>TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO 1 - Caratteri generali.....</b>	<b>65</b>
Art. 77 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	65
<b>CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....</b>	<b>66</b>
<i>Sezione I - Disposizioni generali.....</i>	<i>66</i>
Art. 78 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	66
Art. 79 - Programma aziendale.....	66
Art. 80 - Superfici fondiari minime.....	67
Art. 81 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	67
<i>Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....</i>	<i>68</i>
Art. 82 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	68
Art. 83 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale.....	73
Art. 84 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.....	73
Art. 85 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	74
Art. 86 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola...74	
Art. 87 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti....76	
Art. 88 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	77
<i>Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....</i>	<i>81</i>
Art. 89 - Aree forestali del crinale del Montalbano (EC1).....	81
Art. 90 - Aree agricole forestali della collina arborata (EC2).....	82
Art. 91 - Aree agricole della pianura (EP1).....	84
Art. 92 - Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica (EP2).....	86

Art. 93 - Disposizioni specifiche per le attività vivaistiche.....	87
Art. 94 - Aree agricole pedecollinari (EP3).....	89
Art. 95 - Aree umide ed aree agricole associate (EP4).....	91
Art. 96 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche (EA1).....	93
Art. 97 - Ambiti periurbani (EA2).....	94
<b>CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità.....</b>	<b>96</b>
Art.98 - Bosco della Magia (EN).....	96
<b>CAPO 4 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale.....</b>	<b>96</b>
Art. 99 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione....	96
Art. 100 - Nuclei Rurali (NR).....	96
Art. 101 - Aree per attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati (FE). .	98
Art. 102 - Aree per maneggi (FM).....	99
Art. 103 - Aree per trattamento rifiuti e servizi ambientali (TPA).....	100
Art. 104 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto nel territorio rurale (TP4.1).....	100
Art. 105 - Aree delle cave dismesse.....	101
<b>PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....</b>	<b>102</b>
<b>TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>102</b>
<b>CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana. 102</b>	<b>102</b>
Art. 106 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana.....	102
<i>Sezione I - Interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani.....</i>	<i>102</i>
Art. 107 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR1).....	102
Art. 108 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR2).....	103
Art. 109 - Interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva (ACP) .....	104
Art. 110 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT).....	105
<i>Sezione II - Interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.....</i>	<i>106</i>
Art. 111 - Interventi di riqualificazione urbana (AR).....	106
Art. 112 - Progetti di Centralità (PC).....	107
Art. 113 - Interventi di rigenerazione urbana.....	108
Art. 114 - Gli interventi di rigenerazione urbana dell' Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU).....	109
<i>Sezione III - Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT).....</i>	<i>111</i>
Art. 115 - Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT).....	111
Art. 116 - Aree di atterraggio per la delocalizzazione di volumi e per l'attuazione di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AA).....	112
<b>CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....</b>	<b>113</b>
Art. 117 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione .....	113
Art. 118 - Perequazione urbanistica.....	114

Art. 119 - Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	115
Art. 120 - Perequazione territoriale.....	115
Art. 121 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	115
<b>TITOLO VII - SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....</b>	<b>117</b>
<b>CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale.....</b>	<b>117</b>
Art. 122 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Definizione e norme generali.....	117
Art. 123 - Aree per l'istruzione (zone F1).....	118
Art. 124 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2).....	118
Art. 125 - Cimiteri e relative fasce di rispetto.....	118
Art. 126 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS).....	118
Art. 127 - Aree per parcheggi pubblici (P).....	119
Art. 128 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale....	120
<b>CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici.....</b>	<b>120</b>
Art. 129 - Aree per impianti tecnologici (IT).....	120
<b>CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>121</b>
Art. 130 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare.....	121
Art. 131 - Fasce di rispetto stradale.....	121
Art. 132 - Distributori di carburante.....	122
Art. 133 - Verde di arredo stradale.....	122
Art. 134 - Piazze.....	123
Art. 135 - Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici.....	123
Art. 136 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	123
<b>TITOLO VIII - NORME DI TUTELA E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE.....</b>	<b>124</b>
<b>CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....</b>	<b>124</b>
Art. 137 - Beni paesaggistici.....	124
Art. 137 bis - Aree di interesse archeologico.....	127
Art. 138 - Aree di particolare valore paesaggistico ambientale.....	127
Art. 139 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza fluviale, contesti fluviali.....	127
Art. 140 - Elementi vegetali di pregio.....	128
Art. 141 - Varchi territoriali.....	129
<b>CAPO 2 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio.....</b>	<b>129</b>
Art. 142 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale.....	129
Art. 143 - Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali.....	129
Art. 144 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani.....	130
Art. 145 - Progetto di recupero dell'area del Barco Reale.....	130
Art. 146 - Aree per opere di regimazione idraulica.....	131
<b>TITOLO IX - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....</b>	<b>131</b>
<b>CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia</b>	<b>131</b>

Art. 147 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	132
Art. 148 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	132
<b>CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....</b>	<b>136</b>
Art. 149 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....	136
Art. 150 - Fattibilità per fattori geomorfologici.....	137
Art. 151 - Fattibilità per fattori sismici.....	138
Art. 152 - Fattibilità per fattori idraulici.....	138
Art. 153 - Adeguamento al PAI ed al PGRA.....	139
Art. 154 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi.....	139
<b>TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>139</b>
Art. 155 - Edilizia sociale.....	139
Art. 156 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile .....	140
<b>APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>141</b>
<b>APPENDICE 2: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>163</b>
<b>APPENDICE 3: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....</b>	<b>171</b>
<b>APPENDICE 4: TABELLA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....</b>	<b>186</b>

## **PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### *CAPO 1 - Generalità*

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

1. Il Piano Operativo (PO) del Comune di Quarrata, 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. Attraverso le norme e le discipline sopraindicate il PO conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari ed alle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale (PS), approvato con D.C.C. n. 18 del 27.03.2017, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e dei contenuti 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 Quarrata è costituito dai seguenti elaborati:

- **Doc. 1 Relazione Tecnica**

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

Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione urbana

Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 3: Verifica degli standard

Appendice 4: Tabella di fattibilità geologica idraulica e sismica

- **Allegato A alle NTA: Scheda norma Ambito di Connotazione Urbana via Montalbano (ACU)**

- **Elaborati grafici di progetto:**

TAVOLA 1: Sintesi del progetto 1/10.000

TAVOLE 2.0 - 2.13: Progetto 1/2000

TAVOLA 3: Centri abitati e classificazione delle strade principali 1/10.000

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



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

- **Doc. 3 Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità al PIT-PPR**
- **Doc. 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
- **Doc. 5 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**
- **Studi geologici**
  - Doc. G:** Relazione geologica di fattibilità con le seguenti appendici:
    - Appendice 1: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica
    - Appendice 2: Schede di fattibilità idraulica relative alle aree di trasformazione
    - Tavola H1: carta della magnitudo ex L.R. 41/2018
    - Tavole H2: pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53/R/2011
- **Studi idraulici**
  - Elaborato 1: Relazione idrologica idraulica
  - Elaborato 2: Output verifiche idrauliche
  - Tavola 1: Sottobacini e immissioni idrologiche ed idrauliche
  - Tavola 2: Sezioni trasversali
  - Tavola 3: Inviluppo Battenti Tr 30 anni
  - Tavola 4: Inviluppo Battenti Tr 200 anni
  - Tavola 5: Inviluppo Velocità Tr 200 anni
  - Tavola 6: Aree presidiate da sistemi arginali
  - Tavola 7: Proposta aggiornamento pericolosità PGRA nell'ambito dello studio
  - Tavola 8: Battenti a seguito dell'attuazione delle opere di messa in sicurezza Tr 30 anni
  - Tavola 9: Battenti a seguito dell'attuazione delle opere di messa in sicurezza Tr 200 anni
  - Tavola 10: Tratti tombati
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**
  - VAS 1: Rapporto ambientale
  - VAS 2: Sintesi non tecnica

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

3. Sono parte integrante del Piano Operativo gli elaborati del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 18 del 27.03.2017 con particolare riferimento alla tav. V01 "Carta dei vincoli sovraordinati".

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

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

2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate ed hanno validità per tale periodo temporale le seguenti previsioni:

- gli interventi di trasformazione urbana 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 Cap1 e 2, alle previsioni di nuove sedi stradali, di verde di arredo stradale, di piazze e di percorsi ciclopedonali di cui al Titolo VII Capo 2 e comunque alle previsioni di opere di pubblica utilità.

3. Le previsioni di cui al comma 2 decadono qualora, allo scadere del quinquennio dall'approvazione del Piano si verificano le seguenti condizioni:

- per i piani attuativi, gli interventi di rigenerazione urbana ed i progetti unitari convenzionati non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure non sia stato formato dai proponenti un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;
- per gli interventi di nuova edificazione, diversi da quelli di cui al precedente a-linea, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;
- per i progetti di opere pubbliche non sia stato approvato il progetto definitivo.

4. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014.

#### **Art. 4 - Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico - edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

2. Entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Operativo, dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio che, in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, detterà norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Esso, in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, provvederà inoltre a:

- precisare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati;
- definire le eventuali deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico sanitarie per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ai sensi dell'art.46 comma 4;
- 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, 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, per quanto compatibili, quelle del vigente Regolamento Edilizio. 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 nella tavola 1 e nelle tavole 3.n il perimetro del territorio urbanizzato, individuato in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale.

2. Le aree e gli ambiti disciplinati dal Piano Operativo sono assimilati alle zone omogenee di cui

all'art. 2 del DM 1444/1968 sulla base delle seguenti corrispondenze:

A) costituiscono la zona omogenea A:

- i Tessuti Storici (TS) e le Emergenze storico architettoniche (ES);

B) costituiscono la zona omogenea B:

- i Tessuti consolidati (TC), i Tessuti di frangia (TF);
- i Tessuti misti (TM),
- i Tessuti extraurbani a prevalente destinazione residenziali (TE1);
- le Aree di completamento edilizio a prevalente destinazione residenziale (ACR);
- le Aree di riqualificazione urbana (AR) e le Aree per interventi di rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale;
- le Aree di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (CTR);

C) costituiscono la zona omogenea C:

- le Aree di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT) e le Aree di atterraggio (AA) a destinazione prevalentemente residenziale;

D) costituiscono la zona omogenea D:

- i Tessuti Produttivi (TP), i Tessuti Terziari (TT);
- i Tessuti Extraurbani a prevalente destinazione produttiva (TE2);
- le Aree di Completamento Edilizio a prevalente destinazione produttiva o terziaria (ACP);
- le Aree di Riqualificazione Urbana (AR) e le Aree per Interventi di Rigenerazione Urbana a prevalente destinazione produttiva o terziaria;

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 al Titolo VII, Capo 1.
- le aree aperte interne al territorio urbanizzato non interessate da previsioni insediative.

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

1. E' facoltà del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme 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) previgente 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. Fra gli strumenti attuativi sono compresi i progetti unitari di cui all'art. 49 del previgente Regolamento Urbanistico. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.

3. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di

validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

## **CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo**

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

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ove previsto dalle presenti norme e dalle disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il 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 assoggettate 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 sottoposti a specifica verifica secondo i criteri contenuti della 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 di cui all'art. 149 della LR 65/2014.

L'approvazione di piani attuativi e di progetti unitari convenzionati, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:

- disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

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

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

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.

2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Appendice 2 delle presenti norme "Dimensionamento degli insediamenti" in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.

3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.

4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.

5. Con cadenza di norma annuale 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.122) di mq 24/abitante così ripartite:

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

2. Il Piano Operativo assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie edificabile (o edificata) SE attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, esso è calcolato in mq 35,00 di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.

3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq 24 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento (assimilata alla SE), di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi: per gli insediamenti residenziali devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sui parametri sopraindicati prevalgono, se superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione di cui all'Appendice 1.

4. Per le attrezzature di interesse generale di livello territoriale, come definite all'art.122, si assumono i parametri indicati al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968: non si ritiene tuttavia necessario il rispetto di detti standard, con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione della distribuzione sovracomunale di questi servizi e delle esigenze effettivamente riscontrate.

5. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard 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 e quelle destinate ad opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verde 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 PA,
  - 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 all'art.109 della 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 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: è questo il caso degli interventi di riqualificazione e trasformazione nell' Ambito di Connotazione Urbana (ACU) di Via Montalbano di cui all'art.114 che recuperano una parte delle previsioni della Variante 3 del previgente Regolamento Urbanistico.

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

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

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.

2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della LR 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Municipale con un unico atto.

4. Il termine di validità del progetto unitario è di norma fissato in cinque anni. Tale scadenza può essere prorogata dalla Giunta Municipale sulla base di motivate e documentate ragioni.

5. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
- che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.

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

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

2. Il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità dell'intervento edilizio diretto (permesso di costruire, SCIA, CILA o titoli equivalenti) per quanto non disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale e dalle presenti norme.

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

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde e parcheggi pubblici all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area edificabile fermo restando la capacità edificatoria massima fissata dalle presenti norme.

2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo (di norma non superiore alla durata del permesso costruire), all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione con permesso di costruire o delibera della Giunta Municipale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di idonea garanzia fideiussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'Amministrazione Comunale, così come l'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione dell'importo delle opere da realizzare.

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

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

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

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del Piano Operativo nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sono definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale, con specifico riferimento al DPGR 39/R/2018. Lo stesso Regolamento Edilizio, ove necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche.

2. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive norme nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.

3. Ai piani attuativi approvati ed agli altri strumenti attuativi previsti dal previgente Regolamento Urbanistico approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

### **Art. 18 - Distanze**

#### 1. 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 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 a sbalzo, 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 nelle zone assimilate alle zone C;

- a ml. 10 per le altre zone.

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

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

- a) interventi di ristrutturazione edilizia da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone assimilate alle zone A, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione da eseguirsi anche in zone diverse da quelle assimilate alle zone A, per i quali è consentito mantenere le distanze legittamente preesistenti a condizione che nella ricostruzione sia assicurata la coincidenza dell' area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell' altezza massima di quest'ultimo;
- c) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a piani attuativi, di cui all'art. 12;
- d) di ampliamento di edifici e di stabilimenti produttivi esistenti previa deroga deliberata dal Consiglio Comunale in quanto tali interventi rivestono interesse pubblico in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento o incremento dell'occupazione.

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

2.4 La distanza minima tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml. 6,00, misurata con i criteri specificati ai commi precedenti.

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

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

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

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

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

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

- 3.5 E' inoltre ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto regolarmente trascritto.
- 3.6 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

#### 4. Distanza dei fabbricati dalle strade

- 4.1 Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del Piano Operativo.
- 4.2 All'interno dei centri abitati, la cui delimitazione è rappresentata nella tav.3 in conformità alla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, la linea più arretrata dal filo stradale: è consentito richiedere un preventivo parere ai competenti uffici comunali sull'allineamento da rispettare. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di chiari allineamenti, si dovrà rispettare la distanza minima di ml 5,00, fatte salve le zone assimilate alle zone C nelle quali 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. E' altresì escluso da detta disposizione il caso di rialzamento di edifici esistenti che potranno mantenere la stessa distanza dalla strada dei corpi di fabbrica da rialzare. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.

- 4.3 Al di fuori del centro abitato, come rappresentato nella tav. P2, le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
- 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 o prescritto dal presente PO.
- 4.5 Eventuali modifiche del perimetro dei centri abitati non costituiscono variante del Piano operativo ma saranno recepite nello stesso PO con le procedure indicate all'art.21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo

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

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

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

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla Tabella 1 nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte dalle disposizioni di cui all'art. 14 e dalle schede degli interventi di trasformazione di cui all'Appendice 1.

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi Produttivo	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 in linea la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, a condizione che la superficie effettivamente destinata a parcheggi non risulti inferiore a quella prescritta

4. Nelle zone assimilate alle zone A e B, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito regolamento o delibera di Consiglio Comunale. Fino all'approvazione di detto regolamento o delibera e comunque non oltre sei mesi dalla data di approvazione del Piano Operativo, rimangono in vigore le norme vigenti a livello comunale. Nelle altre zone la monetizzazione dei parcheggi pubblici è ammessa solo se consentita dalle presenti norme.

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

6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto 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;
- soppressione di autorimesse pertinenziali anche senza mutamento di destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare di cui costituiscono una pertinenza.

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

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale come definito dal DPGR 39/R/2018 art. 24, 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 servizi: 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. 300 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 comunque consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone assimilate alle zone B la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.

6. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali con apposito regolamento o delibera di Consiglio Comunale. Fino all'approvazione di detto regolamento o delibera rimangono in vigore le norme vigenti a livello comunale.

7. Ai sensi del D.P.G.R. 01/04/2009 n.15/R, art.27 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni commerciale al dettaglio c1, c2, c3, c4 e c5, è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.

8. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3.

#### **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.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento alla SE in precedenza non occupata da superficie di vendita, semprechè si tratti di superficie di vendita legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.

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

4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente. Sono fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle discipline di zona.

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 e nelle zone a traffico limitato o escluso non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione;
- per gli esercizi di vicinato posti nelle zone assimilate alle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
  - a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;
  - b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 150.

7. Per gli esercizi di vendita all'ingrosso e al dettaglio e per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui rispettivamente agli artt. 26 e 27 della LR 62/2018, ai fini del dimensionamento dei parcheggi, la relativa superficie di vendita viene calcolata come indicato negli stessi artt. 26 e 27 della LR 62/2018.

8. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della 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 e siano iniziati i relativi lavori.

2. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato successivamente alla data di adozione del Piano Operativo, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti di nuova costruzione.

3. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le prescrizioni che le presenti norme ed il Regolamento Edilizio dettano per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative ammesse per gli edifici esistenti.

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

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:

- mq. 45 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
- mq. 60 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.

2. Nel caso di interventi di suddivisione in più unità immobiliari di edifici esistenti, ricadenti nel territorio rurale, è ammesso che il primo alloggio risultante dal frazionamento abbia una superficie inferiore a quella sopraindicata e comunque non inferiore a mq 45 di superficie utile (SU). 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 o agriturismo, 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 nei tempi indicati all'art.4 dovrà:

- contenere specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1,
- individuare soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo,
- fornire indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- stabilire una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui al comma 3 ed inoltre graduare gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui

al comma precedente beneficiano di:

- incentivi di carattere economico consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente fino alla misura massima stabilita dal Regolamento Edilizio e comunque nei limiti consentiti dalla vigente normativa regionale;
- incentivi di carattere urbanistico, ai sensi della vigente normativa regionale, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la superficie edificabile 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, per le finalità di cui al presente articolo continuano ad applicarsi, per quanto compatibili con la vigente normativa, le specifiche disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

### **CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio**

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

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie, come descritte nei successivi artt. 27-33:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino di edifici vincolati con modifica di sagoma;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

2. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici vincolati e gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 di cui all'art. 30 comma 3.4.

3. Gli interventi di nuova costruzione sono descritti all'art.34.

4. Gli interventi pertinenziali, ovvero i manufatti edilizi a servizio e connessi ad un edificio principale, costituiscono una specifica categoria degli interventi edilizi e sono assimilati alla nuova costruzione nei casi indicati all'art.35.

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

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, mantenendone inalterata la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi di valore degli edifici.

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

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamento della destinazione d'uso.

2. Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi che consistono nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché

non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare alterazione del valore architettonico e decorativo dell'edificio e non debbono configurarsi come un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

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

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorchè di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. I progetti di restauro e di risanamento conservativo riguardanti edifici di valore dovranno essere accompagnati dall'analisi storico-critica di cui all'art.45 che dovrà contenere puntuale dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

4. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 dello stesso D.Lgs, attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della conformità dell'intervento al Piano Operativo, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.

#### **Art. 30 - Ristrutturazione edilizia**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Essi si distinguono in:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui al successivo comma 2,
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al successivo comma 3.

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 arredo urbano. Non sono ammesse modifiche degli elementi verticali strutturali e della quota dei solai se riferiti all'impianto originario; sono ammesse



modifiche delle facciate solo se coerenti con l'impaginato originario e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari. Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm) 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 può determinare incremento di SE ed a tale condizione 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 del 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.

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.

### 3.4 Interventi di tipo R6

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

demoliti o crollati.

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

- il volume totale  $V_{Tot}$  per gli interventi di tipo R3, R5, R6;
- il volume edificabile (o edificato)  $V_E$  per gli interventi di tipo R4.

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

1. Sono gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, mediante interventi di ricostruzione comportanti modifica della sagoma laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e smi. Al fine di documentare l'originaria consistenza e configurazione degli edifici o della parti da ripristinare valgono documenti di archivio, fotografici e catastali, titoli edilizi e rilievi originali dei volumi demoliti o crollati.

2. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume totale  $V_{Tot}$ .

#### **Art. 32 - Sostituzione edilizia**

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel rispetto e nei limiti delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

2. Sono assimilati agli interventi di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e smi, comportanti modifiche alla sagoma preesistente ancorchè eseguiti senza contestuale incremento di volume.

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

- il volume virtuale  $V_V$  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. 33 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Per il dimensionamento degli interventi di ristrutturazione urbanistica, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume virtuale  $V_V$ .

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

1. Sono interventi di nuova edificazione gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che non rientrano nelle categorie definite in precedenza. Sono comunque da considerarsi tali i seguenti interventi:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art.35;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal

Comune;

- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno di turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alla normativa regionale di settore;
- f) gli interventi pertinenziali eccedenti le dimensioni e le caratteristiche indicate al successivo art.35;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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

1. Sono interventi pertinenziali gli interventi relativi a manufatti di modesta e ridotta dimensione rispetto ai fabbricati principali cui ineriscono, aventi le caratteristiche di piccole opere accessorie, prive di capacità di un utilizzo separato ed indipendente, poste strettamente al servizio di quelle principali e di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio.

2. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano interventi pertinenziali, bensì nuove costruzioni, gli ampliamenti il cui volume totale  $V_{tot}$  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.

3. Costituiscono una specifica fattispecie di pertinenze le autorimesse private a servizio di edifici principali. Ove ammesse dalle presenti norme e fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, le autorimesse private pertinenziali non costituiscono superficie edificabile (o edificata) SE nei casi previsti dal DPGR 64/R/2013 ed a condizione che non abbiano superficie calpestabile  $S_{Cal}$  superiore a mq 20,00 e che siano calcolati in misura di un autorimessa per unità abitativa.

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

#### **Art. 36 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

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

disposizioni specifiche in materia di attività e di insediamenti commerciali e di servizi per il gioco e l'intrattenimento.

### Art. 37 - Categorie funzionali

1. Categorie funzionali. 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 della presente disciplina le attività produttive si distinguono nelle seguenti funzioni:

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

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

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

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

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

**c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita**: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 2500 mq;

**c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita**: comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 2500 mq;

**c.4 commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio e esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie** come definiti rispettivamente all'art. 26 e

all'art.27 della LR 62/2018;

**c.5 vendita di mobili:** sono le attività commerciali al dettaglio per la vendita di mobili, singoli o componibili, che costituiscono una peculiare caratteristica del Comune di Quarrata e che poichè richiedono vaste superfici per l'esposizione dei prodotti sono disciplinati dall' art.27 della LR 62/2018;

**c.6 somministrazione di alimenti e bevande;**

**c.7 vendita della stampa;**

**c.8 distribuzione carburanti**

**d) turistico ricettiva:** comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016:

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

**d.2 campeggi e villaggi turistici:** comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping-village le aree di sosta, i parchi di vacanza;

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

**d.4 residence**

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

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

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

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

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

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

**Servizi per lo spettacolo:** teatri, cinema e multisala,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria;*

*Servizi cimiteriali;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Servizi per il commercio:* mercati coperti e scoperti.

*Servizi per la mobilità:* parcheggi pubblici o di uso pubblico coperti e scoperti, stazioni e

centri servizi per la mobilità, attrezzature per la mobilità alternativa,

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

### 3. Norme generali

3.1 La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile ai sensi dell'art.99 comma 4 della LR65/2014.

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 e per il territorio rurale alla data di entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995).

3.3 Nel caso sia ammessa dalle presenti NTA una categoria funzionale, 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 Dirigente dell'Area Tecnica può con apposite determine esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni ivi elencate e fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.38 comma 1.

## **Art. 38 - Mutamenti della destinazione d'uso**

### 1. Disposizioni generali

1.1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art.37, comma 1, fatte salve le seguenti eccezioni e quanto disposto ai successivi commi 1.2 e 1.3:

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

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

- nelle zone produttive esistenti e di progetto (TP1, TP2, TP3, ACP, CTP) sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso,
- 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.37 comma 2:

- da b.2 a b.1 e b.3 e viceversa,
- da c.2 a c.1, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7, c.8 e viceversa,
- da c.3 a c.1, c.2, c.4, c.5, c.6, c.7, c.8 e viceversa,
- da c.8 a c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,

- da servizi per l'intrattenimento della sub-categoria e.2 a qualsiasi altra funzione della categoria direzionale e di servizio e viceversa
- da f.1 a f.2 e viceversa.

1.4 Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal Piano Operativo l'intervento edilizio stesso.

1.5 Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure di cui al successivo comma 3, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del Piano Operativo.

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

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

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

2.2 Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nelle Aree rurali (EC, EP, EA), secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della LR 65/2014 ed in conformità alle disposizioni dell' art. 87 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 e 1.2, anche se non comportano l'esecuzione di opere, sono sottoposti a SCIA nel caso in cui determinino un incremento di carico urbanistico.

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

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

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
- verso la categoria funzionale agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- verso le altre destinazioni delle mostre di vendita di mobili (c.5) chiuse alla data di adozione del presente piano.

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

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



**Art. 39 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco**

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.

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

Servizi per il gioco e per l'intrattenimento

3. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco e le discoteche ed i nightclub di cui alla sub categoria e.2 dell'art.37 comma 2, poiché per la forte affluenza ed attrazione che esercitano, per l'inquinamento acustico che provocano, per gli orari di apertura notturni, per la necessità di consistenti spazi di sosta, non risultano compatibili con la funzione abitativa, sono ammesse solo in zone a destinazione produttiva e di adeguate dimensioni (zone TP2) e non sono in ogni caso ammessi in edifici destinati, anche solo in parte, alla residenza.

4. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco di cui alla sub.categoria e.2 dell'art.37 comma 2, non possono essere ubicati a distanze dai luoghi sensibili inferiori a quelle indicate nella LR 57/2013 come modificata dalla LR 4/2018.

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

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

#### **Art. 40 - Classi di valore degli edifici esistenti**

1. Nelle tavole del Piano Operativo sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.

2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:

- Classe 1: Edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico e ambientale
- Classe 2: Edifici e complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale
- Classe 3: Edifici e complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale.
- Classe 4: Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale

3. Gli edifici ed i complessi edilizi di classe 1, 2 e 3 sono descritti nelle schede del Censimento degli immobili di valore redatto per i previgenti strumenti urbanistici comunali. Gli edifici e complessi edilizi di classe 1, 2, 3, 4 sono disciplinati rispettivamente agli articoli 41, 42, 43 e 44.

4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre individuati gli edifici e i complessi edilizi non classificati esistenti al 1954; essi sono disciplinati all'art.45 delle emergenze storiche architettoniche.

#### **Art. 41 - Edifici e complessi edilizi di classe 1**

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica.

2. Sugli edifici di classe 1 sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi. ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela. Su porzioni di questi ultimi immobili sono ammessi gli interventi di tipo R5 di cui all'art. 30 e gli interventi di cui all'art.31, solo se assentiti ai sensi dell'art. 21 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. Independentemente dalle destinazioni ammesse nelle singole zone di appartenenza, non sono di norma consentite destinazioni diverse dalle seguenti: residenziale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio, 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.

6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 1 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.46. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio.

**Art. 42 - Edifici e complessi edilizi di classe 2**

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo.

2. Sugli edifici di classe 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 46. 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.

3. Gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali devono rispettare l'unitarietà degli assetti e delle sistemazioni esterne, ripristinarne, se necessario, i caratteri originari ed evitare il frazionamento e la suddivisione degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.

4. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 2 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.46. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio.

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

1. Sono gli edifici che presentano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione per parti significative (facciate, coperture, elementi di gronda, apparati decorativi e simili).

2. Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici. In ogni caso tutti gli elementi meritevoli di tutela debbono essere accuratamente evidenziati e documentati nella relazione storico-critica di cui all'art.46.

3. Sugli edifici di classe 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica sopraccitata. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3.

4. Ove la disciplina di zona consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati. Gli ampliamenti sono di norma esclusi quando interessano il prospetto principale o i prospetti caratterizzati da elementi di valore.

5. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.30 per gli interventi di tipo R6.

6. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dall' analisi storico-critica di cui all'art.46, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
- gli eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona non possono interessare i prospetti principali e debbono essere collocati in posizioni defilate rispetto alla viabilità principale;
- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

7. Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.42 comma 3: ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti

degli edifici pertinenziali nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 ed a condizione che il volume complessivo di detti edifici non superi il 20% del volume dell'edificio principale.

8. Sugli edifici di classe 3, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole di pianura (EP1 ed EP2), che, per le condizioni di prolungato abbandono, non risultano oggettivamente recuperabili nelle strutture originarie sono ammessi interventi di demolizione a condizione che la ricostruzione sia condotta con i principi della completa e filologica ricostituzione delle caratteristiche originarie degli edifici: dimensioni complessive e dei singoli elementi architettonici, prospetti ed aperture, materiali, elementi decorativi e di arredo, finiture, manti di copertura, coloriture. Negli interventi sopra descritti di ricostruzione di edifici situati in zone a pericolosità idraulica molto elevata è ammesso posizionare l'edificio alla prescritta quota di messa in sicurezza idraulica.

9. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 3 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.46. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 44 - Edifici e complessi edilizi di classe 4**

1. Sono gli edifici di modesto valore architettonico, tipologico e contestuale, spesso parzialmente alterati rispetto al carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

2. Sugli edifici di valore testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2. La demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) è ammessa solo previa redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.46 con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio, l'impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza idraulica.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

4. Sono ammessi interventi di ripristino (ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo R6) per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art.30.

5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

6. Sugli edifici di classe 4, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole di pianura (EP1 ed EP2), si applicano le specifiche disposizioni previste per gli edifici di classe 3 all'art.43 comma 8.

7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 è prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 46 solo nei casi indicati nel presente articolo. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio: sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustificano la loro applicazione in considerazione del valore storico architettonico ed ambientale. Tale condizioni devono essere adeguatamente motivate mediante la redazione dell'analisi storico- critica di cui all'art. 46.

#### **Art. 45 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954**

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 41- 44, ma che spesso rappresentano una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata. Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è

individuato nelle tavole del PO.

2. Su tali edifici sono ammessi tutti gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R3, nonché gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona.

3. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art.46 comma 2, che l'edificio attuale sia privo di elementi di valore meritevoli di tutela, sul suddetto edificio sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:

- che tali interventi siano adeguatamente motivati sotto il profilo architettonico e strutturale,
- che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.

**Art. 46 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 e sugli edifici esistenti al 1954**

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

1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici di classe 1, 2 e 3 devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

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

d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

1.3. Nel caso di edifici di classe 3 i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.

1.4 Nel caso di edifici di classe 4 l'analisi storico critica, ove prevista dall'art. 44, 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 R3, dovranno essere effettuate specifiche indagini,

illustrate in apposita relazione, nei casi seguenti, come indicato al precedente art. 44:

- per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia R4 al fine di dimostrare l'assenza di elementi di pregio: a tale scopo possono essere prodotte, oltre ad un accurata documentazione fotografica, rilievi dell'edificio, documentazione storico archivistica, catastale, titoli edilizi, relazioni sullo stato di conservazione strutturale dell'immobile,
- per motivare le ragioni dell'intervento proposto rispetto ad un intervento conservativo,
- per illustrare le modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e dei principi insediativi dell'area e del contesto di riferimento.

### 3. Procedure per la realizzazione degli interventi

- 3.1 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e gli interventi pertinenziali riguardanti gli edifici di classe 1 e 2 sono assoggettati a permesso di costruire.
- 3.2 In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica per gli edifici classificati e la relazione per gli edifici esistenti al 1954 sono elaborati obbligatori per la valutazione dei progetti e per la loro conformità al Piano Operativo. La mancanza di tali elaborati, o la carenza dei loro contenuti, comportano la sospensione della procedura per il rilascio del permesso di costruire o l'inefficacia della SCIA.

### 4. Deroghe ai requisiti igienico-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 igienico-sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereo illuminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani degli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 e degli edifici esistenti al 1954 che presentano elementi di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio valgono le disposizioni in materia contenute nel vigente RE.

### 5. Riclassificazione degli edifici

- 5.1 Ad esclusione degli edifici di classe 1 e 2 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 con le procedure di cui all'art.21 della LR 65/2014..

### **Art. 47 - 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. 48 - Edifici da demolire o delocalizzare. Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali**

1. Edifici da demolire o delocalizzare

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

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

1.2 I volumi degli edifici da demolire e di quelli da delocalizzare possono essere trasferiti nelle aree di atterraggio individuate dal PO nella misura e con le modalità e le procedure indicate all'art. 121 delle presenti NTA.

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

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

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

2.2 Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata è consentita la delocalizzazione anche degli edifici di classe 4 e 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. 45 comma 3. Nelle stesse aree, alle condizioni indicate all'art. 43 comma 8, è consentita la delocalizzazione anche degli edifici di classe 3.

2.3 In ogni caso la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale secondo quanto indicato all'art.88 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.

2.4 In alternativa alla delocalizzazione nelle aree adiacenti alla fascia di rispetto del corso d'acqua è consentito il trasferimento dei volumi nelle aree di atterraggio individuate dal PO, nella misura e con le modalità e le procedure indicate all' art. 121 delle presenti NTA.

## 3. Edifici posti lungo la viabilità pubblica

3.1 Sono assimilati agli edifici da delocalizzare gli edifici non classificati, esistenti o successivi al 1954, e gli edifici di classe 4, posti lungo la viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici comunali, per la circolazione e l'incolumità dei cittadini. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume, ad un'adequata distanza dal bordo stradale previa redazione di progetto unitario convenzionato.

3.2 Per gli edifici di classe 4 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954, per i quali non ricorrano le condizioni indicate all'art. 45 comma 3, la ricostruzione deve avvenire secondo i criteri della fedele ricostruzione. Solo nel caso in cui le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano un adeguato arretramento dell'edificio e la sua fedele ricostruzione possono essere ammesse ricostruzioni solo parzialmente fedeli nel rispetto comunque delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato originario. Nel caso di interventi di delocalizzazione di edifici non classificati posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 2.3.

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

3.4 In alternativa alla delocalizzazione nelle aree adiacenti alla viabilità pubblica è consentito il trasferimento dei volumi nelle aree di atterraggio individuate dal PO, nella misura e con le modalità e le procedure indicate all'art. 121 delle presenti NTA.

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

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



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

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

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

1. I Tessuti storici (TS) sono costituiti dai tessuti dei centri e dei nuclei storici della collina e dai nuclei originari dei centri della pianura nonché dagli edifici o complessi edilizi sparsi di interesse storico collocati all'interno della struttura urbana.

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

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri e dei nuclei storici della collina del Montalbano,
- Tessuti TS2 che identificano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi che completano la trama dei centri e degli insediamenti storici

2.2. Il perimetro dei Tessuti storici include le aree ed immobili classificati come attrezzature ed impianti di interesse generale ed assimilati alle zone F. Su detti immobili sono ammesse le attività pubbliche o di interesse pubblico connesse al tipo di struttura ed in esse tradizionalmente praticate. Nel caso di dismissione dell'attrezzatura sono inoltre ammesse le destinazioni previste dalla disciplina di tessuto se compatibili con le caratteristiche storico architettoniche e funzionali dell'immobile.

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

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

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e della distribuzione carburanti;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e delle discoteche e night club, essendo ammesse solo sale da ballo in locali già adibiti a tali attività;
- agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le caratteristiche dei tessuti storici.

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. 50 - I Tessuti storici TS1**

1. I Tessuti storici TS1 individuano i centri ed i nuclei storici della Collina, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

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 esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,
- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e non sono ammesse distanze 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 dei manufatti privi di valore con un modesto ampliamento fino a 20 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 ed i nuclei storici della collina il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, individua ambiti di pertinenza disciplinati all'art. 96, nell'ambito delle norme relative al territorio rurale.

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

1. I tessuti storici TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formatisi attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica.

2. Nelle zone TS2 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; 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 immobili di classe 1 e 2 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti,
- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;
- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi:
  - interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze

preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;

- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della SE esistente e comunque nei limiti di mq 30 di SE per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 20 mq di 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 60%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

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

1. Le Emergenze storico-architettoniche ES individuano gli episodi di maggiore pregio architettonico e di più elevato interesse storico presenti sul territorio di Quarrata, posti all'esterno dei tessuti storici ed in molti casi del perimetro del territorio urbanizzato. Sono compresi fra le Emergenze storico- architettoniche ES i complessi di Villa La Magia, della chiesa di S. Biagio nonché le principali ville e ville-fattorie collocate sia in ambito urbano che nel territorio rurale. Queste ultime sono disciplinate in questo titolo delle NTA in quanto assimilabili, per caratteristiche e disciplina, alle emergenze collocate in area urbana.

2. Le Emergenze storico-architettoniche ES individuano le ville e le emergenze storico architettoniche evidenziate dal Piano Strutturale. Esse sono rappresentate sulle tavole del PO con un perimetro che racchiude, oltre agli edifici principali di valore ed agli edifici minori, i parchi e giardini storici, le pertinenze e le aree a verde di pregio ad essi connessi: tale perimetro costituisce ambito di pertinenza e di tutela dei complessi storico architettonici. Ove presenti, sulle tavole del PO, sono evidenziati con specifica simbologia gli edifici e le aree destinati ad attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, che costituiscono standard urbanistici.

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

- le destinazioni d'uso diverse da: residenziale, agricola, strutture ricettive alberghiere, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, servizi per eventi ed attività espositive, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse solo se preesistenti; in ogni caso le destinazioni d'uso previste devono essere compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e con le sistemazioni di pregio delle aree pertinenziali;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; in particolare è prescritto quanto segue:
  - sui parchi e giardini storici si applicano le disposizioni dell'art. 75,
  - sui parchi, giardini ed aree a verde di particolare pregio si applicano le disposizioni dell'art.74;
  - nelle aree di proprietà pubblica od assoggettate a verde pubblico gli interventi sono subordinati alla redazione di un progetto di complessiva sistemazione dell'area,

coerente ed organico ai caratteri degli edifici di valore ed al contesto in cui sono inseriti;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore; solo per i manufatti a destinazione agricola, in assenza di alternative alla loro delocalizzazione od ampliamento, sono ammessi interventi di limitato incremento volumetrico (fino al 20% del volume esistente) a condizione che essi siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel contesto architettonico e paesaggistico ambientale dell'insediamento.

## *Capo 2 - Tessuti urbani di recente formazione*

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

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

#### **2. Articolazione**

2.1 I Tessuti prevalentemente residenziali si articolano:

- Tessuti consolidati non ordinati TC1, che caratterizzano la generalità delle addizioni prevalentemente lineari e reticolari delle frazioni e le prime fasi di espansione del capoluogo,
- Tessuti consolidati ordinati TC2, in cui è riconoscibile una regola insediativa per il disegno dei lotti, l'allineamento degli edifici lungo la viabilità, l'omogeneità, o almeno la prevalenza, di una tipologia edilizia,
- Tessuti consolidati pianificati TC3, costituiti dagli insediamenti realizzati, od in corso di realizzazione, in forza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o, comunque, di interventi convenzionati, nei quali l'assetto ordinato ed il rapporto fra gli edifici e gli spazi pubblici od aperti è da preservare,
- Tessuti di frangia TF che individuano i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e dei principali insediamenti della pianura.

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

3.1 Nei Tessuti TC1, TC2 e TF, 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 alla residenza;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie strutture di vendita superiori a 500 mq di SV, per grandi strutture di vendita e la distribuzione di carburanti;
- turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici,
- direzionale e di servizio, ad eccezione dei servizi per il gioco e dei servizi per l'intrattenimento (sono ammesse solo sale da ballo di limitate dimensioni);
- commerciale all'ingrosso e depositi, limitatamente ad attività di modesta dimensione e

compatibili con la residenza ed esclusi i depositi all'aperto,

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

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

3.2 Nei Tessuti TC3 le destinazioni d'uso ammissibili sono definite all'art. 56.

#### 4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti prevalentemente residenziali le previsioni del Piano Operativo si attuano 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, è sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero.

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

1. I Tessuti consolidati non ordinati TC1, individuano le espansioni prevalentemente lineari e reticolari di recente formazione degli insediamenti urbani della pianura. Gli interventi edilizi nei Tessuti TC1 devono mirare a:

- ricostruire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, 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 i territorio agricolo (viabilità minore, muri di recinzioni, siepi, filari, ecc).

2. Nei Tessuti TC1 le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.53 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 5 e 6.

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 sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale.

5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie edificabile SE per ciascuna unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3.

6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli 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 ulteriori mq. 50 di SE.

Solo nel caso di edifici mono o bifamiliari, all'intervento di ampliamento può essere associato l'incremento di non più di una unità immobiliare per ciascuna unità immobiliare esistente.

7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie edificata esistente SE come segue:

- per i primi mq. 500: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
- per la parte eccedente mq. 500 e fino a mq. 800: applicando il coefficiente 0,80;
- per la parte eccedente mq. 800: applicando il coefficiente 0,60.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 50% della SE risulti destinata ad uso residenziale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R4 che comportano la ricostruzione di edifici di dimensioni superiori a 600 mq di SE sono assoggettati a Progetto unitario convenzionato.

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

- 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. Gli ampliamenti di cui ai commi 5 e 6 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

#### **Art. 55 - Tessuti consolidati ordinati TC2**

1. I Tessuti consolidati ordinati TC1, individuano i tessuti delle espansioni urbane in cui è riconoscibile una regola insediativa, prevalentemente fondata su isolati aperti con edifici isolati sul lotto e su 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.53 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 5 e 6.

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 sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7 per gli edifici ad uso non residenziale.

5. Per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano Operativo e non classificate in classe 2, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie edificabile SE per ciascuna unità immobiliare. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali nella misura e dimensioni indicate all'art. 35 comma 3.

6. Per le unità immobiliari non classificate in classe 2 o 3 e facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie

possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- il rapporto 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 ulteriori mq. 50 di SE.

7. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie edificata esistente SE come segue:

- per i primi mq. 400: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
- per la parte eccedente mq. 400 e fino a mq. 600: applicando il coefficiente 0,80;
- per la parte eccedente mq. 600: applicando il coefficiente 0,60.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Piano Operativo, almeno il 75% della SE risulti destinata ad uso residenziale.

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. Gli ampliamenti di cui al comma 5 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

#### **Art. 56 - 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 di lottizzazione, piani di edilizia economica e popolare (PEEP), piani di recupero ed altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. Essi si distinguono in:

- TC3.1 Tessuti risultanti da strumenti attuativi realizzati
- TC3.2 Tessuti risultanti da strumenti attuativi in corso di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i 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.

I tessuti TC3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso nelle quantità previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni.

3. 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 comma 5.

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

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

5. Nei Tessuti 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 pertinenziali esistenti;
- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento.

#### **Art. 57 - Tessuti di frangia TF**

1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura. Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, soprattutto sul margine degli insediamenti. 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.53 comma 3.1 con la seguente precisazione:

- non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali.

3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito.

3.1 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. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

3.2 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 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1;

- 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 IF = 0,45 mq / 1,00 mq anche se la SE esistente eccede tale limite,
- indice di copertura del 40%
- altezza di mt. 7,50.

3.3 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 SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente
- incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme.

4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni.

4.1 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.

4.2 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 edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/mq.

5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti *disposizioni particolari*:

- i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA,
- 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. 58 - Tessuti misti TM**

1. I Tessuti misti TM sono i tessuti, a diversa densità e spesso di limitata estensione, caratterizzati dalla disordinata presenza di strutture produttive, di frequente associate alla residenza e ad altre funzioni e comunque collocate in contesti prevalentemente residenziali od a vocazione residenziale: essi sono presenti sia nelle frazioni di pianura che nelle aree del capoluogo prossime ai tessuti di impianto storico o alla viabilità principale. Nei tessuti TM il Piano Operativo mira a favorire una complessiva riorganizzazione di questi tessuti: pur ammettendo la permanenza delle strutture produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo, il PO favorisce la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e

per servizi delle strutture produttive dismesse e degradate. A tal fine in queste aree il Piano operativo incentiva gli interventi di riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana, 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. Destinazioni d'uso

2.1 Nei Tessuti TM le destinazioni ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 per i Tessuti TC e TF, con la seguente precisazione:

- nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali sono ammessi esclusivamente per attività compatibili con la residenza; sono in ogni caso escluse industrie insalubri.

## 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TM, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

- a) modesti ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, in misura non superiore al 20% della superficie edificata esistente SE a condizione che non si superino i seguenti parametri:
  - Indice di edificabilità fondiaria  $IF=0,45mq/1,00mq$  anche se la SE esistente eccede tale limite,
  - indice di copertura del 50%
  - altezza di mt. 6,50 e comunque non superiore a quella preesistente se superiore a mt 6,50;
- b) sostituzione edilizia con contestuale ampliamento nei limiti indicati alla precedente lettera a), nei casi in cui si conservi la destinazione d'uso produttiva;
- c) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti (calcolati come il volume virtuale dell'edificio di cui all'art.24 del DPGR 39/R/2018) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazioni ammesse nel rispetto dei parametri indicati alla lettera a). Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale sono ammesse altezze fino a mt.10.

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. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TM si applicano le modalità di intervento indicate per i Tessuti TC e TF all'art.53 comma 4, con le precisazioni indicate ai successivi due commi.

4.2 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.

4.3 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 edificabilità fondiaria IF = 0,50 mq/1,00mq.

5. Nei tessuti TM si applica inoltre le seguenti *disposizioni particolari*:

- i tessuti TM ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA.
- 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. 59 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva (TP): articolazione in sottozone**

1. I Tessuti produttivi identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale.

2. I Tessuti TP, in relazione alle caratteristiche e destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:

- TP1: Tessuti produttivi lineari
- TP2: Tessuti produttivi a piattaforme
- TP3: Tessuti produttivi pianificati
- TP4: Aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto

3. Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi nei Tessuti TP sono definiti negli articoli seguenti in relazione ad ogni singola sottozona.

**Art. 60 - Tessuti produttivi lineari (TP1)**

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, prevalentemente artigianali, sorti lungo la viabilità principale di accesso o collegamento ai centri abitati. Molti di questi tessuti sono caratterizzati da condizioni di degrado e dalla diffusa compresenza di altre attività e destinazioni: commerciale, espositiva, direzionale ed anche residenziale. Il Piano Operativo in questi tessuti persegue il contenimento delle espansioni lineari, la messa in sicurezza della viabilità e la riqualificazione dei fronti stradali, un complessivo riordino urbanistico ed edilizio, fondato sul riconoscimento del carattere plurifunzionale di questi insediamenti, sul miglioramento delle aree pertinenziali e dei fronti verso il territorio aperto, sull'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

**2. Destinazioni d'uso**

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

- artigianale ed industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita superiori a 500 mq di superficie di vendita
- direzionale e di servizio ad eccezione di servizi per il gioco
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

2.2 E' inoltre ammessa la residenza, se connessa all'esercizio delle attività sopraelencate, per una SE non superiore al 35 % della SE realizzata. E' in ogni caso ammesso destinare ad usi abitativi immobili che avevano avuto tale destinazione in precedenza sulla base di legittimi titoli.

2.3 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 ristrutturazione urbanistica fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954.

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,70
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00

La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 10,00 oppure, se maggiore, nella distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti o di ristrutturazione urbanistica estesi a due o più lotti, l'indice di edificabilità fondiaria IF è ampliato a 0,80 mq/mq;

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistici del comma 3.1, fermo restando che disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.

3.3 Per gli edifici produttivi ricadenti in piccole porzioni di tessuto TP1 inserite in contesti prevalentemente residenziali, o ad esse contigue, l'altezza massima ammessa è ridotta a ml. 8,00 e la tipologia edilizia dovrà risultare coerente con i caratteri prevalenti del tessuto insediativo nel quale si inserisce.

3.4 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 un incremento dei volumi pertinenziali fino al 20 % di quelli esistenti.

#### 4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TP1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i casi indicati ai successivi commi.

4.2 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 1500.

4.3 In queste zone, anche se non previsti dal PO, è sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero.

#### **Art. 61 - Tessuti a piattaforme produttive (TP2)**

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate da piattaforme produttive ad elevata densità con lotti serviti da maglia viaria strutturata: essi sono in genere il risultato di interventi pianificati, spesso giustapposti fra loro. In questi tessuti il Piano Operativo persegue la conservazione della destinazione produttiva specializzata, ammettendo comunque limitate diversificazioni funzionali, e persegue inoltre il miglioramento dell'assetto urbanistico-edilizio, il riordino delle aree pertinenziali nonché la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e di produzione di energie rinnovabili.

##### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nei Tessuti TP2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale ed industriale
- commerciale all'ingrosso e depositi

- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita, per medie strutture di vendita alimentari, per medie strutture di vendita non alimentari superiori a 500 mq di superficie di vendita
- direzionale e di servizio
- servizi pubblici e servizi privati limitatamente alle funzioni compatibili con le attività produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, nella misura di un alloggio per le strutture fino a 2000 mq di SE e di due alloggi per le strutture di dimensione superiore: ciascun alloggio non potrà avere SU superiore a mq 160.

2.2 L'insediamento di nuove industrie insalubri di 1.a classe è ammesso nei Tessuti TP2 a condizione che sia presentato un piano di prevenzione del rischio e siano conseguentemente adottate efficaci misure di protezione dai rischi di inquinamento ed a condizione che gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a mt 50 da abitazioni non a servizio delle attività produttive.

### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nei Tessuti TP2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,70
INDICEMASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	11,00

La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 10,00 oppure, se maggiore, nella distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistici del comma 3.1, fermo restando che disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.

3.3 Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di ampliamento oltre il 20% della SE esistente sono subordinati ad un complesso intervento di riordino delle aree e dei volumi pertinenziali.

3.4 Gli interventi di efficientamento energetico, di produzione di energie rinnovabili, di realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico relativi ad edifici esistenti sono incentivati con incrementi della SE ammissibile fino a raggiungere un indice IF di 0,80 mq/mq. La misura e le modalità di applicazione degli incrementi saranno determinati con apposito regolamento.

### 4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TP2 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. 62 - Tessuti produttivi pianificati (TP3)

1. I tessuti pianificati TP3 individuano i tessuti urbani a destinazione produttiva risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di: piani di lottizzazione, piani per insediamenti produttivi (PIP), altri piani o strumenti attuativi finalizzati alla realizzazione di insediamenti specializzati a destinazione artigianale e industriale o commerciale. Essi si distinguono in:

- Tessuti TP3.1: Tessuti produttivi pianificati già realizzati

- Tessuti TP3.2: Tessuti produttivi pianificati in corso di realizzazione.

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i 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.

I tessuti TP3.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TP3 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione sono ammesse in queste zone quelle consentite nei Tessuti TP2.

## 3. Interventi ammessi

3.1 Nei Tessuti TP3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti norme alle seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi, dai piani operativi di comparto e dai piani di inquadramento urbanistico originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.

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

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, 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.

## **Art. 63 - Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP4)**

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita, trasformazione e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

2. All'esterno delle zone appositamente previste nel PO le aree destinate alle attività di cui sopra sono realizzabili nei Tessuti TP1, TP2 e TP3.

3. Per gli insediamenti TP valgono le seguenti disposizioni:

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

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

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

- Superficie coperta massima                      30 mq.

- Altezza massima 5 mt. fuori terra.

6. Gli insediamenti posti all'esterno del territorio urbanizzato sono individuati con la sigla TP4.1 e sono disciplinati all'art.104.

**Art. 64 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria (TT): articolazione in sottozone**

1. I Tessuti terziari TT identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva. In taluni casi essi includono anche aree e strutture a destinazione produttiva.

2. I Tessuti TP, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, si articolano in:

- TT1: Tessuti terziari lineari
- TT2: Tessuti terziari pianificati
- TT3: Aree per depositi e commercializzazione di materiali all'aperto.

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. 65 - Tessuti terziari lineari (TT1)**

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti commerciali ed espositivi, artigianali di servizio e direzionali sorti lungo la viabilità principale di accesso o di collegamento dei centri abitati. Molti di questi tessuti, all'interno dei quali sono talvolta presenti strutture produttive di tipo artigianale sono caratterizzati da condizioni di degrado, legate in particolare alla dismissione o sottoutilizzazione di diverse strutture espositive legate all'industria del mobile. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il contenimento delle espansioni lineari, un complessivo riordino urbanistico ed edilizio fondato sulla messa in sicurezza della viabilità, sulla riqualificazione dei fronti stradali e verso il territorio aperto, sul miglioramento delle aree pertinenziali e soprattutto sull'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi, sulla sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e di produzione di energie rinnovabili.

All'interno di tali tessuti sono individuati, con le sigle TT1.1 e TT1.2 i seguenti tessuti:

- TT1.1: l'insediamento commerciale di S. Antonio, sorto in modo spontaneo dalla trasformazione d'uso di preesistenti strutture produttive allineate lungo la SR 66 fra Barba ed Olmi. Per la zona TT1.1 valgono le specifiche disposizioni del comma 5.
- TT1.2: le mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU) appositamente disciplinate all'art. 114.

**2. Destinazioni d'uso**

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

- artigianale se già esistente;
- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita non alimentari di SV superiore a mq 1500 e per medie strutture di vendita alimentari superiori a mq 500;
- turistico - ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici;
- direzionale e di servizio, ad eccezione dei servizi per il gioco e dei servizi per l'intrattenimento(sono ammesse solo sale da balle di limitate dimensioni);
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, nella misura di un alloggio per le strutture di 500 mq di SE e di due alloggi per le strutture di dimensione superiore a 2000 mq di SE: ciascun alloggio non potrà avere SU superiore a mq 120.

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

### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nei Tessuti TT1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,65
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00

La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 10,00 oppure, se maggiore, nella distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistici del comma 3.1, fermo restando che disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.

3.3 Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di ampliamento oltre il 20% della SE esistente sono subordinati ad un complesso intervento di riordino delle aree e dei volumi pertinenziali.

3.4 Gli interventi di efficientamento energetico, di produzione di energie rinnovabili, di realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico relativi ad edifici esistenti sono incentivati con incrementi della SE ammissibile fino a raggiungere un indice IF di 0,75 mq/mq. La misura e le modalità di applicazione degli incrementi saranno determinati con apposito regolamento.

### 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.

### 5. Disposizioni specifiche per i Tessuti TT1.1

5.1 Nel Tessuto TT1.1 si applicano le norme sulle destinazioni d'uso, le condizioni, i parametri e le modalità di intervento indicate per i tessuti TT1 nei precedenti commi 2, 3 e 4 con le ulteriori disposizioni indicate ai successivi commi.

5.2 Gli interventi che comportano realizzazione di standard urbanistici od interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione per SE superiori a mq 1500, sono assoggettati a Progetto unitario convenzionato.

5.3 Il Comune predispose un progetto complessivo per coordinare gli interventi per l'adeguamento della viabilità pubblica, ivi inclusi i percorsi pedonali e ciclabili, e per il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici e di uso pubblico, sulla base delle indicazioni di massima contenute nelle tavole del PO. In sede di predisposizione del progetto complessivo è ammesso apportare modifiche alle perimetrazioni e destinazioni degli spazi pubblici e delle pertinenze private senza procedere ad una variante al PO, a condizione non comporti incrementi delle capacità edificatorie e variazioni dei perimetri delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio. Nell'ambito di tale progetto il Comune può autorizzare uno o più soggetti privati alla realizzazione dei parcheggi pubblici individuati dal PO e/o dallo stesso progetto, concedendo loro la possibilità di utilizzare i parcheggi così realizzati come parcheggi di relazione per un periodo temporale predeterminato e comunque non superiore a venti anni.

### **Art. 66 - Tessuti terziari pianificati (TT2)**

1. I tessuti pianificati TT2 individuano i tessuti urbani a destinazione terziaria risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla



base di piani attuativi o di altri strumenti strumenti attuativi convenzionati finalizzati alla realizzazione di insediamenti specializzati a destinazione terziaria. Essi si distinguono in:

- Tessuti TT2.1: Tessuti terziari pianificati già realizzati
- Tessuti TT2.2: Tessuti terziari pianificati in corso di realizzazione

Si precisa che, ai fini delle presenti norme, per strumenti attuativi realizzati si intendono i 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.

I tessuti TT2.2 sono evidenziati sulle tavole del PO anche con il perimetro e con la sigla, racchiusa in un cerchio, che li contraddistingueva nel previgente RU.

## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nei Tessuti TP3 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione sono in queste zone ammesse quelle consentite nei Tessuti TT1.

## 3. Interventi ammessi

3.1 Nei Tessuti TT2 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti norme alle seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi, dai piani operativi di comparto e dai piani di inquadramento urbanistico originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.

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

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, 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.

## **Art. 67 - Aree per deposito e commercializzazione di prodotti all'aperto (TT3)**

1. Nei Tessuti Terziari TT3 il Piano Operativo si attua previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intera consistenza di ciascuna delle aree individuate sulle tavole del Piano Operativo. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area quando accerti che la trasformazione prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua.

## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale escluso commerciale al dettaglio di generi alimentari
- servizi pubblici e servizi privati limitatamente alle funzioni compatibili con le attività produttive
- commerciale all'ingrosso e depositi all'aperto.

## 3. Interventi ammessi

3.1 Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità territoriale: IT mq./mq. 0,15

Indice di copertura:..... Rc 25%

Altezza massima: ..... H max ml. 6,00

3.2 Sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.

3.3 Le aree scoperte residue dall'edificazione potranno essere utilizzate per le funzioni di cui al comma 2 che possono svolgersi all'aperto, al netto delle superfici occupate dai parcheggi e dalle fasce verdi o dalla altre opere di mitigazione visiva previste dal Piano Attuativo.

#### 4. Modalità di intervento

4.1 I Piani Attuativi definiscono l'assetto delle aree in coerenza con le peculiari funzioni cui sono destinate, disciplinando in particolare l'ordinato assetto delle attività da svolgere all'aperto, la collocazione e conformazione delle costruzioni e le eventuali opere di mitigazione visiva necessarie a garantirne un decoroso rapporto con le aree contigue.

### *CAPO 3 - Tessuti extraurbani di recente formazione*

#### **Art. 68 - Tessuti extraurbani prevalentemente residenziali (TE1)**

1. Sono i tessuti, in genere radi, di edificato sparso e discontinuo costituito da nuclei di residenze singole o da piccoli insediamenti residenziali e misti, formati soprattutto negli anni '60 e '70 del secolo scorso a seguito della rottura economica e sociale degli originari assetti agrari della campagna. Nei Tessuti TE1 il Piano Operativo mira a bloccare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenti, a migliorare i fronti stradali e la qualità architettonica dell'edificato, a salvaguardare le residue attività e funzioni agricole.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nei Tessuti TE1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza,
- artigianato di servizio alla residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, alla somministrazione di alimenti e bevande ed alla vendita della stampa;
- turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici,
- direzionale e di servizio, ad eccezione dei servizi per il gioco e dei servizi per l'intrattenimento
- commerciale all'ingrosso e depositi, limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza ed esclusi i depositi all'aperto,
- agricola
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza e con il contesto ambientale.

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 ammessi

3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TE1 sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed a quelli non classificati esistenti al 1954, ed alle seguenti condizioni:

- gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e/o incremento della Sul sono assoggettati ad un contestuale riordino delle aree e dei volumi pertinenziali e dei confini del lotto;
- gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (pantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con un incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente, a condizione che non si superi l' IC del 50%.

#### 4. Modalità di intervento

- 4.1 Nei Tessuti TE1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i casi indicati ai successivi commi.
- 4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, è sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero.
- 4.3 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.

### **Art. 69 - Tessuti extraurbani prevalentemente produttivi (TE2)**

1. Sono i tessuti, diffusi nel territorio extraurbano della pianura, costituiti da insediamenti produttivi singoli od aggregati, talvolta frammisti con residenze, residue attività agricole ed altre funzioni non abitative: essi si sono formati prevalentemente nelle prime fasi dell'espansione economica del secondo dopoguerra e sono in genere caratterizzati da condizioni di degrado e da una sostanziale incoerenza rispetto al contesto agricolo. Nei Tessuti TE2 il Piano Operativo mira a bloccare i processi di dispersione insediativa, a favorire la rilocalizzazione/trasformazione delle strutture produttive più invadenti, a promuovere interventi di riordino delle aree pertinenziali, di riqualificazione dei fronti sulla viabilità e verso il territorio agricolo, a favorire interventi di trasformazione edilizia, coerenti per dimensioni, tipologie e qualità architettonica con il contesto paesaggistico ambientale.

#### 2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Nei Tessuti TE2 sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone TE1. Non sono ammessi nuovi insediamenti artigianali ed industriali. Sugli edifici esistenti a destinazione artigianale ed industriale sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati al successivo comma 3.2.
- 2.2 Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, ad eccezione di quelli industriali ed artigianali, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R2.

#### 3. Interventi ammessi

- 3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TE1 sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed a quelli non classificati esistenti al 1954, ed alle seguenti condizioni:
  - gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e/o incremento della Sul sono assoggettati ad un contestuale riordino delle aree e dei volumi pertinenziali e dei confini del lotto;
  - gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (pantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con un incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente, a

condizione che non si superi l'IC del 50%.

3.2 Sugli edifici a destinazione artigianale e industriale, nel caso di conservazione di tale destinazione, non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R3 o R4 e di sostituzione edilizia. Sono ammessi i seguenti interventi:

a) ristrutturazione edilizia fino al tipo R2 e, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, modesti ampliamenti in misura non superiore al 10% della SE esistente a condizione che sia riordinata l'area pertinenziale e che non si superino i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria  $IF = 0,40mq/1,00mq$  anche se la SE esistente eccede tale limite,
- Indice di copertura  $IC = 45\%$
- Altezza = mt. 5,00 o pari a quella preesistente, se superiore.

b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di delocalizzazione o di demolizione e parziale ricostruzione in loco, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazioni ammesse, secondo una delle seguenti modalità:

- b1) *intervento di delocalizzazione*: trasferimento della SE esistente in una delle aree di atterraggio all'interno del territorio urbanizzato indicate all'art. 121, con contestuale ripristino della destinazione agricola dell'area di sedime dei fabbricati esistenti e delle aree pertinenziali.

- b2) *demolizione e parziale ricostruzione in loco*: demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione in loco di una SE non superiore al 40% della SE esistente con contestuale o successiva ricostruzione di un ulteriore 30% della SE esistente nelle aree di atterraggio all'interno del territorio urbanizzato indicate all'art. 121. La ricostruzione in loco è subordinata al riordino delle aree pertinenziali ed alla riqualificazione dei margini dell'insediamento, nonché al rispetto dei seguenti parametri:

- $IC_{max} = 30\%$
- altezza  $max = mt\ 6,50$

#### 4. Modalità di intervento

4.1 Nei Tessuti TE2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i casi indicati ai successivi commi.

4.2 In queste zone, anche se non previsti dal PO, è sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero.

4.3 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 sia attuato secondo la modalità b2) indicata al comma 3.2

#### 5. Disposizioni particolari

5.1 I tessuti TE2 ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, secondo quanto indicato al comma 3. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA.

## CAPO 4 - Aree degradate

### **Art. 70 - 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 tavole del Piano Operativo con apposito perimetro e distinta campitura in relazione alla tipologia di degrado: urbanistico o socio economico. Su di esse sono ammessi ed incentivati gli interventi di riqualificazione insediativa e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione, 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. 71 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, artt. 111 e 113. Essi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014.

### **Art. 71 - 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 articolo 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 coperte ammissibili (si precisa che l'incremento del 5% si applica alla somma della superficie esistente e dell'eventuale ampliamento ammesso);

- gli interventi di complessivo e coordinato recupero o rinnovo dei fabbricati che insistono su due o più lotti contigui e di generale riordino delle aree pertinenziali sono incentivati con un incremento del 10% della SE e della superficie coperta ammissibile per ciascun fabbricato (si precisa che l'incremento del 10% si applica alla somma della superficie esistente e dell'eventuale ampliamento ammesso);

- qualora l'intervento esteso su più lotti comporti modeste rettifiche del perimetro degli stessi lotti, esse sono ammesse previa predisposizione di un Progetto unitario convenzionato e l'intervento è comunque da ricondurre alla disciplina della gestione degli insediamenti esistenti.

3. Qualora gli interventi riguardino aree di consistenti dimensioni o che comportino un adeguamento delle opere di urbanizzazione ed una complessiva riqualificazione del tessuto urbano essi sono da ricondurre alla disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi e quindi alle disposizioni della Parte III, Titolo VI delle presenti norme.

4. Sulle aree degradate sono comunque sempre ammessi piani di recupero, nel rispetto della disciplina di tessuto per quanto attiene alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici, alle condizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

## CAPO 5 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

### **Art. 72 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR)**

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo ed integrativo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione, ma che non sono interessate da previsioni insediative nel presente Piano operativo. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla VR.

2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione,
- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati,
- per i fondi coltivati, aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:
  - non comporti alcuna modificazione delle morfologia dei luoghi,
  - che sia realizzato in legno,
  - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio,
  - non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo,
  - siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.

3. Dette aree sono assimilate alle aree a verde privato Vpr e su di esse sono ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art.73.

### **Art. 73 - Aree a verde privato (Vpr)**

1. Sono le aree inedificate 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. Dette aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse le seguenti opere pertinenziali, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili:

*Tessuti TS, TC, TM, TF*

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale,
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.

### *Tessuti TP*

- realizzazione di strade di accesso, piazzali per la sosta e per la manovra condizione che almeno il 35% dell'area sia destinato a verde e che siano rispettate le norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato 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. 74 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg)**

1. Sono le aree circostanti edifici di particolare interesse, spesso di carattere storico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viaria di raccordo alla viabilità storica o da percorsi poderali storici: tali aree sono in genere incluse nel perimetro delle emergenze storico architettoniche ES di cui all'art. 52 oppure costituiscono aree e corridoi di connessione paesaggistica di particolare interesse. In ogni caso esse presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale che debbono essere tutelati.

2. Tali aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO: esse sono inoltre elencate nelle apposite schede allegate al previgente Regolamento Urbanistico, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intendono tutelare.

3. Nelle aree a verde privato di particolare pregio non sono consentiti interventi che pregiudichino i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.

4. In queste aree possono essere ammessi interventi di sistemazione artistica ed ambientale, di arredo degli spazi aperti, di realizzazione di manufatti a carattere ornamentale, celebrativo purché coerenti con la tutela delle caratteristiche dei luoghi e della loro percezione. A tal fine i relativi progetti sono assoggettati ad atto di assenso previa valutazione della Commissione comunale del paesaggio.

5. 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; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le emergenze architettoniche ES.

### **Art. 75 - Parchi e giardini storici (Vstor)**

1. 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.

2. I parchi e giardini storici sono individuati graficamente sulle tavole del PO: esse sono inoltre elencati nelle apposite schede allegate ai previgenti strumenti urbanistici, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intendono tutelare.

3. In dette aree sono prescritti interventi di restauro paesaggistico e non sono consentite modificazioni suscettibili di pregiudicare i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.

4. 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; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le emergenze architettoniche ES.

### **Art. 76 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv)**

1. Il Piano Operativo individua con la previsione o la localizzazione 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 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 sigla (Ppriv) o con sola sigla (Ppriv) ricadente nell'area di pertinenza di strutture o complessi edilizi. La loro localizzazione nei punti indicati nelle tavole del PO ha carattere prescrittivo; nei casi in cui siano individuati con campitura, il perimetro e l'estensione può variare in relazione all'effettivo dimensionamento richiesto dall'applicazione dei parametri urbanistici contenuti nelle presenti norme, come indicato al successivo comma. Le aree non necessarie al soddisfacimento dei suddetti parametri debbono essere sistemate come aree a verde privato.

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. 77 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale\_**

1. Il territorio rurale del Comune di Quarrata è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Operativo.

2. Nel rispetto delle indicazioni del PS e del PIT- PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo individua nel territorio rurale:

- l'area ad elevato grado di naturalità costituita dal bosco de La Magia identificata dalla sigla **EN**,
- le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali della collina identificate dalla sigla **EC** e dalle aree agricole della pianura identificate dalla sigla **EP**,
- i nuclei rurali, ovvero i nuclei ed insediamenti anche sparsi, prevalentemente di origine storica e collocati nella fascia pedecollinare, che sono in stretta relazione con il contesto rurale e che sono identificati dalla sigla **NR**,
- le Emergenze storico architettoniche, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate dalla sigla **ES** e disciplinate all'art. 52 del Titolo IV Capo 1 delle presenti NTA,
- 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 Quarrata sono identificate nel modo seguente:
  - **FE**: le aree destinate ad attrezzature ricreative ed impianti sportivi privati,
  - **FM**: le aree destinate ai maneggi,
  - **TPA**: le aree per trattamento rifiuti e servizi ambientali,
  - **TP4.1**: le aree per deposito di materiali all'aperto,
  - le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) identificate e disciplinate come indicato al Titolo VII Capi 1 e 2 delle presenti NTA,
  - le aree delle cave dismesse,
  - le aree destinate ad opere di mitigazione del rischio idraulico disciplinate all'art. 146 del Titolo VIII Capo 2.

3. Le aree e gli insediamenti indicati al comma 2 sono disciplinati nei successivi Capi del presente Titolo, sulla base dell'eventuale subarticolazione ivi descritta, ad eccezione delle aree e degli insediamenti che come indicato nello stesso comma 2 sono disciplinati in Titoli e Capi delle presenti NTA.

## CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali

### Sezione I - Disposizioni generali

#### **Art. 78 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo individua le seguenti aree rurali:

- EC1 Aree forestali del crinale del Montalbano
- EC2 Aree agricole forestali della collina arborata
- EP1 Aree agricole della pianura
- EP2 Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica
- EP3 Aree agricole pedecollinari
- EP4 Aree umide ed aree agricole associate
- EA1 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle emergenze architettoniche
- EA2 Ambiti periurbani.

2. Le aree rurali sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 63/R/2016, d'ora in poi Regolamento 63R/2016), nonché del regolamento attuativo del Titolo V della stessa legge (D.P.G.R. n. 32/R/2017, d'ora in poi Regolamento 32/R/2017) nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti NTA.

#### **Art. 79 - Programma aziendale**

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi programma aziendale o PAPMAA) di cui all'art. 74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.

2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della LR 65/2014, nel caso in cui preveda:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq. 600 di SE;
- interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

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

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

### **Art. 80 - Superfici fondiarie minime**

1. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel PTC della Provincia di Pistoia o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 5 del Regolamento 63/R/2016.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, fatte salve diverse disposizioni del PTC, 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. 81 - 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, come stabilito dalle presenti norme.

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 i filari alberati;
- 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 e ove previsto dalle presenti norme, 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.82;
- modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali, qualora interessi le zone EA, EC ed EP4. 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. Essi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).

6. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:

- le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica elencate al comma 2, ed altre similari, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti,
- il ripristino di aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- la realizzazione di opere di sistemazione idraulica -agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
- il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

7. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Pistoia, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno del l'ambito aziendale, tali opere possono essere realizzate anche all'esterno se finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico o di interesse pubblico.

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

### **Art. 82 - 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 ammesse solo se non sussiste la possibilità di recupero di edifici esistenti e solo se finalizzate alle attività agricole e forestali nei limiti, con le modalità e le procedure indicati nelle Sezioni II e III del Capo III del Titolo IV della LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016.

2. Nelle suddette aree valgono, oltre alle disposizioni di cui all'art.88, le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

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

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

- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal

programma aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile (SU) superiore a mq 110 e superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 160;

- l'impianto planivolumetrico deve preferibilmente essere ricondotto a volumi semplici: piante rettangolari, coperture a capanna, tettoie e corpi secondari sui prospetti laterali o posteriori e coperti, ove possibile, con un'unica falda;

- i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico: soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi architettonici contemporanei sono ammessi solo nella logica della reinterpretazione della tradizionale edilizia rurale;

- 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%;

- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei seguenti criteri:

- privilegiare la collocazione in prossimità di manufatti esistenti, limitando al massimo l'apertura di nuove strade,

- non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale,

- non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio soprattutto nelle aree collinari,

- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.

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

#### 4. Annessi agricoli mediante programma aziendale

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

- la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC; fatte salve le aree EP2 ed inderogabili esigenze tecniche da dimostrare nel programma aziendale l'altezza in gronda non dovrà superare mt.4,50;

- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile; nelle aree collinari EC1 e EC2, negli ambiti EA1 e EA2 e nelle aree EP4 è in ogni caso prescritto l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde, di manti di copertura in laterizio;

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

4.2 Per gli annessi ricadenti nelle aree EC1, EC2, EA1, EA2, EP4 nell'ambito del programma aziendale, deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

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

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

- la loro realizzazione è consentita solo nelle zone EP1 ed EP2 e solo se la superficie del fondo non è inferiore a mq 6000;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni: mq 30 di SE; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore a mt. 2,60;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo per lo stesso richiedente:
  - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
  - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
  - c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione ambientale;
  - d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
  - e) di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

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

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

- tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016 e pur non essendo collegati alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 80 devono essere commisurati per dimensione ed altezze alle dimensioni ed alle effettive esigenze delle aziende. Il Piano Operativo non fissa superfici fondiarie minime per questi annessi 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. 88 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 e cura del richiedente, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al comma 5.

6.2 Per gli annessi ricadenti nelle aree EC1, EC2, EA1, EA2, EP4 deve essere redatto uno

specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

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

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

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

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

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

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

9.2 Per i manufatti aziendali ricadenti nelle aree EC1, EC2, EA1, EA2, EP4 deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

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

10.1 I manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 12 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 1500 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere mq 12 per fondi compresi fra 1500 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 non può essere inferiore a mt 5,00;
- devono realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo e senza allacci ai servizi di rete.

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 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

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

### Superfici massime

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

### Altezza massima

3,00 ml. per ricoveri di cavalli e bovini

2,40 ml. per tutti gli altri ricoveri.

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

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

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

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

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

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

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

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

- sui fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 10, è consentita la realizzazione di ricoveri per animali fino al raggiungimento della superficie coperta massima ammessa per gli annessi di cui al presente comma;



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

**Art. 83 - 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, commi 1 ed 1bis della LR 65/2014, se ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali e semprechè 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 50,00 dal perimetro dell'edificio principale;
- le addizioni volumetriche sono ammesse solo una tantum e per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) nei seguenti limiti:
  - mc 100 di volume per le abitazioni rurali,
  - 10% del volume esistente e comunque non oltre mc 300 di volume per gli annessi agricoli;
- gli interventi per l'efficientamento energetico devono rispettare i criteri e le condizioni indicati all'art. 148;
- gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.88.

2. Sono inoltre ammessi per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), ove previsto dalla disciplina delle singole aree rurali e semprechè non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano con quelli risultanti da interventi di addizione volumetrica una tantum di cui al precedente comma, 2.o alinea.

3. Fatte salve diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2, possono comportare l'aumento al massimo di una unità residenziale abitativa, ove siano presenti nell'edificio unità residenziali, alle seguenti condizioni:

- che non sia modificata la destinazione d'uso agricola,
- che la nuova unità residenziale non abbia una Superficie utile (SU) 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. 84 - 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.83, 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.83, comma 1, 2.o alinea e comma 2,
- la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, da parte dei soli imprenditori agricoli professionali (IAP).

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

- a) salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico -testimoniale;
- b) mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime di cui al precedente art. 80;
- c) rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dal successivo art.88 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

**Art. 85 - 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. 86 - 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 pertinenti alle condizioni indicate al successivo comma 5,
- interventi di addizione volumetrica *una tantum* così dimensionati:
  - a) per gli edifici residenziali fino al limite di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;
  - b) per gli edifici ad uso non residenziale nelle sole aree EP1 e EP2 un incremento nei limiti del 30% della SE esistente e comunque non oltre mq. 100 complessivi e sempre che non si superi l'altezza esistente ed l'indice di copertura rimanga contenuto nel limite massimo del 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, di uso privato e di limitate dimensioni.

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. 88.

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 le caratteristiche del territorio rurale.

5. Gli interventi pertinenziali di cui all'art.35 sono ammessi solo nei seguenti casi:

- a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato di superficie utile netta non superiore a mq. 20 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie, alle seguenti condizioni: l'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì; nei casi in cui ciò non sia possibile o sia comunque da preferire, sotto il profilo ambientale una diversa ubicazione, il relativo titolo abilitativo deve essere assoggettata ad atto di assenso;
- b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente;
- c) nei fabbricati classificati di classe 4 ricadenti in zona EP1, EP2, EP3 e nei fabbricati non classificati antecedenti e successivi al 1954, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.

Per area di pertinenza o resede di riferimento, nel caso in cui i confini non siano riconducibili ad elementi certi (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti cartografici e catastali e simili) si assume convenzionalmente l'intorno fino a ml. 50,00 dal perimetro dell'edificio principale.

6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi di demolizione e ricostruzione degli 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. La consistenza da ricostruire si calcola rettificando la SE esistente come segue:
  - per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 0,80;
  - per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,40;
  - per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,20.
- b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 6,50.
- c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree EC1, EC2, EA1, EA2 ed EP4 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 mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile (SU) inferiore a mq. 60, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 2.

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

ammessi dalle presenti norme.

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

**Art. 87 - 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 ed 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

2. Nelle zone EC1 ed EC2 sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali che comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R3.

3. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di manufatti a carattere precario, ancorchè condonati (tipo tettoie, box e ricoveri aperti o semiaperti per veicoli) o dei rustici minori (tipo piccole capanne, forni, pozzi, stalletti, porcilaie, pollai e simili): tali manufatti dovranno mantenere il carattere di locali accessori e di servizio anche nel caso di sostituzione ed adeguamento delle strutture e delle finiture.

4. La perdita della destinazione agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nella zona rurale in cui ricade l'immobile.

5. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:

a) l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;

b) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza non sono ammessi:

- unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a mq 60,

- nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti.

c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità poderale;

d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici; di norma 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 immobiliari 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, 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. 88 - 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 insieme alle norme contenute nel nuovo Regolamento Edilizio 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 nel Regolamento Edilizio alle condizioni e con le procedure ivi indicate.

5. Il Regolamento Edilizio potrà 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 lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

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

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

## 7. Materiali e tecniche costruttive

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

### a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

I nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Per le nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art.82 comma 3.1.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti non sono di norma ammessi i terrazzi 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.82 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle zone EP2 ed ove sussistano documentate esigenze produttive, è prescritto l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana.

Negli interventi di nuova costruzione e negli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

### c) Intonaci, tinteggiature di facciata:

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

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

### d) Aperture, infissi

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

Negli interventi sugli edifici esistenti nonché in quelli di ampliamento o di nuova edificazione le porte e le finestre esterne dovranno essere in legno naturale o verniciato, di sagoma rettangolare ad architrave lineare o curvilineo.

### e) Scale esterne

Negli interventi sugli edifici esistenti e nella costruzione di nuovi edifici non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati non classificati, antecedenti o successivi al 1954, e per quelli di nuova edificazione, purché non destinati ad annessi rurali. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire lungo i fronti laterali o tergalì dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

f) Recinzioni

Nel territorio aperto, nelle aree EC1, EC2, EP1, EP3, EA1, EA2, è ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo. Tale soluzione è ammessa anche nelle aree di pertinenza degli edifici purché associata, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/o arboree. Nelle aree EP2 è ammesso anche l'impiego di pali in ferro. Nelle aree EC1 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.

8. Specifiche prescrizioni 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, EP3, EP4, EC1 ed EC2 valgono le seguenti disposizioni:

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

b) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree EA1, EA2, EP3, EP4, EC1 ed EC2, ove ammessa, è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero dei manufatti esistenti. Ove si rendesse comunque necessaria la loro nuova costruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

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

c) Ricoveri per animali

Gli edifici agricoli per il ricovero degli animali degli allevamenti intensivi di cui all'art.82 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.82 comma 11.

d) Altri manufatti aziendali

I manufatti aziendali di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 e all'art. 3 del Regolamento 63/R/2016, debbono essere realizzate ad adeguata distanza dai confini di proprietà, di norma non inferiore a mt.10 e dovranno rispettare le distanze dalle strade prescritte dal Codice della Strada. Per le concimaie ed i manufatti simili, la cui presenza può creare disturbi e cattivi odori, è prescritta una distanza minima di mt. 100 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.

f) Piscine e piccoli impianti sportivi privati

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

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

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

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



studio di inserimento paesaggistico ambientale.

g) 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. 89 - Aree forestali del crinale del Montalbano (EC1)**

1. Sono le aree di crinale della collina del Montalbano, coperta quasi completamente dal bosco ad eccezione di poche radure ed aree aperte che sono sopravvissute all'espansione della vegetazione: esse rivestono un particolare pregio ambientale e paesaggistico per la posizione elevata e per la copertura boschiva che le caratterizza.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la tutela dei valori ambientali e paesaggistici e la promozione di una fruizione turistico-naturalistica in raccordo con i progetti di valorizzazione del Montalbano ed in particolare delle aree del Barco Reale;
- la promozione dei prodotti del bosco e del sottobosco ed il sostegno alle attività selvicolturali;
- la salvaguardia delle risorse faunistiche e floreali anche mediante la ricostituzione dell'originario sistema di aree aperte e coltivate;
- la tutela del patrimonio edilizio esistente e degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e forestale quali viabilità, ponti, recinzioni, sistemazioni arboree, piccoli annessi rurali.

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;
- sono vietate significative alterazioni morfologiche del suolo che non siano finalizzate alla normale attività selvicolturale, alla realizzazione di opere pubbliche o alla riduzione del rischio idrogeologico;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto e di mezzi meccanici se non strettamente necessari agli usi forestali o alla conduzione del fondo agricolo;
- non è ammessa la realizzazione di nuove strade, se non legate alle attività selvicolturali ed a condizione che siano in terra battuta o con carreggiate consolidate e fasce inerbite, di larghezza non superiore da mt. 3,00;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- è esclusa la possibilità di realizzare costruzioni, strutture ed impianti, ancorché a titolo precario, nella radura adiacente la torre di Sant'Alluccio e nelle sue immediate vicinanze.

#### **4. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- servizi pubblici 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.82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.82 comma 7) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, non superino l'altezza di mt. 4,00 e la superficie coperta di mq 50 e non risultino visibili da punti di vista panoramici.

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

- tutti gli interventi di cui all'art.83 ad eccezione di:
  - ampliamenti "una tantum" di abitazioni rurali di mc.100 e/o 35 mq di 5 (art.83 comma 1, secondo alinea);
  - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
  - piscine ed altri impianti sportivi.
- gli interventi di cui all'art. 84 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 87 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.86 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" (art.86 comma 2, terzo alinea, lettere a) e b);
- sostituzione edilizia;
- impianti sportivi di rilevanti dimensioni;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art.86 comma 5 lettera a).

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

## **Art. 90 - Aree agricole forestali della collina arborata (EC2)**

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

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, la salvaguardia della viabilità poderale ed interpoderale ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;

- la tutela delle emergenze architettoniche delle ville e ville-fattorie e la salvaguardia dei caratteri degli insediamenti sparsi e dell'identità e dell'originario assetto dei nuclei rurali;
- il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi, inclusa la realizzazione di adeguamenti viarii 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, ancorchè 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, in conformità alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81; fatte salve specifiche e documentate esigenze ed in ogni caso a condizione che siano realizzati interventi compensativi, non è ammessa l'alterazione di terrazzamenti e ciglionamenti;
- 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 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 alla residenza;
- 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 extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici 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.82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.82 comma 7) e superiori a due anni (art.82 comma 8) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 70 di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 82 comma 10 su fondi superiori a 5000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.82 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.83 ad eccezione di:
  - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
- gli interventi di cui all' art. 84 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 87 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.86 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" di edifici non residenziali (art. 86 comma 2, terzo alinea, lettera b);
- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrate.

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

## **Art. 91 - Aree agricole della pianura (EP1)**

1. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente attorno al capoluogo e nella parte orientale del territorio comunale. Queste aree, dove sono presenti anche isolate coltivazioni a vivaio, sono prevalentemente caratterizzate dalla permanenza dei segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura. Tali permanenze, in prossimità degli insediamenti urbani ed industriali, sono fortemente compromesse dalle recenti espansioni edilizie.

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: filari arborei ed arbustivi, alberi isolati, viabilità podereale ed interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la conservazione degli spazi agricoli residui come varchi inedificati ed il contenimento della dispersione insediativa;
- la trasformazione o la delocalizzazione dei volumi incoerenti con il contesto rurale per morfologia e destinazione d'uso;

- 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 (edifici ed annessi rurali di impianto storico, testimonianze di cultura religiosa e materiale, opere d'arte stradali ed idrauliche);
- la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua, con particolare attenzione a Ombrone, Stella e Dogaia;
- il contenimento dei fenomeni di destrutturazione aziendale incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni agricole innovative, ad alto valore aggiunto e potenziando il rapporto fra il mercato urbano le aree agricole periurbane;
- 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: a tal fine si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 93 comma 3.2 relative alle coltivazioni vivaistiche nonché le indicazioni relative alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 81;
- devono essere tutelate le emergenze architettoniche e le diffuse testimonianze di valore storico-culturale;
- devono essere contenute le tendenze alla dispersione insediativa ed alla saldatura dei centri abitati salvaguardando i varchi territoriali e ridefinendo i margini fra gli insediamenti, urbani e sparsi, e la campagna;
- negli spazi adiacenti agli edifici esistenti la realizzazione di attrezzature pertinenziali (quali piscine, impianti sportivi ed altri manufatti) è ammessa solo se compatibile con le caratteristiche ed i valori del paesaggio agrario tradizionale;
- gli interventi che comportino sbancamenti, modifiche ai sistemi di drenaggio ed alle sistemazioni agrarie preesistenti, la costruzione di strade e piazzali privati e, in genere, significative alterazioni alla morfologia dei luoghi, sono ammessi solo previa verifica, con apposita relazione, del loro corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento;
- la realizzazione di strutture per attività di interesse sociale, di aree pubbliche attrezzate, di parcheggi, ecc., in ambiti esterni ai sistemi insediativi, è ammessa solo previa verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di conservazione dei valori ambientali del territorio di riferimento.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio alla residenza;
- 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 extraalberghiere 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.82.

Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 83 con la precisazione che le addizioni

volumetriche “una tantum” di cui al comma 1 terzo alinea, sono ammesse anche per gli edifici di classe 3 a condizione che non pregiudichino i prospetti principali e gli elementi di valore storico architettonico e ambientale;

- tutti gli interventi di cui all'art. 84, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti dell'art. 83, di cui al comma 1 terzo alinea.

- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).

- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.86. Le addizioni volumetriche “una tantum” di cui all'art 86, comma 2 terzo alinea, sono ammesse per gli edifici di classe 3 e 4, oltre che per gli edifici non classificati antecedenti e successivi al 1954, a condizione che non pregiudichino i prospetti principali e gli elementi di valore storico architettonico e ambientale.

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

### **Art. 92 - Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica (EP2)**

1. Sono le aree agricole della pianura, collocate nel parte nord occidentale del territorio comunale e destinate in larga prevalenza alle coltivazioni vivaistiche anche se al loro interno appezzamenti incolti o coltivati in modo tradizionale. Tali aree coincidono con le aree vocate alle attività vivaistiche, individuate e disciplinate dal PTC, in applicazione della LR 41/2012 e del Regolamento 25/R/2014.

2. In queste aree il PO persegue:

- la riduzione del rischio idraulico;
- la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua, con particolare attenzione a Ombrone, Stella e Dogaia;
- la conservazione della funzione ecologica e paesaggistica ambientale svolta dalle residue aree non coltivate a vivaio e la loro messa in rete con mirati interventi di piantumazione ai fini ecologici e paesaggistici;
- la tutela delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;
- l'ordinato e sostenibile sviluppo delle attività vivaistiche, con particolare riguardo alla compatibilità con le condizioni di rischio idraulico, con il contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo e dei consumi idrici, con la tutela delle acque superficiali e sotterranee.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica fra la collina e la pianura svolta dai principali corsi d'acqua: a tal fine si applicano le specifiche disposizioni dell'art.93 comma 3.1 relative alle coltivazioni vivaistiche e per quanto applicabili le indicazioni per le buone pratiche di sistemazione paesaggistica ed ambientale di cui all'art.81;
- devono essere tutelate le testimonianze di valore storico-culturale;
- la realizzazione di strutture per attività di interesse sociale, di aree pubbliche attrezzate, di parcheggi, ecc., in ambiti esterni ai sistemi insediativi, è ammessa solo previa verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di conservazione dei valori ambientali del territorio di riferimento.

#### 4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio alla residenza;
- 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 extraalberghiere 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.82, con la precisazione che per gli edifici destinati alle attività vivaistiche valgono le specifiche condizioni di cui all'art. 93.

Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 83 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 terzo alinea, sono ammesse anche per gli edifici di classe 3, a condizione che non pregiudichino i prospetti principali e gli elementi di valore storico architettonico e ambientale;
- tutti gli interventi di cui all'art. 84.
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.86. Le addizioni volumetriche "una tantum" di cui all'art 86, comma 2 terzo alinea, sono ammesse per gli edifici di classe 3 e 4, oltre che per gli edifici non classificati antecedenti e successivi al 1954, a condizione che non pregiudichino i prospetti principali e gli elementi di valore storico architettonico e ambientale.

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

#### **Art. 93 - Disposizioni specifiche per le attività vivaistiche**

1. Per gli interventi finalizzati alle attività vivaistiche si applicano le disposizioni di cui ai successivi due commi distinte in riferimento a:

- interventi edilizi,
- interventi di modificazione del suolo per coltivazioni vivaistiche.

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

#### 2. Interventi edilizi

##### 2.1 Interventi edilizi nelle aree EP2

Nelle aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP2, oltre a quelli definiti all'art.84, sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalla specifica disciplina del PTC per le aree a vocazione vivaistica alle condizioni ivi stabilite ed alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) l'altezza dei nuovi annessi agricoli non deve di norma superare mt 7,00

all'estradosso della copertura; altezze superiori, fino a mt 9,00, sono ammesse solo previo programma aziendale e limitatamente alle esigenze della coltivazione di piante di grandi dimensioni;

- b) per la localizzazione, la tipologia e le modalità costruttive dei nuovi edifici rurali valgono, oltre alle disposizioni dell' art.88, le specifiche disposizioni della disciplina del PTC per le aree a vocazione vivaistica.

### 2.2 Interventi edilizi nelle altre aree della pianura

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

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

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

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

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

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

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

- a) non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di vasetteria:
  - nelle aree classificate EA1, EA2, EP3 ed EP4 al fine di garantire la permanenza dei valori paesaggistici ed ambientali che connotano tali aree;
  - nella fascia di 30 mt dal piede dell'argine dei torrenti Ombrone e Stella e di mt 20 dal piede dell'argine degli altri corsi d'acqua pubblica;
- b) la realizzazione di impianti di vasetteria deve rispettare i limiti e le condizioni



stabiliti all'art.3 del Regolamento 25/R/2014;

- c) nelle aree che alla data di adozione del presente Piano Operativo non erano coltivate a vivaio, la realizzazione di nuovi impianti di vasetteria sono ammesse solo nei limiti del 20% delle suddette aree (e quindi nella stessa proporzione dell'area di proprietà ivi ricadente) e devono essere accompagnate dalla previsione di opere di sistemazione ambientale (tipo interventi di rinaturalizzazione e di piantumazione) che per le dimensioni e le caratteristiche siano in grado di compensare gli effetti degli impianti: a tal fine si consiglia che tali interventi interessino un'area pari almeno a quella occupata dagli impianti di vasetteria;
- d) la realizzazione di impianti di vasetteria è sempre assoggettata alla presentazione di un programma aziendale. E' contenuto obbligatorio del programma una relazione con la quale, mediante opportuni elaborati, si dimostri che l'opera, rispetto alla situazione preesistente, non comporta aggravio di rischio idraulico al contorno, non determina interruzioni del reticolo idrografico, non ostacola il corretto deflusso delle acque meteoriche, e che la sua realizzazione prevede, ove necessarie, adeguate opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico;
- e) gli impianti di vasetteria devono essere collocati alle seguenti distanze minime: 20 mt da edifici non aziendali; mt 10,00 dai confini di proprietà qualora la proprietà confinante non sia già adibita a vivaio; mt 10,00 dalle strade.

#### **Art. 94 - Aree agricole pedecollinari (EP3)**

1. Sono le aree della fascia pedecollinare caratterizzate dalle associazioni colturali del vigneto, dell'oliveto e dei seminativi che caratterizzano il passaggio dal paesaggio collinare a quello di pianura nella parte occidentale del territorio comunale.

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 e della vite;
- 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 ed il conseguente abbandono di sistemazioni e pratiche agrarie che comportano erosione di suolo ed interruzione della rete idrografica;
- la riqualificazione del sistema viario esistente, la salvaguardia della viabilità podereale ed interpodereale ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;
- la tutela delle emergenze architettoniche delle ville e ville-fattorie e la salvaguardia dei caratteri degli insediamenti sparsi e dell'identità e dell'originario assetto dei nuclei rurali;
- il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi, inclusa la realizzazione di adeguamenti viarii 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 ad uso residenziale agricolo; 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;
- 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, in conformità alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81;

- 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, in conformità alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81;
- 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 e di mezzi meccanici se non strettamente necessari 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;
- deve essere garantita la salvaguardia dei caratteri naturalistici ed ambientali delle aree boscate e dei laghi situati nella zona di Santonuovo, a sud di viale Europa: Boscone, lago e bosco di Santonuovo.

#### 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 alla residenza;
- 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 extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- servizi pubblici 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.82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4, 5 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.82 comma 7) e superiori a due anni (art.82 comma 8) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 70 di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 82 comma 10 su fondi superiori a 3000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.82 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.83 ad eccezione di:

- trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
- sostituzione edilizia;
- gli interventi di cui all' art.84 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.87 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.86 ad eccezione di:

- ampliamenti “una tantum” di edifici non residenziali (art.86 comma 2, terzo alinea, lettera b);
- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrate (art.86 comma 5 lettera a).

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

#### **Art. 95 - Aree umide ed aree agricole associate (EP4)**

1. Sono le aree, di notevole valore paesaggistico e ambientale, che individuano le residue aree umide della pianura e le aree agricole che le circondano e che sono ad esse associate. Esse comprendono l'ANPIL “La Querciola”, costituita con DCC n. 105 del 30/12/1997, per la quale il Comune di Quarrata ha proposto l'ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015 con DGR n. 62 del 09.05.2016.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la tutela delle peculiari caratteristiche di queste aree che costituiscono i residui delle vaste paludi preesistenti alle bonifiche e che costituiscono naturali aree di esondazione idraulica, svolgendo un' essenziale funzione di tutela e valorizzazione paesaggistica e ambientale e di contributo alla biodiversità;
- la salvaguardia del paesaggio agrario e delle tipiche sistemazioni idraulico- agrarie, nonché la tutela e la manutenzione delle testimonianze di valore storico documentale e paesaggistico ambientale: viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale;
- il sostegno delle attività agricole, ed in particolare delle forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici ed ambientali e delle attività connesse compatibili con il contesto ambientale.

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 siano realizzati in prossimità di edifici esistenti e con caratteristiche costruttive e materiali proprii della tipica edilizia rurale;
- 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 deve garantire la conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità, reticolo idraulico, maglia agraria, formazioni arboree di pregio) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali): a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81;
- nelle aree umide e nelle loro immediate adiacenze ogni intervento deve garantire gli ecosistemi della fauna e della flora e gli habitat palustri e di zona umida, nonché la rete

delle emergenze vegetali erbacee, arbustive ed arboree, sia spontanee che naturalizzate, ed in particolare i filari, i gruppi di più elementi, le piante isolate con funzione tradizionale di confine, la vegetazione palustre e le associazioni di ripa in genere, quali elementi fondamentali di un habitat idoneo a favorire lo sviluppo della fauna migratoria e stanziale;

- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- su queste aree non sono consentite nuove coltivazioni vivaistiche, ne' in contenitore, ne' in piena terra;
- su queste aree è ammessa la realizzazione di opere idrauliche funzionali alla mitigazione dei rischi di alluvioni;
- 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;
- 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 extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole, all' educazione ambientale 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.82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4 e 6, per le sole aziende che hanno esclusivamente terreni in zona EP4.

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.83 ad eccezione di:
  - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
  - piscine ed altri impianti sportivi
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.87 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.86 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- piscine ed altri impianti sportivi.

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

5.3 Interventi eccedenti quelli sopraindicati sono ammessi esclusivamente se finalizzati alla valorizzazione delle funzioni educative, turistiche ed ambientali dell' ANPIL "La Querciola". Essi sono comunque subordinati alla redazione di un progetto unitario di iniziativa pubblica avente i contenuti e le modalità di approvazione indicati per i progetti unitari convenzionati dell'art.14.

## **Art. 96 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche (EA1)**

1. Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico ambientale e testimoniale, che individuano e caratterizzano gli intorni dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche del territorio comunale.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

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

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, se consentiti, sono ammessi solo a condizione che sia dimostrata l'assenza di edifici da recuperare, che siano realizzati in prossimità di edifici esistenti e con caratteristiche costruttive e materiali propri della tipica edilizia rurale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento deve garantire la conservazione, e ove necessario, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (in area collinare dei terrazzamenti e ciglionamenti) dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio e deve inoltre prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione: a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81;
- 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- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, strutture extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- servizi pubblici 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.82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4 e 6.

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

- tutti gli interventi di cui all'art. 83 ad eccezione di:
  - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
  - piscine ed altri impianti sportivi
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art.85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.87 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.86 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- piscine ed altri impianti sportivi;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art.86 comma 5 lettera a).

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

#### **Art. 97 - Ambiti periurbani (EA2)**

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

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco e ciglionamenti, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte ed a pascolo, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, se consentiti, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- 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 extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- servizi pubblici 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.82, sono ammessi:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 5 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.82 comma 7) e superiori a due anni (art.82 comma 8) a condizione che abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza e che rispettino i valori paesaggistici ed ambientali dei luoghi (di norma non superiori a mq 70 di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.82 comma 10;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.82 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.83 ad eccezione di:
  - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
  - sostituzione edilizia;
- gli interventi di cui all' art.84 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.87 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.86 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali (art.86 comma 5 lettera a).

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

##### 5.3 Orti sociali

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

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

#### **Art. 98 - Bosco della Magia (EN)**

1. E' la zona su cui si estende il bosco planiziale della Magia, adiacente e correlato al complesso della villa medicea. Tale area coincide con l'ANPIL "Bosco della Magia", costituita con DCC n. 26 del 30.03.2005, per la quale il Comune di Quarrata ha proposto l'ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015 con DGR n.62 del 09.05.2016. Tale area è integralmente compresa nella zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell' art.136 del D.Lgs 42/2004 ed è parzialmente inclusa nella "zona tampone" del sito della villa medicea iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale WHL dell' Unesco.
2. In questa area si applicano le disposizioni (obiettivi, direttive, prescrizioni) contenute nella specifica scheda dell'Elaborato 3B sezione 4 del PIT-PPR.
3. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato a salvaguardare il carattere naturale dell'area, il valore ecologico e ambientale della copertura boschiva e la sua funzione percettiva -paesaggistica rispetto al complesso della villa ed al contesto rurale. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ad eccezione di piccole strutture di servizio e di supporto alla fruizione naturalistico ambientale della parte pubblica del bosco, da realizzare sulla base di un progetto unitario di iniziativa pubblica, che assicuri il rispetto delle alberature esistenti e l'integrità delle aree boscate.

### *CAPO 4 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale*

#### **Art. 99 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione**

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, i seguenti insediamenti ed aree speciali:
  - i nuclei rurali identificati dalla sigla **NR** e disciplinati al successivo art. 100,
  - le emergenze storiche architettoniche, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate dalla sigla **ES** e disciplinate all'art. 52,
  - gli ulteriori insediamenti e le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Quarrata sono identificate come indicato di seguito:
    - **FE**: le aree destinate ad attrezzature ricreative ed impianti sportivi privati, inclusi i laghi di pesca sportiva e l'area per aviostazione disciplinati all'art. 101,
    - **FM**: le aree destinate a maneggi disciplinate all'art. 102,
    - **TPA**: le aree per trattamento rifiuti e servizi ambientali, disciplinati all'art.103
    - **TP4.1**: le aree per deposito di materiali all'aperto, disciplinati all'art.104
  - le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) identificate e disciplinate come indicato al Titolo VI Capi 1 e 2 delle presenti NTA,
  - le aree delle cave dismesse disciplinate all'art. 105
  - le aree destinati ad opere di mitigazione del rischio idraulico disciplinati all'art.146.

#### **Art. 100 - Nuclei Rurali (NR)**

1. Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini ed insediamenti anche sparsi, prevalentemente di origine storica e collocati nell' area collinare, che sono in stretta relazione con il contesto rurale e che sono identificati nelle tavole del PO dalla sigla NR: la popolazione di



tali nuclei non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.

#### Destinazioni d'uso

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

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

Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza e ad essi si applicano le disposizioni degli artt. 83 ed 86 solo se compatibili con i criteri di intervento indicati nei successivi commi. Il mutamento di destinazione d'uso agricolo è consentito esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 87. In ogni caso il mutamento della destinazione d'uso agricolo è ammesso solo verso le funzioni sopraelencate e deve perseguire il mantenimento dei caratteri rurali dell'insediamento sotto il profilo tipologico e morfologico. E' ammessa la compresenza di funzioni agricole e delle altre funzioni ammesse.

#### Interventi ammessi

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

- sugli edifici classificati (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,
- 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 del nucleo: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del nucleo in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2;
  - ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, fino al 20% della SE esistente e comunque nei limiti di mq 30 di SE per unità abitativa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 20 mq di SE e se inferiore fino al 20% del volume dell'edificio principale;
- gli interventi che comportano modifiche della sagoma non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a mt 6,50 fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; gli edifici

pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza;

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

- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

- superficie coperta non superiore a 50 mq,

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

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

#### **Art. 101 - Aree per attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati (FE)**

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

- Area per impianti sportivi (FE.1)

- Laghi per la pesca sportiva e per attività ricreative (FE.2)

- Area per Avio Stazione (FE.3)

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

#### **3. Area per impianti sportivi privati (FE.1)**

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

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

- uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale che il Comune riconosca come tali;

- uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;

- un atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto privato richiedente si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato od ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune.

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

#### **4. Laghi per la pesca sportiva e per attività ricreative (FE.2)**

4.1. Sono gli invasi ed i bacini naturali o artificiali, puntualmente rappresentati nelle tavole del Piano Operativo, nelle quali, su iniziativa di privati, si sono consolidate attività orientate al tempo libero ed in particolare funzioni sportivo-ricreative legata all'esercizio delle pesca.

4.2 Sugli edifici esistenti nelle aree di pertinenza degli invasi di cui al comma 1, sono consentiti interventi, se compatibili con le norme sul rischio idraulico, fino alla sostituzione edilizia con addizioni funzionali entro i limiti del 30% della SE esistente, fino ad un massimo di mq 50 di SE, ed un'altezza non superiore a quella esistente. Gli interventi eccedenti i limiti del

risanamento conservativo sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.

4.3 Eventuali nuove costruzioni, o ampliamenti superiori a quanto indicato al precedente comma, sono assentibili solo se compatibili con le norme sul rischio idraulico e solo fino al limite di mq 150 di SE e mt 4,50 di altezza, previa approvazione di un progetto unitario corredato degli elaborati e degli atti indicati, per gli impianti sportivi privati, ai precedenti commi 3.2 e 3.3.

4.4 Ai fini del presente articolo, si considerano aree di pertinenza degli invasi di cui al comma 1 le aree comprese entro una fascia di ml.50.

#### 5. Area per aviostrazione (FE.3)

5.1 L'area destinata ad aviostrazione può essere mantenuta ed ampliata in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività

5.2 E' facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti dei manufatti esistenti o la costruzione di nuovi manufatti previa approvazione di un Progetto unitario corredato degli elaborati e degli atti indicati, per gli impianti sportivi privati, ai precedenti commi 3.2 e 3.3.

#### **Art. 102 - Aree per maneggi (FM)**

1. Sono le aree destinate a maneggi e ad attrezzature similari per attività equestri ed ippoterapia presenti sul territorio comunale.

2 Nel caso in cui tali attrezzature non siano collegate alle attività di aziende agricole sono evidenziate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla FM. Su tali aree è ammessa la realizzazione di strutture funzionali alle attività alle seguenti condizioni:

- le strutture devono essere in legno e gli interventi devono essere completamente reversibili;
- sono ammessi manufatti solo nella tipologia delle tettoie e delle stalle;
- la dimensione dei manufatti deve essere contenuta nei limiti strettamente necessari a soddisfare documentate esigenze funzionali dell'attività;
- strutture chiuse sono ammesse solo se di limitate dimensioni e se destinate ad uffici ed a servizi;
- l'installazione è subordinata all'approvazione di un progetto esteso all'intera consistenza dell'area interessata dall'attività e corredato da uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, nonché alla stipula di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle attività;
- il permesso a costruire è rilasciato con espressa menzione del carattere precario e non dà origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

3. Nuovi maneggi ed attrezzature similari, non collegati alle attività di aziende agricole, sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole della pianura (zone EP ed EA2 di pianura) previa approvazione di apposita variante al Piano Operativo, ad eccezione di piccole strutture aventi i seguenti requisiti:

- che ricadano negli Ambiti periurbani EA2,
- che la superficie territoriale non superi mq 8.000,
- che il numero di capi impiegati non superi 10 unità,
- che gli eventuali manufatti abbiano dimensioni contenute e strettamente funzionali alle attività ammesse e che rispettino le distanze minime stabilite per i manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.82 comma 11.1,
- che siano inoltre rispettate le condizioni indicate al precedente comma 2.

4. Nel caso in cui i maneggi e le attrezzature similari siano collegate alle attività di aziende agricole la loro localizzazione non è evidenziata sulle Tavole del PO. Nuovi maneggi ed attrezzature similari collegate alle attività di aziende agricole sono ammessi, nel rispetto delle condizioni indicate al comma 2, previa approvazione del programma aziendale di cui all' art.79.

**Art. 103 - Aree per trattamento rifiuti e servizi ambientali (TPA)**

1. Le aree destinate ad attività private per trattamento rifiuti e servizi ambientali sono individuate con apposita campitura e sigla (TPA) sulle tavole del PO; i siti destinati alle stesse attività sono individuati con apposito simbolo. Le aree ed i siti possono essere mantenuti ed ampliati in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività.

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

- devono essere previste idonee schermature arboree ed altre opere di mitigazione paesaggistica che consentano un coerente inserimento dell'attività nel contesto;
- i volumi di traffico indotti dall'attività devono risultare compatibili con la viabilità esistente;
- i limiti dell'area utilizzata dall'attività devono essere mantenuti a distanza non inferiore a ml. 10 da corsi d'acqua e da altri elementi di pregio del territorio ed a distanza non inferiore ml. 50 da edifici residenziali (fatta eccezione per l'alloggio di servizio ove preesistente); tale distanza minima è elevata a ml. 100 nel caso di attività che possono produrre fumi, polveri ed altre emissioni dannose per le persone.

3. E' facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato corredato da:

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

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

**Art. 104 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto nel territorio rurale (TP4.1)**

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

2. Su tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 63, valide per le zone TP4 di analoga destinazione ma collocate negli insediamenti urbani, con le seguenti precisazioni:

- la schermatura arborea dell'area sul perimetro è una condizione prescrittiva,
- la superficie coperta massima di eventuali manufatti non può superare mq 20 e gli stessi debbono essere preferibilmente realizzati in legno
- tali aree non possono essere destinate ad attività di commercializzazione né a deposito e rimessaggio di autoveicoli e affini, di attrezzature per campeggio e materiali simili.

3. La realizzazione di nuove aree per depositi di materiali ed attrezzature per l'edilizia nel territorio rurale è ammessa esclusivamente nelle zone EP1 ed EP2 alle seguenti condizioni:

- che le aree siano collocate in adiacenza alle zone produttive e ove possibile in prossimità di edifici esistenti,

- che la superficie di ogni singola area non superi mq 2000,
- che non siano realizzati manufatti edilizi e che sia realizzata una schermatura arborea sul perimetro dell'area.

**Art. 105 - Aree delle cave dismesse**

1. Sono le aree, rappresentate nelle tavole del Piano Operativo con apposita campitura, che individuano le cave non più attive, comprensive degli spazi di servizio annessi, che presentano specifico valore di testimonianza e possono assolvere a funzioni didattiche e ricreative.
2. Esse ricadono esclusivamente in ambito collinare e vi sono consentiti interventi finalizzati:
  - al risanamento e sistemazione ambientale previa redazione di uno specifico progetto di che definisca le condizioni di messa in sicurezza,
  - al riordino del sistema di raccolta dell'acque superficiali ed alla ricostituzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni di scavo;
  - al loro recupero per attività turistico-ricreative sportive, anche mediante la realizzazione di piccole attrezzature e strutture di servizio.
3. La riutilizzazione, previa messa in sicurezza, dell'area per finalità turistico-ricreative sportive è subordinato, oltre che alla redazione di un progetto generale di sistemazione dell'area ed alla sottoscrizione di apposita convenzione.

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

1. Sono interventi di trasformazione urbana:

- gli interventi di completamento edilizio (AC)
- gli interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)
- gli interventi di riqualificazione urbana (AR)
- i progetti di centralità (PC) finalizzati alla riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree centrali delle frazioni della pianura
- 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. Agli interventi di rigenerazione urbana sono assimilati gli interventi di generale riordino e riqualificazione dell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU), previsti dal previgente Regolamento Urbanistico ed in parte confermati dal presente Piano Operativo,
- gli interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT) in genere connessi e finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e di sistemazione dei margini urbani,
- gli interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani finalizzati a favorire il trasferimento di volumi in apposite di atterraggio (AA).

2. Negli articoli del presente Capo sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione della città esistente. 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 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.

#### **Sezione I - Interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani**

##### **Art. 107 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR1)**

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR1 sono

costituite da piccole aree libere poste all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo.

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) e le eventuali aree a verde privato. Nelle aree ACR1 il Piano Operativo si attua per intervento diretto, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle presenti norme. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area ACR1 quando si assicuri il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla edificabilità complessiva, fermo restando che il lotto di prima attuazione non può avere dimensioni inferiori al 60% di quello originario indicato sulle tavole del PO.

3. Nelle aree ACR1 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.

4. Nelle aree ACR1 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- per i primi mq. 500 di superficie fondiaria:  $IF = \text{mq.} / \text{mq.} \ 0,40$
- per la superficie fondiaria oltre mq. 500 e fino a mq. 1.000:  $IF = \text{mq.} / \text{mq.} \ 0,25$
- per la superficie fondiaria eccedente mq. 1.000:  $IF = \text{mq.} / \text{mq.} \ 0,10$

5. Ove l'intervento preveda la realizzazione di una SE superiore a mq. 200 devono essere reperiti ulteriori spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 5 mq. di SE eccedente i mq. 150.

6. L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Indice di copertura: IC 40%
- Altezza massima: ml. 7,50, fatte salve diverse indicazioni contenute in Appendice 1
- Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00.

7. Nell'Appendice 1 sono riportati i dati dimensionali ed i parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna area ACR1, nonché le eventuali particolari condizioni a cui sono assoggettati singoli interventi.

#### **Art. 108 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR2)**

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR.2 sono costituite da aree libere di modeste dimensioni poste all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è di norma associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario come indicato nelle tavole del PO.

2. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata.

3. Nelle aree ACR2 il Piano Operativo si attua mediante progetto unitario convenzionato. Sono ammesse 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 non

venga ridotta..

4. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area ACR2 quando si assicuri il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla cessione di aree pubbliche ed alla edificabilità complessiva, fermo restando che il lotto di prima attuazione non può avere dimensioni inferiori al 60% di quello originario indicato sulle tavole del PO e la proposta progettuale deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto e dell'urbanizzazione complessiva.

5. Nelle aree ACR2 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.

6. Nelle aree ACR.2 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- per i primi mq. 500 di superficie fondiaria:  $IF = \text{mq.} / \text{mq.} \ 0,50$
- per la superficie fondiaria oltre mq. 500 e fino a mq. 1.000:  $IF = \text{mq.} / \text{mq.} \ 0,40$
- per la superficie fondiaria eccedente mq. 1.000:  $IF = \text{mq.} / \text{mq.} \ 0,20$

7. L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Indice di copertura: IC 40%
- Altezza massima: ml. 7,50, fatte salve diverse indicazioni contenute in Appendice 1
- Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00

8. L'utilizzazione edificatoria delle aree ACR2 è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere correlate previste dal PO (parcheggi od altri spazi pubblici). Sono fatte salve le aree ACR2. espressamente indicate nella scheda dell'Appendice 1, per le quali sussiste l'obbligo della sola cessione gratuita dell'area destinata a viabilità o spazi pubblici.

9. Nell'Appendice 1 sono riportati i dati dimensionali ed i parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna area ACR2, nonché le eventuali particolari condizioni a cui sono assoggettati singoli interventi.

#### **Art. 109 - Interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva (ACP)**

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva ACP sono costituite da aree libere poste all'interno dei tessuti produttivi o misti sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti edilizi ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario come indicato nelle tavole del PO.

2. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata.

3. Nelle aree ACP il Piano Operativo si attua mediante progetto unitario convenzionato. Sono ammesse 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 non venga ridotta..

4. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area ACP quando si assicuri



il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla cessione di aree pubbliche ed alla edificabilità complessiva, fermo restando che il lotto di prima attuazione non può avere dimensioni inferiori al 60% di quello originario indicato sulle tavole del Piano Operativo e la proposta progettuale deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto e dell'urbanizzazione complessiva.

5. Nelle aree ACP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale
- artigianato di servizio alla residenza;
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato,
- direzionale,
- commercio all'ingrosso e depositi,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la destinazione produttiva.

Nelle aree ACP è sempre ammessa la realizzazione di un'unità abitativa, collegata alle attività esercitate, di SU non superiore a mq 120.

6. Nelle aree ACP sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria IF = 0,60 mq/mq.

7. L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Indice di copertura: IC 40%
- Altezza massima: ml. 8,00
- Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00

8. L'utilizzazione edificatoria delle aree ACP 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).

9. Nell'Appendice 1 sono riportati i dati dimensionali ed i parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna area ACP, nonché le eventuali particolari condizioni a cui sono assoggettati gli interventi.

#### **Art. 110 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)**

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) sono costituite da aree di limitata estensione poste in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità come indicato nelle tavole del PO.

2. In relazione alla destinazione d'uso prevalente le aree CT si distinguono in:

- aree CTR a prevalente destinazione residenziale
- aree CTP a prevalente destinazione produttiva.

3. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata.

4. Nelle aree per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato. Nell'ambito di tale piano sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:

- le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità,
- non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,

- la quantità di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO non deve essere ridotta,
- devono in ogni caso essere rispettati gli elementi vincolanti e le particolari condizioni indicati per ogni intervento nelle schede dell'Appendice 1.

5. Per ciascuna area CTR e CTP, nelle schede dell'Appendice 1, sono riportati i dati dimensionali ed i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento, eventuali condizioni particolari e le modalità di attuazione. Le capacità edificatorie delle aree CTR e CTP, riportate nelle schede, scaturiscono dall'applicazione dei parametri di seguito elencati, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle stesse schede dell'Appendice 1:

- Indice di edificabilità fondiaria IF= 0,60 mq./mq.
- Indice di copertura:IC 40%
- Altezza massima: ml. 10,00
- Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00

6. L'utilizzazione edificatoria delle aree CT 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). Nelle schede dell'Appendice 1 sono indicati gli interventi per i quali sussiste l'obbligo della sola cessione gratuita dell'area destinata a viabilità od a spazi pubblici.

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

## **Sezione II - Interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana**

### **Art. 111 - Interventi di riqualificazione urbana (AR)**

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (AR) sono aree degradate, sulle quali, secondo quanto indicato agli artt. 70 e 71 delle presenti norme, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti fino alla ristrutturazione urbanistica che, in quanto finalizzati ad una più estesa e coordinata riqualificazione degli insediamenti, richiedono la preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato o di un piano attuativo (piano di recupero) nei casi di interventi di particolare complessità ed importanza

2. Ciascuna area AR è numerata ed è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include l'area di trasformazione e la viabilità di progetto; solo in alcuni casi sulle tavole del PO sono individuati gli spazi e le attrezzature pubblici. Essi di norma dovranno essere localizzati, nell'ambito dell'area di trasformazione, sulla base delle indicazioni contenute nelle schede dell'Appendice 1. In tali schede sono riportati, per ciascuna area AR, i dati dimensionali ed i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento, eventuali condizioni particolari e le modalità di attuazione.

3. Nell'ambito del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo 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 non deve essere ridotta,
- devono in ogni caso essere rispettati gli elementi vincolanti e le particolari condizioni indicati per ogni intervento nelle schede dell'Appendice 1.

4. Il progetto unitario convenzionato od il piano attuativo dovranno individuare e dimensionare gli spazi e le attrezzature pubblici nel rispetto delle indicazioni della scheda, garantendo in ogni caso la dotazione minima di mq. 24 di spazi pubblici per ogni abitante da insediare e gli standard minimi per le funzioni non residenziali.

5. Le trasformazioni nelle aree AR sono subordinate all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere correlate previste dal Piano operativo (parcheggi od altri spazi pubblici). Nelle schede dell'Appendice 1 sono indicati gli interventi per i quali sussiste l'obbligo della sola cessione gratuita dell'area destinata a viabilità od a spazi pubblici.

6. Le aree AR sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi di cui al successivo art.121. Da tali aree possono decollare i volumi che, negli interventi di riqualificazione urbana, è ammesso demolire e ricostruire ma che non si prevede di ricostruire in loco. Su tali aree è ammesso localizzare i volumi provenienti da altre aree di decollo alle seguenti condizioni:

- che non si superi del 20% la SE ammessa nell'area e le altezze massime previste nella scheda,
- che non si superi l'IC = 40 %
- che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse dalla specifica scheda,
- che non si incrementi il dimensionamento delle medie strutture di vendita commerciali.

Il decollo e l'atterraggio dei volumi è disciplinato dall'art. 121 e deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

7. Sono assimilate agli interventi di riqualificazione urbana AR ma seguono una specifica disciplina (art. 114 ed Allegato A delle NTA) gli interventi di riqualificazione urbana ricadenti nell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano, contraddistinti sulle tavole del PO dal suffisso "a": ARa.

8. Sugli edifici esistenti nelle aree AR fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R2.

#### **Art. 112 - Progetti di Centralità (PC)**

1. Il Piano Operativo individua e definisce Progetti di Centralità (PC) finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni della pianura valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze e degli spazi comunitari nonché rafforzando e qualificando le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano.

2. Il perimetro dei PC, individuato con apposito segno grafico sulle tavole del PO include la viabilità, l'edificato e l'insieme delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le aree individuate. All'interno del perimetro dei PC possono ricadere anche tessuti storici e consolidati della città esistente.

3. All'interno dei PC si applica la disciplina delle singole zone in cui esso è articolato. La finalità del progetto di centralità è di coordinare e di agevolare l'attuazione delle previsioni del PO attraverso la definizione ad una scala di dettaglio degli spazi e delle funzioni della "città pubblica", ovvero:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
- la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
- l'organizzazione degli spazi a verde;
- l'utilizzazione delle aree inedificate al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo;
- la specificazione, ove necessario, degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree di riqualificazione insediativa ed urbana al fine di assicurare un

coordinamento degli interventi e di metterli in relazione con il riordino e la valorizzazione dei luoghi e delle attrezzature pubblici.

4. I progetti di centralità possono essere definiti ed attuati mediante progetti unitari e piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata oppure mediante masterplan e/o progetti di opere pubbliche redatti dall'Amministrazione Comunale. Essi sono di norma estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del PO. E' facoltà del Comune redigere o far redigere progetti di centralità estesi solo ad una parte dell'area perimetrata quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati. In sede di redazione del progetto di centralità è consentito apportare limitate rettifiche alle perimetrazioni delle zone urbanistiche interne all'area di progetto senza che questo costituisca variante al PO, alle seguenti condizioni:

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

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

- PC1 Barba che individua gli spazi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico posti nel nucleo principale della frazione lungo la SR 66.
- PC2 Ferruccia che individua il nucleo centrale della frazione compreso fra la chiesa, il cimitero e via N.Sauro,
- PC3 Vignole che individua il nucleo centrale della frazione compreso fra la chiesa, il cimitero e le attrezzature sportive e scolastiche poste fra la via IV Novembre e via di Mezzo.

6. Le finalità, i contenuti e lo strumento di attuazione di ciascun progetto di centralità sono definiti nelle apposite schede dell'Appendice 1 relative a ciascuna area.

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

#### **Art. 113 - Interventi di rigenerazione urbana**

1. Gli interventi di rigenerazione urbana interessano le aree ed i tessuti urbani connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento ed la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

2. Il Piano Operativo individua un solo ambito per gli interventi di rigenerazione urbana: l'Ambito di Connotazione Urbana (ACU) di via Montalbano di cui al successivo art.114 ed alla scheda norma allegata alla presenti NTA (allegato A). Il Piano Operativo prevede inoltre interventi riconducibili alla rigenerazione urbana all'interno delle aree di riqualificazione urbana di cui all'art.111 e nei progetti di centralità PC di cui all'art.112. Il PO definisce poi, nei seguenti commi, le modalità con cui è possibile localizzare, prevedere e dare attuazione ad interventi di rigenerazione urbana aventi le finalità indicate al comma 1.

3. Sulle aree degradate di cui all'art. 70 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 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 da quelle quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano operativo,
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico,
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.

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

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

5. Ove previsto dalle presenti norme e dalla specifica disciplina di cui al comma 3 le aree interessate da interventi di rigenerazione urbana possono essere individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.121.

#### **Art. 114 - Gli interventi di rigenerazione urbana dell' Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU)**

1. L'Ambito di Connotazione Urbana di Via Montalbano (ACU) individua i tessuti urbani del capoluogo posti lungo via Montalbano nel tratto della via compreso fra il torrente Stella e l'intersezione con Viale Europa e via Torino: è questo il segmento più importante dell'asse viario che ha segnato la trasformazione urbanistica di Quarrata ed il suo sviluppo economico fondato sull'industria del mobile e sugli spazi espositivi ad essa connessi che a causa della persistente crisi del settore sono in larga parte dismessi determinando una situazione di diffuso degrado urbano.

2. L'ACU di Via Montalbano è stato oggetto di una specifica variante al previgente Regolamento Urbanistico, la Variante n.3 approvata con DCC n.82 del 25.11.2013. La Variante RU n.3, attraverso una coordinata ed articolata previsione di interventi di riqualificazione e trasformazione urbana raccolti in una Scheda norma, mirava a superare la situazione di degrado ed a costruire su via Montalbano un ambito urbano caratterizzato da forti qualità insediative e capace di assumere il ruolo di porta di ingresso al capoluogo.

3. Il Piano Operativo conferma gli obiettivi e le linee di fondo della Variante RU n.3 e, sulla base degli indirizzi del PS, ripropone larga parte delle previsioni in essa contenute, aggiornandole ed adeguandole in relazione agli indirizzi del piano.

4. Nel Piano Operativo l'Ambito di Connotazione Urbana è individuato con apposita campitura nella tav.1 e con un apposito perimetro nella tavola 2. All'interno del perimetro dell'ACU sono individuati:

- i tessuti urbani degli insediamenti esistenti disciplinati dal Titolo IV delle presenti norme a cui si applicano le ulteriori specifiche disposizioni di cui al successivo comma 5,
- gli spazi, i servizi e le infrastrutture della città pubblica disciplinati dal Titolo VII delle presenti norme a cui si applicano le ulteriori specifiche disposizioni di cui al successivo comma 6,
- le aree di riqualificazione urbana (ARa) e le aree di trasformazione urbana (ATa) finalizzate alla rigenerazione di questo ambito urbano e disciplinate come indicato al successivo comma 7 e nell'apposita scheda norma allegata alla presenti NTA (Allegato A).

## 5. I tessuti degli insediamenti esistenti.

- 5.1 Ai tessuti degli insediamenti esistenti si applica la corrispondente disciplina indicata agli articoli del Titolo IV delle NTA integrata dalla seguenti ulteriori disposizioni finalizzate ad incentivare gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Le specifiche condizioni di cui ai successivi commi 5.2 - 5.5 decadono alla scadenza del Piano Operativo: dopo tale data ai tessuti TC1, TM, TT1 si applicano esclusivamente le norme dei corrispondenti articoli del Titolo IV; ai tessuti TT1.2 si applicano le norme dei Tessuti TT1.
- 5.2 *Tessuti consolidati non ordinati TC1.* Ai tessuti TC1 ricadenti nel perimetro dell'ACU, oltre alla disciplina dell' art. 54 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
- negli interventi di ristrutturazione edilizia R4 degli edifici ad uso non residenziale, è ammesso l'integrale riutilizzo della SE esistente e sono consentiti un'altezza massima di mt. 13,50 ed un IC = 60% dell'edificio ricostruito;
  - per gli edifici ubicati su via Montalbano è prescritta la destinazione del piano terreno a commerciale, direzionale e/o servizi; è ammessa la destinazione residenziale solo se preesistente alla data di approvazione della Variante n.3 al Regolamento Urbanistico.
- 5.3 *Tessuti misti TM.* Ai tessuti TM ricadenti nel perimetro dell' ACU, oltre alla disciplina dell'art.58, si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
- negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con mutamento di destinazione d'uso sono consentiti un'altezza massima di mt. 10 ed un IC = 60% dell'edificio ricostruito;
- 5.4 *Tessuti terziari lineari TT1.* Ai tessuti TT1 ricadenti nel perimetro dell'ACU, oltre alla disciplina dell' art.65, si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
- negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con mutamento di destinazione d'uso sono ammessi i seguenti parametri: indice di edificabilità fondiaria IF =0,80 mq./mq.; IC = 60%; altezza massima di mt. 10,50,
  - per gli edifici ubicati su via Montalbano è prescritta la destinazione del piano terreno a commerciale, direzionale e/o servizi; è ammessa la destinazione residenziale solo se preesistente alla data di approvazione della Variante n.3 al Regolamento Urbanistico.
- 5.5 *Tessuti terziari lineari a destinazione commerciale espositiva TT1.2.* Ai tessuti TT1.2 ricadenti nel perimetro dell'ACU, si applica la disciplina dei tessuti TT1 di cui al comma 5.4, integrata dalle seguenti ulteriori disposizioni:
- negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con mutamento di destinazione d'uso è ammesso un indice di edificabilità fondiaria IF = 1,00 mq./mq.
  - al fine di favorire la realizzazione di parcheggi privati in struttura, negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione non sono valutate nella SE le superfici destinate a parcheggio collocate nell'edificio ai piani superiori al piano terra. Tali superfici concorrono comunque alla determinazione della Superficie Coperta. L'altezza dei suddetti parcheggi, se limitata ad un solo piano, non è computata ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

## 6. Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica

6.1 Agli spazi, ai servizi ed alle infrastrutture della città pubblica si applica la corrispondente disciplina indicata agli articoli del Titolo VII delle NTA integrata dalle seguenti ulteriori disposizioni, finalizzate a potenziare, qualificare e connettere i luoghi e le attrezzature pubblici o di interesse pubblico.

6.2 Il progetto di riqualificazione della sede viaria di via Montalbano ed il progetto di recupero ambientale del Fosso Falcheretto. Il Piano Operativo recepisce i progetti per via Montalbano e per il Fosso Falcheretto contenuti nella Variante RU n.3, considerandoli come progetti-guida per definire e coordinare gli interventi di riqualificazione dell'asse viario e di rinaturalizzazione e recupero ambientale dell'ambito di pertinenza fluviale del corso d'acqua.

6.3 Il potenziamento del polo di attrezzature sportive e scolastiche di via Montalbano- via Arcoveggio. Il Piano Operativo promuove il potenziamento del polo di attrezzature sportive e scolastiche posto fra via Montalbano e via Arcoveggio attraverso: la individuazione di un'area di ampliamento delle stesse attrezzature; la previsione di un parcheggio pubblico a nord in adiacenza al t.Stella; la previsione di un parcheggio a sud servito da una strada di accesso da via Arcoveggio che costituisce il primo tratto di un potenziale collegamento viario con via Einaudi.

## 7. Le aree di riqualificazione urbana (ARa) e le aree di trasformazione urbana (ATa)

7.1 Le aree ARa e le aree ATa individuano rispettivamente le aree edificate e le aree prevalentemente non edificate da assoggettare a specifici interventi di riuso, di riordino e di nuova costruzione per rafforzare e caratterizzare la centralità urbana dell'asse di ingresso alla città di Quarrata e rinnovare e caratterizzare la sua prevalente funzione terziaria e di servizio. Le aree ARa e le aree ATa sono riconducibili alla fattispecie e, per quanto compatibile, alla disciplina delle aree AR e delle aree AT degli artt.111 e 115 delle presenti norme. Il suffisso "a" e la numerazione progressiva associata le distingue dalle ordinarie zone AR ed AT e fa riferimento al progetto complessivo dell'ACU ed alla relativa scheda norma dell'Allegato A delle NTA, in cui ciascuna area è dettagliatamente descritta e disciplinata. Le rappresentazioni grafiche contenute nella suddetta scheda norma, articolate per ciascuna area di intervento in schema prescrittivo e schema planivolumetrico, prevalgono sulle sintetiche rappresentazioni grafiche contenute nelle tavole del PO.

## Sezione III - Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT)

### **Art. 115 - Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT)**

1. Sono interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani AT gli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al miglioramento ed all'integrazione della struttura urbana, alla sua riqualificazione interna ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale. Gli interventi AT costituiscono in genere conferma, parziale o totale, di previsioni del previgente Regolamento Urbanistico e sono prevalentemente destinati a funzioni residenziali, terziarie e di servizio.

2. Le aree AT sono numerate in ordine progressivo (i comparti disgiunti sono identificati anche con lettere) e sono individuate nelle tavole del PO con apposito perimetro e con la

rappresentazione degli assetti insediativi interni: viabilità, aree edificabili, parcheggi e verde pubblici, eventuali attrezzature e spazi collettivi. Nell'Appendice 1 per ogni singolo intervento sono indicati in un'apposita scheda: la superficie territoriale dell'area di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, gli obiettivi specifici, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, eventuali condizioni particolari e le modalità di attuazione che è di norma affidata ad un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

3. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative della singola interessata, se assoggettata a piano attuativo di iniziativa privata, quando accerti che la trasformazione ivi prevista presenta comunque livelli di adeguata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Il lotto di prima attuazione non può avere in ogni caso una superficie inferiore al 60% della superficie totale e la proposta progettuale deve rispettare l'assetto insediativo interno indicato dal PO e deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto, in coerenza con l'urbanizzazione complessiva dell'area.

4. 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, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e purché siano rispettati gli elementi vincolanti indicati nelle schede e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo.

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 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. Sono assimilate agli interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani AT ma seguono una specifica disciplina (art. 114 ed Allegato A delle NTA) gli interventi di trasformazione urbana ricadenti nell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano, contraddistinti sulle tavole del PO dal suffisso "a": ATa.

8. Le aree AT sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi di cui al successivo art.121. Da tali aree possono decollare i volumi che, negli interventi di trasformazione, è ammesso edificare ex novo o demolire e ricostruire ma che non si prevede di edificare o ricostruire in loco. Su tali aree è ammesso localizzare i volumi provenienti da altre aree di decollo alle seguenti condizioni:

- che non si superi del 20% la SE ammessa nell'area e le altezze massime previste nella scheda,
- che non si superi l'IC = 40 %
- che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse dalla specifica scheda,
- che non si incrementi il dimensionamento delle medie strutture di vendita commerciali.

Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall'art. 121 e deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AT, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

**Art. 116 - Aree di atterraggio per la delocalizzazione di volumi e per l'attuazione di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AA)**

1. Sono le aree, contraddistinte dalla sigla AA, destinate in via prioritaria all'atterraggio di volumi da trasferire da altre zone, per consentire la realizzazione di opere pubbliche o per favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e progetti di recupero e di riqualificazione paesaggistica e ambientale. Dette aree hanno destinazione prevalentemente residenziale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Appendice 1.



2. Le aree di atterraggio AA sono numerate ed individuate nelle tavole del PO con il perimetro che include l'area di trasformazione e la viabilità di progetto; solo in alcuni casi sulle tavole del PO sono individuati gli spazi e le attrezzature pubblici. Essi di norma dovranno essere localizzati, nell'ambito dell'area di trasformazione, sulla base delle indicazioni contenute nelle schede dell'Appendice 1. In tali schede sono riportati, per ciascuna area AA, i dati dimensionali ed i parametri urbanistici ed edilizi, gli obiettivi specifici, le destinazioni d'uso ammesse, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento, eventuali condizioni particolari e le modalità di attuazione, di norma affidate ad un piano attuativo di iniziativa privata.

3. Il piano attuativo dovrà definire nel dettaglio l'assetto interno delle aree sulla base delle indicazioni delle schede dell'Appendice 1, nonché sulla base delle disposizioni di cui ai commi seguenti.

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

a) quota propria del comparto: 50 % della SE complessiva

b) quota da atterraggio: 50 % della SE complessiva.

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

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

6. La perequazione urbanistica di cui all'art. 118 si applica alle proprietà delle aree ricadenti nell'area AA limitatamente alla quota a) del comma 4. Gli oneri per la realizzazione degli interventi, fatti salvi diversi accordi fra i soggetti attuatori, sono ripartiti in proporzione alle capacità edificatorie assegnate a ciascun soggetto attuatore, indipendentemente dalla proprietà e dalla superficie delle aree su esse sono allocate.

7. La provenienza e le modalità di calcolo dei volumi da trasferire e le procedure per il trasferimento sono disciplinati al successivo art. 121.

8. E' consentito destinare parzialmente le Aree di atterraggio AA ad interventi di edilizia sociale con le modalità indicate all'art. 155.

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

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

### **Art. 117 - 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 118-120.

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 successivi art. 121.

#### **Art. 118 - 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 presente Titolo delle NTA con la sola eccezione dei Progetti di centralità di cui all' art. 112.

3. Negli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione le facoltà edificatorie e gli oneri di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:

- a) quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
- b) quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
- c) ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Piano Operativo che ne dispongano l'inedificabilità (incluse le condizioni di pericolosità idraulica molto elevata), la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui al punto 1 si computa al 50% di quella reale;
- d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazione della percentuale di cui alla lettera b) solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SE della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SE complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

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

4. Negli ambiti di cui al comma 2, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 3:

- i quantitativi di SE relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il Piano Operativo o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia sociale e gli obblighi relativi alle quote obbligatorie di atterraggio di volumi da trasferire;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Piano Operativo prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

5. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o

cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.

6. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni 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. 119 - 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. 120 - 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. 121 - 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 dei contesti degradati, posti all'interno del territorio urbanizzato, con particolare riferimento ai tessuti extraurbani a destinazione produttiva, ai tessuti misti e di frangia del capoluogo e dei principali centri abitati della pianura, ai tessuti caratterizzati da una diffusa presenza di insediamenti produttivi ed espositivi dismessi e sottoutilizzati, agli episodi urbani segnati dall'impropria presenza di manufatti edilizi che non consentono un riuso qualificato di aree strategiche per la costruzione della città pubblica.

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

##### **3. Aree di decollo**

3.1 Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai

seguenti immobili ed aree:

- gli immobili da demolire o delocalizzare individuati sulle tavole del PO,
- gli immobili da demolire o delocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica di cui all' art.48, commi 2 e 3,
- i volumi demoliti e non ricostruiti in interventi di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana ricadenti in aree e tessuti la cui disciplina ammette la rilocalizzazione dei volumi ammessi ma non ricostruiti in loco: tessuti TF, TM e TE1, aree AR, aree per interventi di rigenerazione urbana, aree AT.

#### 4. Aree di atterraggio

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

- aree di atterraggio AA, disciplinate all' art.116,
- aree di trasformazione urbana di cui al Titolo VI Capo 1, per le quali la disciplina di zona ammette ed incentiva la localizzazione di quote aggiuntive di volumi edilizi da trasferire da aree ed immobili di decollo: aree AR, aree per interventi di rigenerazione urbana, aree AT.

#### 5. Disposizioni generali

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

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

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

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 20%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica (art. 48 commi 2 e 3): incremento 20%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 20%,
- volumi da trasferire da tessuti extraurbani a tessuti urbani: riduzione 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione non residenziale: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione non residenziale a edifici a destinazione residenziale: riduzione 30%.

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

5.5 Il trasferimento di volumi nelle aree di atterraggio di cui al presente articolo è assoggettato alla redazione di piani attuativi o alla redazione di progetto unitario convenzionato, secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

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

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

#### **Art. 122 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Definizione e norme generali**

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

- aree per l'istruzione (F1)
- aree per attrezzature di interesse comune (F2)
- aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)
- aree per parcheggi pubblici (P).

Sulle tavole del PO, ciascuna di dette aree è distinta fra attrezzatura esistente e di progetto ed è identificata da un numero progressivo che facilita la loro individuazione nella verifica degli standard riportata nell'Appendice 3. Esse sono disciplinate ai successivi artt. 123-127.

2. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale le aree per l'istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68. Esse sono descritte e disciplinate nel successivo art.128 e non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68.

#### **Norme generali**

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

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

5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti quegli interventi edilizi occorrenti al fine di una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse tenuto conto della loro eventuale classificazione 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. 123 - 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. Con il sigla F1.1 sono individuate nelle aree F1 anche le attrezzature per l'istruzione superiore di cui all' art. 128.

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. 124 - 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, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.

3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo 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.

4. Sulla zona F2 - Ex Ospedale Caselli, posta fra via Larga e Via Piave, oltre a funzioni pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti interventi di edilizia sociale, previa redazione di progetto unitario convenzionato. A tali fini è ammesso un incremento massimo del 50% della SE esistente.

5. Per la zona F2 "Parco Verde" in località Olmi conservano efficacia le disposizioni di cui alla relativa convenzione.

### **Art. 125 - 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 nel 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. 126 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)**

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.

2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei

progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.

3. Nelle aree a verde pubblico (V), attrezzato e non attrezzato, dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette indicazioni definiscono le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.

4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi (VS), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.

5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

#### **Art. 127 - Aree per parcheggi pubblici (P)**

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

2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra. In quest'ultimo caso il progetto è assoggettato ad uno studio preliminare di fattibilità e di inquadramento urbanistico e paesaggistico.

4. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza temporale in essa stabilita, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.

5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presenti norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.19 per i parcheggi pubblici.

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

**Art. 128 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale**

1. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale le aree per l'istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui. Nel territorio del Comune di Quarrata sono presenti le seguenti attrezzature di interesse generale:

- un'attrezzatura per l'istruzione superiore all'obbligo, identificata con la sigla F1.1, posta a Quarrata su via Montalbano, per la quale valgono le norme relative alle aree F1 di cui all'art.123,
- il parco territoriale di Villa la Magia che comprende il vasto bosco e le aree connesse di proprietà pubblica che circondano il giardino storico ed il complesso della Villa e sul quale si applicano le specifiche disposizioni dell'art.98 nonché le disposizioni connesse agli atti di tutela paesaggistica e monumentale.

2. L'individuazione di tali attrezzature ha carattere meramente ricognitivo: esse non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 né ad esse si applicano gli specifici standard dell' art. 4 punto 5 dello stesso D.M. 1444/68, in quanto il Comune di Quarrata, per la localizzazione e le dimensioni demografiche, non richiede un' autonoma dotazione di parchi urbani e territoriali, di scuole superiori e di attrezzature sanitarie ed ospedaliere che superino il livello delle attrezzature di interesse urbano.

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

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

**Art. 129 - Aree per impianti tecnologici (IT)**

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.

2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.

3. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto della vigente normativa.



## CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità

### Art. 130 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "C" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il Piano Operativo individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, quelli di nuova realizzazione e quelli da ristrutturare o da rettificare. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Piano Operativo hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
4. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada.  
 Ai sensi di detta norma gli assi viari esistenti sono così classificati:
  - C - Strade extraurbane secondarie: strada regionale SR 66 e strade provinciali .
  - 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.

### Art. 131 - 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 strade assoggettate a fasce rispetto stradale sono indicate nella tav. 3 del PO limitatamente alle strade ed ai tratti di strada esterni alla perimetrazione dei centri abitati come definita da specifica deliberazione del Consiglio Comunale. Si precisa che le variazioni alla delimitazione dei centri abitati non determinano variante del Piano Operativo: la nuova delimitazione ed il conseguente aggiornamento delle fasce di rispetto stradale saranno recepiti nel PO con le procedure indicate all'art.21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo.
3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è stabilita in conformità al Codice della Strada ed al 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 dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione 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 NTA in funzione della zona o tessuto interessato.
5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la 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.132 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. 132 - Distributori di carburante**

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti, con l'indicazione degli impianti da delocalizzare. 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. Per gli impianti da delocalizzare non è consentito l'ampliamento dell'area destinata all'impianto; sono tuttavia ammessi interventi di adeguamento e miglioramento degli impianti esistenti. Di tali impianti il Piano Operativo incentiva la delocalizzazione in aree qualificate come compatibili secondo le disposizioni del presente articolo. Una volta dismessi o delocalizzati, tali distributori assumono la disciplina del tessuto o della zona in cui essi ricadono; solo nel caso in cui la zona circostante abbia una destinazione pubblica la riclassificazione dell'area è assoggettata a specifica variante al PO.

3. Come indicato all'art. 62, 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.

4. 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 fino ad un massimo di mq 400;
  - altezza massima non superiore a ml. 4,50;
  - distanza minima dai confini mt. 5.00;
  - distanza minima del bordo stradale ml. 10,00;
  - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 15,00;
  - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

5. Nel caso di adeguamento di impianti esistenti, se ammesso da norme e/o regolamenti relativi alla tipologia di strada interessata, è consentito ubicare serbatoi interrati e strutture di sostegno delle pensiline ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal bordo stradale. Le suddette distanze, alle stesse condizioni, valgono anche per le strutture esistenti e per gli eventuali interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia costruttiva.

#### **Art. 133 - Verde di arredo stradale**

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sedi viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita campitura sulle tavole del Piano Operativo.

2. Le aree a verde di arredo stradale non concorrono alla determinazione degli standard di verde di cui al D.M. 1444/68, ad eccezione delle zone per insediamenti produttivi ove esse svolgono comunque una importante funzione ecologica e 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. 134 - Piazze**

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del PO sono individuate con apposita campitura e sigla le piazze esistenti e di progetto. La realizzazione di queste ultime è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
3. Nelle piazze possono essere ammesse nuove costruzioni a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili): la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

#### **Art. 135 - 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.
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 stabilisce le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopedonali.

#### **Art. 136 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**

1. Secondo 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 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;
    - 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 E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA - DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO VIII - NORME DI TUTELA E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE**

*CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale*

**Art. 137 - 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 Quarrata è presente un'area inclusa negli elenchi delle "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.136 del Codice: "Zona comprendente la villa medicea della Magia con territorio boscoso" (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963). Il complesso di Villa la Magia e dell'attiguo parco storico sono vincolati anche ai sensi della Parte II del Codice e sono inclusi nella Lista del patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'UNESCO nell'ambito del sito "Ville e giardini medicei".

3. La zona individuata dal DM citato è classificata nel Piano Operativo come zona ES (il complesso della Villa e del giardino storico), come zona EN (il bosco), come area a verde di particolare pregio e come ambito di pertinenza delle emergenze architettoniche EA1 (le aree agricole adiacenti alla zona ES). Su tale zona che il PS individua anche come "intorno territoriale" del sito UNESCO ai sensi dell'art.15 comma 2 della Disciplina del PIT-PPR, si applicano le norme delle diverse aree in cui è articolata dal PO e che fanno riferimento agli obiettivi, alle direttive ed alle prescrizioni della specifica scheda dell' Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR., come sintetizzato nel comma seguente.

**4. Zona comprendente la villa medicea della Magia con territorio boscoso (DM 190/1963)**

4.1 Nel territorio vincolato dal DM 01/06/1963 il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR, sezione C:

- la tutela delle aree e dell' area di parco estesa all'intorno territoriale per la salvaguardia dell'integrità storico culturale e naturalistica del bene;
- la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici e degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico rappresentati dalla Villa e dall' area boscata e dalla valletta che le delimitata a sud.
- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la leggibilità della forma e dell'immagine storica della Villa e gli elementi che strutturano il paesaggio.

4.2 In relazione alle direttive indicate nella stessa scheda si fa presente che esse sono state coerentemente declinate nelle disciplina di zona con le seguenti precisazioni:

- il riconoscimento e la tutela delle aree boscate, delle emergenze vegetazionali, del giardino storico 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 bosco e delle aree pertinenziali sono definiti agli artt. 52, 74, 75 e 98 delle presenti NTA, anche sulla base delle indicazioni contenute nella Schedatura di aree boscate, di parchi e giardini, di aree e di elementi vegetali di pregio, redatta per il previgente Regolamento Urbanistico;

- il riconoscimento e la salvaguardia degli specifici caratteri del paesaggio agrario che caratterizza l'intorno territoriale del complesso di Villa La Magia sono disciplinati negli artt. 74 e 96, tenendo conto anche delle norme del Piano strutturale per la tutela dei tracciati e delle visuali panoramiche, dei punti di belvedere e degli altri elementi che;
- gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti (Villa, edifici contigui ed annessi rurali) e sulle aree pertinenziali sono definiti all'art. 52 e 74 e sono integrate dalle norme della parte seconda del Codice, ai sensi del quale è vincolato il complesso della Villa.

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 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.

5. Nel territorio del Comune di Quarrata sono inoltre presenti le seguenti "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 del Codice, come individuate dal PIT-PPR:

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142, c.1, lett. b)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c)
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. G)

6. Si fa presente, in relazione all'individuazione dei sopradetti beni, che la rappresentazione contenuta nel PIT-PPR è stata aggiornata a seguito delle verifiche effettuate in sede di elaborazione ed approvazione del Piano strutturale comunale. Le perimetrazioni dei beni paesaggistici riportate sulla Tav. V01 del PS hanno natura costitutiva per il vincolo di cui al comma 4, mentre hanno valore ricognitivo per i vincoli di cui ai commi 7, 8 e 9. Di seguito si sintetizzano, per ciascuna delle tipologie di beni paesaggistici di cui al comma 2, le norme di tutela.

#### 7. Territori contermini ai laghi

7.1 Nei territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 7.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e). Gli specchi d'acqua interessati dal vincolo, come evidenziato nella tav. V01 del PS, sono 5 laghi naturali o bacini artificiali di limitate dimensioni, posti nella fascia collinare e pedecollinare nella parte sud ovest del territorio comunale.

7.2 Il Piano Operativo declina le direttive indicate alla lettera d) del punto 7.2 dell'art.87 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nel modo seguente:

- favorisce la conservazione dei territori periacuali con specifiche misure di salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali che li caratterizzano con le disposizioni contenute nella disciplina delle aree rurali di riferimento, zone EC2 ed EP3 di cui agli artt. 90 e 94,
- definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di particolare valore storico architettonico e sulle testimonianze diffuse di cultura materiale presenti sul territorio,

- non consente incrementi dei carichi insediativi nel territorio rurale per le specifiche norme degli artt. 90 e 94, ammettendo solo piccole strutture di servizio e di ristoro in prossimità del lago del Santonovo finalizzate al consolidato uso ricreativo di quest'area .

7.3 Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la fascia di rispetto dei cinque laghi o bacini, devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 7.3 dell'art.7 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e).

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

8.1 Nelle fasce di rispetto di 150 mt dei corsi d'acqua tutelati, riportate sulla tav. V01 del PS, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 8.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad f).

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.139. In tali ambiti e contesti il PO: salvaguarda gli specifici caratteri dei corsi d'acqua e delle aree di pertinenza, incluse le formazioni vegetali autoctone; tutela le testimonianze di cultura materiale e le opere e le sistemazioni morfologiche connesse al corso d'acqua (mulini, gore, bottacci, ponticelli, guadi, argini, briglie ecc.) secondo le indicazioni del PS;
- il PO promuove la delocalizzazione di volumi incongrui ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con le specifiche norme dell'art. 48 comma 2, e definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di valore storico architettonico ricadenti nelle stesse fasce;
- il PO non prevede nuovi carichi insediativi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e detta specifiche disposizioni affinché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico;
- il PO incentiva una fruizione sostenibile dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe con i progetti di recupero e di valorizzazione dei contesti fluviali di cui all'art. 144 .

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. V01 del PS, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 12.1 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad i). Per le Aree forestali del crinale del Montalbano EC1 e per il Bosco della Magia EN, quasi integralmente coperte da boschi e foreste, valgono anche gli obiettivi e le specifiche disposizioni di cui agli artt. 89 e 98 delle presenti norme.

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

- il PO riconosce l'elevato valore naturalistico del Bosco della Magia con la specifica disciplina dell'art. 98; assume la distinzione degli specifici caratteri delle formazioni boschive individuate dal PS nella Carta dell'uso del suolo (tav. QC02);
- il PO detta specifiche disposizioni nella disciplina delle aree rurali (art.89-96) 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 della collina e del crinale del

Montalbano; 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 della collina e del crinale del Montalbano 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. 89 ed 90 in particolare;
- il PO infine tutela il patrimonio edilizio di valore storico culturale; 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 della collina e dei crinali.

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

#### **Art. 137 bis - Aree di interesse archeologico**

1. Sulla tav.V01 del PS sono rappresentati i siti archeologici e le aree di potenziale interesse archeologico, la cui esatta perimetrazione richiede un approfondimento conoscitivo che l'Amministrazione Comunale effettuerà d'intesa con la competente Soprintendenza.

2. Ai fini della tutela del patrimonio archeologico valgono le seguenti disposizioni:

- le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono sempre essere sottoposte al procedimento di Archeologia Preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs 42/2004 e soprattutto dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016;
- qualora durante i lavori di escavazione e/o movimento terra si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 90 e ss. del D.Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la competente Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

#### **Art. 138 - Aree di particolare valore paesaggistico ambientale**

1. Nel territorio del Comune di Quarrata sono presenti due aree di particolare interesse paesaggistico ambientale, già classificate come ANPIL: "ANPIL La Querciola" e "ANPIL Bosco della Magia". Per entrambe le ANPIL l'Amministrazione Comunale, con DGC n. 62 del 09.05.2016, ha proposto l'ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015.

2 Il Bosco della Magia ricade fra i beni paesaggistici ed è vincolato ai sensi del DM 190/1963, come evidenziato al precedente art. 137 commi 2, 3, e 4 ai quali si rinvia per la specifica disciplina di tutela. Detta area coincide quasi integralmente con l' Area ad elevato grado di naturalità di cui all'art.98.

3. La Querciola ricade fra le le Aree umide ed aree agricole associate della pianura (EP4) di cui all'art. 95, al quale si rinvia per la specifica disciplina di tutela e di valorizzazione.

#### **Art. 139 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza fluviale, contesti fluviali**

1. Sulla tav. 1 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 misurate dal piede esterno dell'argine od, in mancanza, dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua del sopradetto reticolo idrografico si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa

nazionale e regionale.

2.2 Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'art. 3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 48 comma 2 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art. 121.

2.3 Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, per tutta la lunghezza dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art. 22, comma 2, lettera e) della LR 79/2012, è sempre ammesso redigere progetti pubblici finalizzati ad interventi di regimazione delle acque, di risistemazione, consolidamento e ringrosso degli argini, nonché di realizzazione di reti di servizi essenziali, di opere sovrappanti o sottopassanti il corso d'acqua, di interventi volti a garantire la fruibilità pubblica, come i percorsi ciclopedonali, di interventi di riqualificazione ambientale e di ogni altro intervento previsto o ammesso dalla LR 41/2018.

### 3. Ambiti di pertinenza fluviale

3.1 Sulle tavole del PO, per i principali corsi d'acqua della pianura e della collina, 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 Sulla tav. 1 il PO evidenzia con apposito perimetro il limite del contesto fluviale dei seguenti corsi d'acqua: Ombrone, Stella e Dogaia del Quadrelli. Il contesto fluviale, ai sensi del PIT-PPR e del PS, individua le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico: esso include l'ambito di pertinenza fluviale di cui al precedente comma 3.

4.2 I contesti fluviali costituiscono ambiti di riferimento per la redazione dei progetti di recupero paesaggistico e ambientale di cui al successivo art. 143: essi, in coerenza con le disposizioni del PIT-PPR, perseguono gli obiettivi indicati dal PS.

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

### **Art. 140 - Elementi vegetali di pregio**

1. Sono gli elementi vegetali di particolare pregio, individuati dal PS e rappresentati con apposito simbolo nelle tavole del Piano Operativo. Essi sono distinti fra:

- alberi monumentali
- altri elementi vegetali di pregio.

2. Gli alberi monumentali sono stati individuati in conformità alle indicazioni del PTC della Provincia di Pistoia e ad essi si applicano le specifiche norme di tutela contenute nella Disciplina



del PTC, in coerenza con le disposizioni dell'art.7 della L. 10/2013 e della LR 30/2015, Parte IV.

3. Gli altri elementi vegetali di pregio sono stati individuati sulla base della ricognizione effettuata per la Schedatura di aree boscate, di parchi e giardini, di aree e di elementi vegetali di pregio, redatta per il previgente Regolamento Urbanistico. Essi individuano esemplari arborei di particolare interesse, isolati ed a filare, situati prevalentemente in ambito rurale. Per tali elementi va preservata la funzione paesaggistico ambientale e, per i filari, anche la capacità ordinatrice degli ambiti di riferimento. Il PO prescrive la conservazione degli elementi vegetali di pregio e, solo ove indispensabile per oggettive ragioni fitosanitarie, ammette la sostituzione di singoli elementi con specie identiche od assimilabili a quelle esistenti.

#### **Art. 141 - Varchi territoriali**

1. In conformità alle indicazioni del PS, il Piano Operativo individua con apposito segno grafico, sulla tav 1, i varchi territoriali, ovvero le aree libere a lato della viabilità sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento.

2. In corrispondenza di detti varchi non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che possono alterare i punti di vista panoramici o configurarsi come saldatura dei centri abitati o degli aggregati edilizi. Non costituiscono diminuzione della funzionalità dei varchi la realizzazione di addizioni funzionali e di opere pertinenziali degli edifici esistenti e la realizzazione di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale, di norma 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. 142 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale**

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR e sulla base delle previsioni del Piano Strutturale, individua i seguenti progetti di recupero paesaggistico ambientale:

- i progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali di cui all' art.143,
- gli interventi di riqualificazione dei margini urbani di cui all' art.144,
- il progetto di recupero dell' area del Barco Reale di cui all'art. 145.

2. E' facoltà del Piano Operativo, anche mediante eventuali varianti, individuare ulteriori aree e contesti da assoggettare a specifici di recupero paesaggistico ambientale.

#### **Art. 143 - Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali**

1. Il Piano Operativo promuove la redazione di progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali dei torrenti Ombrone, Stella e Dogaia dei Quadrelli, rappresentati sulla tav.1 del PO e descritti all'art. 139 comma 4. Tali progetti sono assimilabili per finalità e contenuti ai progetti di paesaggio dell'art.34 della Disciplina del PIT-PPR ed assumono il compito di coordinare, per i corsi d'acqua principali, le azioni del Comune di Quarrata con quelle dei limitrofi Comuni di Serravalle, Agliana, Pistoia e Carmignano sulla base degli obiettivi e degli indirizzi indicati dal PS e dallo stesso PIT-PPR..

2. Sono obiettivi dei progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali: la tutela dei caratteri morfologici e figurativi dei corsi d'acqua e degli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale; la salvaguardia del valore ambientale ed ecosistemico dei corsi d'acqua; la messa in sicurezza idraulica del territorio; la fruizione sostenibile degli ambiti fluviali anche attraverso un sistema attrezzato di punti di sosta e di percorsi di mobilità dolce; la realizzazione coordinata e sostenibile di opere di attraversamento e connessione fra le sponde dei corsi d'acqua, in

particolare di quelli di confine.

3. A tali fine i progetti di recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua danno coerente attuazione:
- agli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di salvaguardia della vegetazione d'argine e ripariale;
  - agli interventi ammessi e/o previsti nelle fasce di rispetto e negli ambiti di pertinenza fluviale di cui ai commi 2 e 3 dell'art.139;
  - agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopeditoni secondo le indicazioni contenute nelle tavole del PO ed all'art. 135;
  - alla tutela, al recupero ed alla valorizzazione delle testimonianze di valore storico culturale connesse ai paesaggi fluviali con specifico riferimento alle opere d'arte stradale ed idraulica, agli edifici che utilizzavano l'energia idraulica;
  - alle previsioni di adeguate connessioni viarie, di percorsi e di attrezzature all'interno del territorio comunale e fra i diversi territori comunali.
4. Il Comune di Quarrata persegue e promuove la collaborazione con i comuni limitrofi per la redazione dei progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali, con particolare riferimento a quello del torrente Ombrone, sostenendo gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, come i contratti di fiume.

#### **Art. 144 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani**

1. Gli interventi di riqualificazione dei margini urbani sono individuati con apposito simbolo sulle tavole del PO ed interessano le aree di contatto degli insediamenti con il territorio rurale che richiedono interventi mirati di riordino delle aree pertinenziali urbane e di qualificata ridefinizione dei confini con la zona agricola mediante:

- la demolizione di manufatti incongrui o precari e, per quelli legittimi o condonati, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto,
- interventi di ricucitura di assi viarii e di percorsi pedonali fra l'ambito urbano e quello rurale e la tutela delle testimonianze di valore storico culturale che caratterizzano le aree di margine,
- un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale.

2. Gli interventi di riqualificazione dei margini urbani devono rispettare le specifiche disposizioni della disciplina di zona. Al fine di garantire la qualità ed il coordinamento di tali interventi l'Amministrazione Comunale può, con apposito regolamento o con una specifica appendice del Regolamento Edilizio, fornire indicazioni ed esemplificazioni per la progettazione e la realizzazione degli interventi di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione paesaggistica dei confini città - campagna.

3. Sono assimilabili agli interventi di riqualificazione dei margini urbani gli interventi, all'interno del territorio urbanizzato, di realizzazione di viali alberati, di filari, di alberate in genere, rappresentati sulle tavole del PO con apposito simbolo e che definiscono e caratterizzano nuovi assi viarii ed i margini di nuovi insediamenti, risultanti da interventi di riqualificazione e/o di trasformazione urbana. Per i filari e le alberate di progetto debbono preferibilmente essere impiegate essenze autoctone o comunque già presenti in ambito urbano. Nelle aree prossime ai confini con il territorio rurale, la realizzazione dei filari lungo la viabilità o sui confini degli insediamenti deve essere coordinata con gli interventi di riqualificazione dei margini urbani sopraindicati. L'impossibilità di rispettare le indicazioni di cui al presente comma deve essere motivata da oggettive esigenze tecniche o da insuperabili rischi per la sicurezza stradale: la mancata realizzazione degli interventi previsti deve essere compensata con la realizzazione di equivalenti interventi in altra parte degli ambiti urbani.

#### **Art. 145 - Progetto di recupero dell'area del Barco Reale**

1. Il Piano Operativo individua con apposito simbolo sulla tav.1 del PO il perimetro del Barco

Reale, l'antica riserva di caccia granducale che si estendeva sulle aree sommitali del Montalbano fino a raggiungere ed a connettere le ville medicee insediate sulle pendici od ai piedi dell'area collinare.

2. Il PO promuove la redazione di un progetto di recupero dell'area del Barco Reale, finalizzato non alla ricostituzione dell'antico perimetro fisico di cui rimangono pochissime tracce, bensì alla coordinata e sostenibile valorizzazione di un' area di grande pregio ambientale e paesaggistico ai fini turistico-naturalistici. Nell'ambito del progetto, da redigere possibilmente d'intesa con i confinanti Comuni del Montalbano, possono essere definiti:

- interventi di tutela e di riordino delle aree boscate del crinale e dei corsi d'acqua collinari, quali elementi strutturali della rete ecologica del territorio comunale,
- interventi di recupero del tipico paesaggio agrario della collina e delle sistemazioni idraulico agrarie ad esso connesse,
- interventi di sistemazione degli itinerari pedonali, ciclabili ed equestri che attraversano e collegano i versanti collinari,
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che nelle aree di crinale è prevalentemente dismesso o sottoutilizzato,
- interventi di potenziamento delle strutture ricettive, di realizzazione di aree di sosta attrezzata, di servizi di informazione e turistici,
- interventi ed attività capaci di stabilire una sinergica relazione fra gli insediamenti delle ville medicee del Montalbano.

3. Nell'ambito di tale progetto dovrà essere valutata la fattibilità e sostenibilità della realizzazione di un collegamento carrozzabile fra i due versanti del Montalbano come supporto di una strategia di valorizzazione turistica e naturalistica dell'intera area collinare.

#### **Art. 146 - Aree per opere di regimazione idraulica**

1. Il Piano Operativo individua con apposita campitura le aree destinate alle opere di difesa del territorio dal rischio idraulico: casse di espansione e di laminazione, bacini di accumulo artificiali, risagomatura di corsi d'acqua, costruzione o adeguamento di argini ed opere similari.

2. Le aree per interventi di regimazione idraulica sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

3. Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa modificate, consentano una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato naturale o ad uso agricolo, con la servitù di pubblica utilità. Su tali aree non sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione degli interventi di regimazione idraulica ivi previsti. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono.

3. Il Comune può, con apposite varianti al PO e sulla base di ulteriori specifici studi e progetti, individuare altre aree da destinare ad opere di regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità, con particolare riferimento alle aree individuate nei piani dell'Autorità di Distretto.

4. Le casse di espansione e di laminazione, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità alla funzione a cui sono adibite, possono accogliere strutture ed impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

## **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. 147 - 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. 148, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione a: le modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; l'approvvigionamento ed il risparmio idrico; la depurazione; le emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; la limitazione dell'inquinamento acustico; il potenziamento della raccolta differenziata; il risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio di cui all'art. 4 può ampliare e precisare le norme sopraindicate, anche in relazione agli indirizzi e 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. 148 - 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 ed alle SCIA 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.

### 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 quella porzione di superficie fondiaria non impegnata da pavimentazioni o da costruzioni, fuori terra o interrate e che consente l'assorbimento, almeno parziale, delle acque meteoriche. Oltre alle aree non pavimentate, si considerano superfici permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che, ai livelli sottostanti, non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo e simili e che non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

3.3 Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo dovranno inoltre essere previste eventuali misure di mitigazione degli effetti prodotti al fine di non determinare un aggravio del carico idraulico nelle aree contermini.

### 4. Approvvigionamento e risparmio idrico

4.1 In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui al commi 4.2 e 4.3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

4.2 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4.3 Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto

avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

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

#### 5. Depurazione

5.1 Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

5.2 Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;
- b) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

#### 6. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

6.1 Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

6.2 Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

6.3 Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune

delle disposizioni indicate.

6.4 In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
  - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
  - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
  - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
  - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

### 7. Inquinamento acustico

7.1 Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

### 8. Risparmio energetico

8.1 Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

8.2 Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

8.3 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

- e) “ciclo chiuso” della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
- f) pompe di calore;
- g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

8.4 Nei documenti sopraccitati 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 sopraccitati 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. 149 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità**

1. La fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si definisce in relazione alla pericolosità del territorio così come individuata nelle specifiche cartografie di sintesi:

- Tav. G7 Carta dei battenti per Tr200
- Tav. GP1 Carta della pericolosità geologica
- Tav. GP2 Carta della pericolosità idraulica
- Tav. GP3 Carta della pericolosità sismica locale
- Tav. GP4 Carta delle problematiche idrogeologiche

2. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi edilizi diretti si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo lo schema a matrice riportato in Appendice 4 (Tabella 1).

3. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi la classificazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica sono specificate caso per caso nell'Appendice 4 delle presenti norme (Tabella 2).

4. Nella stessa Appendice 4 (Tabella 3) è riportata la matrice attraverso la quale viene attribuita la classe di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo e per quelli possibili nelle aree del territorio agricolo.



5. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

- *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- *Fattibilità con normali vincoli (F2)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- *Fattibilità Condizionata (F3)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- *Fattibilità Limitata (F4)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

#### **Art. 150 - Fattibilità per fattori geomorfologici**

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 delle presenti norme 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 36R e nelle NTC 2018.

##### 3. Classe F 2.1g: Fattibilità con normali vincoli

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

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

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

##### 5. Classe F 3g: Fattibilità condizionata

Questa classe comprende gli interventi che ricadono anche solo in parte in classe di pericolosità geologica elevata (G3), e che per la loro attuazione devono passare attraverso un piano attuativo. Le condizioni di utilizzabilità delle aree riguardano la verifica della stabilità del versante prima e dopo la realizzazione delle opere tenendo conto anche delle condizioni sismiche; a questo scopo le indagini geognostiche, da eseguirsi già in fase di piano attuativo, dovranno definire lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi di copertura presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

##### 6. Classe F4g: Fattibilità limitata

Sono comprese in questa classe di fattibilità le aree inserite in pericolosità geomorfologica G4 in cui sono presenti previsioni con una teorica capacità edificatoria di qualunque natura .  
 Gli interventi classificati in F4g non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto non risultano fattibili. In altre parole le zone ricadenti in Classe di pericolosità G4, anche se all'interno di aree con potenzialità edificatoria, dovranno essere escluse da qualunque attività edilizia, anche se potranno concorrere a determinare le capacità edificatorie nelle zone contermini.

#### **Art. 151 - Fattibilità per fattori sismici**

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 delle presenti norme 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 36/R, garantisce l'opportuna riduzione del rischio sismico e soprattutto il rispetto di quanto prescritto al punto 3.5 del 53R.

##### **3. Classe F 3s: Fattibilità condizionata**

Questa classe comprende gli interventi che, ricadendo anche solo in parte in classe S3 di pericolosità sismica, per la loro attuazione devono passare attraverso un piano attuativo. Per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dal Regolamento 53/R/2011 vengono rispettate ricostruendo il modello geofisico e geotecnico del sottosuolo già in fase di piano attuativo. Le indagini sismiche dovranno essere eseguite con la tecnica della rifrazione in P/SH ed avranno lunghezza adeguata per definire le caratteristiche del substrato roccioso presente al di sotto dei terreni di copertura; tali indagini verranno tarate mediante l'esecuzione di un numero adeguato di sondaggi a carotaggio continuo.

##### **4. Classe F 4s: Fattibilità limitata**

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

#### **Art. 152 - Fattibilità per fattori idraulici**

1. Nelle aree a pericolosità molto elevata ed elevata è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.
2. Nella realizzazione di interventi edilizi in aree allagabili, le opere di sopraelevazione mirate alla messa in sicurezza rispetto agli eventi alluvionali poco frequenti (Tr200), dovranno tener conto di un franco di sicurezza pari alla metà del battente atteso con un minimo di 30 cm ed un massimo di 50 cm.
3. Nella realizzazione di nuovi edifici, di ampliamenti di edifici esistenti e di qualunque altro intervento che comporti l'impermeabilizzazione dei suoli, per superfici pari o superiori a 500 mq, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e la gestione della restituzione delle acque di pioggia in modo da non aumentare il deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti.
4. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 dell'Appendice 4 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio relative a ciascuna classe di fattibilità come di seguito elencate:
5. **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 modificano l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete.

**6. Classe F4.1i - Fattibilità limitata**

Oltre a quanto previsto per la classe F1i/F2i, l'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

**7. Classe F4.2i - Fattibilità limitata**

Oltre a quanto previsto per la classe F1i/F2i, l'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

**8. Classe F4.3i - Fattibilità limitata**

Oltre a quanto previsto per la classe F1i/F2i, l'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

**9. Classe F4.4i - Fattibilità limitata**

Oltre a quanto previsto per la classe F1i/F2i, l'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 16 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

10. La magnitudo idraulica di riferimento per l'applicazione della disciplina di cui alla LR 41/18 è rappresentata nella Tav. 9 -Carta della magnitudo idraulica.

**Art. 153 - Adeguamento al PAI ed al PGRA**

1. Il Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale è sovraordinato rispetto alla disciplina regionale e individua quattro classi di pericolosità geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree PF.4, PF.3, PF.2 e PF.1) delle rispettive norme di attuazione. Tali disposizioni si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme e, nel caso non ci sia congruenza nella sovrapposizione delle due discipline, risulta vincolante la norma più restrittiva.

2. Il Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni norma agli artt. 7, 8, 9 e 10 le attività consentite nelle aree a pericolosità idraulica definite all'interno del Piano stesso. Le norme del PGRA costituiscono vincolo sovraordinato rispetto alla disciplina regionale.

**Art. 154 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi**

1. Nelle aree che nella Tav. GP4 sono classificate con grado di vulnerabilità "Molto Alto" non sono ammissibili:

- impianti di zootecnia industriale,
- impianti di itticoltura intensiva;
- realizzazione di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di R.S.U. e di rifiuti speciali e tossico nocivi fatte salve le previsioni contenute nel Piano dei Rifiuti; se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante;
- centrali termoelettriche;
- depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili.

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. 155 - 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. Il Piano Operativo stabilisce 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.

5. Nelle aree di atterraggio AA di cui all'art.121 è consentito destinare ad edilizia sociale una quota di SE non superiore al 40% della SE residenziale complessivamente ammessa, sottraendola in misura equivalente dalle quote a) e b) di cui al comma 3 dello stesso art.105.

### **Art. 156 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

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

### **Interventi nelle zone ACR - ACP, CTR - CTP, AR, PC, AT, AA**

Per ogni intervento di trasformazione, in un'apposita scheda o tabella, sono di norma indicati: la superficie territoriale e/o la superficie fondiaria, i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, eventuali condizioni particolari, le modalità di attuazione, la presenza o meno di beni paesaggistici. Per gli interventi di completamento edilizio ACR e ACP le indicazioni sono semplificate. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi (aree AT, AA ed in alcuni casi AR) sono indicati anche gli specifici obiettivi. Per i progetti di centralità PC sono indicati solo gli obiettivi da perseguire, gli indirizzi progettuali ed eventuali condizioni da rispettare.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico ed idraulico, per le quali si rinvia, alle tabelle ed alle specifiche schede di fattibilità riportate nelle appendici della Relazione geologica di fattibilità (doc. G). Le condizioni di fattibilità degli interventi sono riportate anche nella tabella 1 (interventi non assoggettati a piano attuativo) e nella tabella 2 (interventi assoggettati a piano attuativo) 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, indici 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 non soddisfino, per i piani attuativi od ove richiesto dalle schede, 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 indicazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano.

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

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

L'intervento diretto convenzionato è ammesso solo nei casi espressamente indicati nelle schede ed a condizione che non sia variato l'assetto planimetrico interno dell'area e la viabilità.

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.

Le schede degli interventi di trasformazione (ARa ed ATa) che ricadono nell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU) sono contenute nell' Allegato A delle presenti NTA.

## Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR1

Parametri urbanistici ed edilizi:

	SF mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
ACR1.1 -	950	313	7,50	40% SF	x	x
ACR1.2 -	923	306	7,50	40% SF	x	x
ACR1.3 -	762	266	7,50	40% SF	x	x
ACR1.4 -	648	237	7,50	40% SF	x	x
ACR1.5 -	559	215	7,50	40% SF	x	x
ACR1.6 -	1022	327	7,50	40% SF	x	x
ACR1.7 -	1046	330	7,50	40% SF	x	x
ACR1.8 -	1199	345	7,50	40% SF	x	x
ACR1.9 -	619	230	7,50	40% SF	x	x
ACR1.10 -	961	315	7,50	40% SF	x	x
ACR1.11 -	1039	335	7,50	40% SF	x	x
ACR1.12 -	1341	359	7,50	40% SF	x	x
ACR1.13 -	807	277	7,50	40% SF	x	x
ACR1.14 -	799	275	7,50	40% SF	x	x
ACR1.15 -	1165	366	7,50	40% SF	x	x
ACR1.16 -	1200	375	7,50	40% SF	x	x
ACR1.17 -	884	296	7,50	40% SF	x	x
<b>TOTALE</b>	<b>15924</b>	<b>5165</b>				

### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art. 107 comma 3)

### Condizioni particolari

- I lotti ACR1.1, ACR1.2 e ACR1.3 hanno l'obbligo di realizzare o adeguare la viabilità di accesso per il tratto antistante i lotti stessi. A tal fine il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto di obbligo unilaterale.

### Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

### Beni paesaggistici

- I lotti ACR1.8 e ACR1.9 ricadono nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Dlgs 42/2004 e disciplinate dall'art. 137 comma 7 delle presenti NTA. Gli altri interventi non ricadono in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR2

	ST	SF	SE	h max	IC	Verde pubblico	Parcheggio pubblico
	mq	mq	mq	mt		mq	mq
ACR2.1 -	870	502	251	7,50	40% SF	-	220
ACR2.2 -	1209	767	357	7,50	40% SF	-	235
ACR2.3 -	1456	1047	459	7,50	40% SF	-	409
ACR2.4	1834	933	423	7,50	40% SF	-	902
ACR2.5 -	2341	1819	614	7,50	40% SF	-	523
ACR2.6 -	2329	1812	612	7,50	40% SF	-	517
ACR2.7 -	1041	869	398	7,50	40% SF	-	-
ACR2.8 -	1382	602	291	7,50	40% SF	-	-
ACR2.9a -	1088	1088	468	7,50	40% SF	-	-
ACR2.9b -	1875	-	-	7,50	40% SF	-	1875
ACR2.10	1255	890	428	7,50	40% SF	-	242
ACR2.11 -	2444	1538	558	7,50	40% SF	-	906
ACR2.12 -	1596	884	404	7,50	40% SF	-	712
ACR2.13 -	5980	2068	664	5,00	40% SF	2996	-
ACR2.14 -	800	800	410	7,50	40% SF	-	-
ACR2.15 -	1886	625	300	7,50	40% SF	-	387
<b>TOTALE</b>	<b>29386</b>	<b>16244</b>	<b>6635</b>			<b>2996</b>	<b>6928</b>

### Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art. 108 comma 5)

### Condizioni particolari

- I lotti ACR2.1 ed ACR2.2 hanno l'obbligo di realizzare l'ampliamento della strada nel tratto antistante i lotti stessi.
- Il lotto ACR2.4 ha l'obbligo di cedere l'area per la realizzazione del parcheggio pubblico.
- I lotti ACR2.5 ed ACR2.6 hanno l'obbligo di cedere l'area per l'ampliamento della strada nel tratto antistante i lotti stessi.
- I lotti ACR2.7 ed ACR2.8 non hanno obblighi di dotazioni di spazi pubblici ma debbono realizzare i tratti di viabilità antistanti i lotti stessi fino al raccordo con la viabilità esistente.
- L'edificazione nel lotto ACR2.9a è subordinata alla cessione gratuita dell'area del comparto b destinata a parcheggio pubblico a servizio della struttura scolastica.
- Il lotto ACR2.10 ha l'obbligo di realizzare e cedere il parcheggio pubblico.
- Nel lotto ACR2.13 i nuovi edifici non possono superare l'altezza di mt 5,00 ed il disegno urbanistico riportato sulle tavole del PO ha valore prescrittivo. In fase attuativa dovranno essere

curate con particolare attenzione la progettazione e realizzazione degli edifici e la sistemazione degli spazi pertinenziali.

- Il lotto ACR2.14 ha l'obbligo di cedere l'area per l'allargamento di via Ricasoli su tutto il fronte di proprietà dall'intersezione della stessa via con la via Fiorentina.

- Il lotto ACR2.15 ha l'obbligo di realizzare e cedere il parcheggio pubblico e di risistemare (pavimentare e illuminare) il percorso pedonale posto fra il parcheggio pubblico e via Montalbano, nel tratto adiacente all'area di proprietà.

#### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

#### Beni paesaggistici

- gli interventi non ricadono in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.



## Interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva ACP

	ST	SF	SE	h max	IC	Verde pubblico	Parcheggio pubblico
	mq	mq	mq	mt		mq	mq
ACP1	1351	911	547	8	40% SF	-	440

### Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art.109 comma 5)

### Condizioni particolari

- Nell' intervento sull'area ACP.1 deve essere particolarmente curata la redazione dei prospetti e la sistemazione delle aree pertinenziali visibili dalla zona EA2 posta a sud.

### Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

### Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale CTR

### CTR.1 Quarrata. Via Antonio Scopelliti (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
CTR.1	4289	950	10	40% SF	-	278
						-

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 dell'area destinata a verde pubblico  
 - Realizzazione del parcheggio pubblico.  
 - Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali rispetto al contesto ambientale ed alle aree a verde pubblico.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

### CTR.2 Quarrata. Via Luigi Einaudi (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
9069	1850	10	40% SF	3913	514

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 dell'area destinata a verde pubblico.  
 - Realizzazione del parcheggio pubblico.  
 - Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali

rispetto al contesto ambientale ed alle aree a verde pubblico.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

### CTR.3 Quarrata. Via Ferdinando Magellano (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
4125	868	7,5	40% SF	642	358

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e cessione dell'area destinata a verde pubblico ed a viabilità.
- Realizzazione del parcheggio pubblico.
- Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinentziali.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

### CTR.4 Quarrata. Via Alessandro Volta e Via Marco Polo (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
4476	1600	10	40% SF	-	1275

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.
- Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinentziali.

Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## CTR.5 Quarrata. Via Masaccio (UTOE 1)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
4218	1434	10	40% SF	-	1315

### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

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

- Localizzazione e realizzazione dei raccordi viari con la viabilità esistente indicati sulla tavola del PO.
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici.
- Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.

### Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato.

### Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente produttiva CTP

### CTP.1 Quarrata. Via Firenze (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
7283	2827	10	40% SF	-	400

Destinazioni d'uso ammesse:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni produttive
- residenze per una SE massima di mq 400.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Cessione delle aree di proprietà necessarie per la realizzazione del prolungamento di via Piero della Francesca e della rotatoria su via Firenze.
- Realizzazione all'interno dell' area di un parcheggio pubblico di superficie non inferiore a 400 mq e comunque commisurato ai parametri fissati dall' art.19 per le destinazioni d'uso da insediare.
- Elevata qualità architettonica dell' intervento, in particolare sui fronti visibili da via Firenze.
- Accurata sistemazione delle aree pertinenziali e realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Firenze e sui confini con le zone VR e EA2.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## Interventi di riqualificazione urbana AR

### AR.1 - Quarrata. Via Galileo Galilei (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
5705	2000	10	30%	800	800

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

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione di un nuovo edifici.
- Concentrazione della maggior parte del verde pubblico lungo il corso del f. Falcheretto .
- Localizzazione del parcheggio pubblico preferibilmente in fregio alla viabilità.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO.
- La destinazione residenziale non può superare una SE di mq 1250.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

### AR.2 - Quarrata. Via della Repubblica (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
12134	2300	8,5	30%	1200	1100

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento è il recupero di un'area centrale del capoluogo su cui insiste uno stabilimento industriale dismesso che ha generato una situazione di forte degrado nel contesto insediativo. A tal fine il PO propone una pluralità di funzioni di tipo terziario, fra le quali anche



l'insediamento di una struttura commerciale a servizio del nucleo centrale di Quarrata. All'intervento è collegata una ricucitura della maglia viaria ed un adeguamento degli spazi a parcheggio ed a verde.

Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 1500
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni residenziali
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE massima di mq 250.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione di un nuovo edificio.
- Realizzazione del collegamento viario via Donatello - via della Repubblica ed ampliamento di via Giambologna.
- Localizzazione del verde pubblico lungo il f.Fermulla e sul retro degli edifici che si attestano su via XXV Aprile. La fascia a contatto con tali edifici deve in ogni caso essere sistemata a verde, pubblico o privato.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie non inferiore a mq 1100 e comunque commisurata ai parametri fissati dall' art.19: il parcheggio deve essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione degli spazi esterni, sia pertinenziali che di uso collettivo. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdR)

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani AT

### AT.1 - Quarrata. Via Giotto e via Torino (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	F1p Attrezzature scolastiche mq	Pp Parcheggio mq
AT.1a	20411	2400	7,5	40% SF	8644	1458
AT.1b	8085	1800 (di cui max 1200 residenziale)	10	40% SF	5049	579
AT.1c	16411	3000 (di cui max 1800 residenziale)	10	40% SF	9060	2102
AT.1 (tot)	44907	7200 (di cui max 3000 residenziale)			22753	4139

#### Obiettivi specifici

Obiettivi dell'intervento che scaturisce dalla revisione e dal ridimensionamento di una previsione del previgente RU sono: la realizzazione di un nuovo polo terziario e di servizi in un'area centrale del capoluogo posta fra la zona residenziale ad est di via Montalbano e la zona industriale a nord di via Torino; il potenziamento e la qualificazione del complesso di attrezzature scolastiche che sorgono ai margini dell'area e che sono prive di adeguati spazi pertinenziali e di strutture di supporto.

#### Destinazioni d'uso ammesse:

L'area AT.1 è suddivisa nei seguenti tre subcomparti, nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate

1) nell'area per interventi edilizi su via Torino (AT.1a):

- artigianale di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 1500; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni residenziali;

2) nell'area per interventi edilizi fra il prolungamento di via Giotto e via Bocca di Gora e Tinaia(AT.1b):

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione delle medie e delle grandi strutture di vendita; commercio all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni residenziali;

3) nell'area per interventi edilizi sul prolungamento di via Giotto (AT.1c):

- le stesse destinazioni d'uso del subcomparto AT.1b.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano (fra parentesi si indica per ciascun elemento vincolante il subcomparto a cui fa riferimento):

- Realizzazione della rotatoria su via Torino (AT.1a) e del prolungamento di via Giotto fino a via Bocca di Gora e Tinaia (AT.1b e AT.1c, ciascuno per il tratto di strada che fronteggia il

subcomparto).

- Realizzazione dei parcheggi pubblici: sono ammesse localizzazioni parzialmente diverse solo se più facilmente accessibili dalla viabilità pubblica (AT.1a, AT1b, AT1,c).
- Cessione dell' area destinata ad attrezzature pubbliche (AT.1a, AT1b, AT1,c).
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata su via Torino (AT.1a).
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali (AT.1a, AT1b, AT1,c).
- Nel subcomparto AT.1a non è ammessa una SE superiore a mq 2400 ed un'altezza degli edifici superiore a mt. 7,50.
- Nel subcomparto AT.1b non è ammessa una SE superiore a mq 1800 di cui non più di mq 1200 per destinazioni residenziali. L'altezza degli edifici non può superare mt 10,00.
- Nel subcomparto AT.1c non è ammessa una SE superiore a mq 3000 di cui non più di mq 1800 per destinazioni residenziali. L'altezza degli edifici non può superare mt 10,00.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE destinata a residenza mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.155 di una equivalente quota di SE realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.155.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL) esteso all'intera area AT.1.
- Nel caso di integrale rispetto dell' assetto urbanistico indicato nelle tavole del PO è consentito redigere e dare attuazione a piani attuativi separati per ciascun subcomparto a condizione che siano rispettati gli elementi vincolanti sopra indicati per ciascun comparto. Alle stesse condizioni è ammessa anche la redazione di un solo piano attuativo per due subcomparti.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## AT.2 - Quarrata. Via Campriana e Via Torquato Tasso (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
15666	3044	7,5	40% SF	4970	956

Obiettivi specifici

Obiettivi dell'intervento che scaturisce da una previsione vincitrice del 2.o Bando APD ed oggetto di accordo amministrativo (stipulato il 04.05.2012 rep. 37/2012) sono il completamento di un tessuto urbano fra via Parini e via Tasso e la realizzazione di un limitato intervento di nuova costruzione su via Campriana, connesso e finalizzato all'adeguamento della stessa via che è destinata a divenire l'asse sud -est della circonvallazione urbana del capoluogo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande

- direzionale e 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.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione del raccordo viario con via Tasso, dei parcheggi pubblici, delle aree a verde pubblico e dei percorsi pedonali interni secondo i dimensionamenti e le indicazioni contenute nel progetto di cui all'accordo amministrativo sopracitato. Si fa presente che gli standard di verde pubblico (comprensivo dei percorsi pedonali) e di parcheggi pubblici riportati in tabella fanno riferimento all'accordo amministrativo.

- Realizzazione delle aree a verde pubblico e dei percorsi pedonali interni secondo i dimensionamenti e le indicazioni contenute nel progetto di cui all'accordo amministrativo sopracitato.
- Cessione dell'area per la realizzazione dell' ampliamento di via Campriana.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali, soprattutto sui confini con le aree inedificate.
- Destinazione a cohousing di una quota pari al 15% della SE destinata a residenza.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

**AT.3 - Quarrata. Via Pollaiolo (UTOE 1)**

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
AT.3a	951	-			-	951
AT.3b	7265	1300	7,5	40% SF	169	1048

Obiettivi specifici

Obiettivo fondamentale dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è demolire il fabbricato antistante il municipio su via V.Veneto e realizzarvi un parcheggio pubblico corredato di aree a verde che prospettano sul corso del f.Fermulla. A tal fine il PO propone il trasferimento dei volumi da tale area (comparto a) ad un 'area di proprietà comunale su via Pollaiolo sulla quale insiste il rudere di un edificio che doveva essere destinato a piscina.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e 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.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Cessione al Comune dell' area del comparto a), previa demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie effettiva non superiore a mq 500, corredato di spazi a verde, soprattutto lungo il corso del f.Fermulla.
- Demolizione, nel comparto b), del rudere dell' ex piscina e realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da un' elevata qualità architettonica ed un' accurata sistemazione degli spazi pertinenziali soprattutto lungo la viabilità e sui confini con il territorio rurale.
- Realizzazione nel comparto b) di una quota del parcheggio pubblico corrispondente ai parametri richiesti dall' art.19 per le destinazioni d'uso da insediare.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE destinata a residenza mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.155 di una equivalente quota di SE realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.155.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica.

Beni paesaggistici

- Il comparto AT3.a non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004. Il comparto AT3.b ricade nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Dlgs 42/2004 e disciplinate dall'art. 137 comma 8 delle presenti NTA.

## Aree di atterraggio AA

### AA.1 - Quarrata. Via Mascagni e Via di Lucciano (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
7426	2000	10/7,5	40%	800	600

#### Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.1, si configura come il completamento di un tessuto urbano frammentato e non sufficientemente dotato di viabilità di accesso e di spazi pubblici.

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e 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.

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

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.116 delle presenti NTA.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di uno o più parcheggi pubblici, facilmente accessibili dalla viabilità, di superficie complessiva non inferiore a 600 mq e comunque tale da soddisfare i parametri richiesti dall' art.19 per le destinazioni d'uso da insediare.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di un'area a verde pubblico di superficie non inferiore a mq 800, tale da costituire un significativo luogo di incontri e relazioni per l'insediamento.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO. Gli edifici di altezza superiore a mt 7,50 non possono interessare una superficie coperta maggiore del 50% di quella complessiva.

#### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

#### Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## AA.2 - Quarrata. Via Santa Lucia (UTOE 1)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21190	4200	10/7,5	30%	3213	3800

### Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.2, posta lungo il f.Fermulla fra via S.Lucia e via dei Ronchi si configura come elemento di collegamento fra gli insediamenti delle due vie e come occasione di elevare le dotazioni di parcheggi, aree e servizi pubblici correlati anche all'attrezzatura scolastica esistente.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e 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.

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

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.116 delle presenti NTA.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di uno o più parcheggi pubblici di superficie complessiva non inferiore a mq.3800 localizzati in prevalenza nella parte nord dell' area in prossimità dell' edificio scolastico.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di un'area a verde pubblico lungo il corso del f.Fermulla.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO. Gli edifici di altezza superiore a mt 7,50 non possono interessare una superficie coperta maggiore del 50% di quella complessiva.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

### Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## Progetti di Centralità PC

### PC1 - Barba. Via Fiorentina (UTOE 1)

Il progetto di centralità di Barba interessa gli spazi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico del nucleo centrale della frazione lungo via Fiorentina (SR66) e fra via di Brana e via B.Ricasoli.

#### Obiettivi specifici

Sono obiettivi specifici del PC1 che devono orientare la redazione del relativo progetto:

- riqualificare l'area centrale della frazione e dare un ordinato assetto all'asse viario che la attraversa con interventi sulla sede viaria, sui marciapiedi e sugli attraversamenti pedonali,
- delocalizzare l'impianto distribuzione carburanti ed incrementare la dotazione di parcheggi pubblici,
- migliorare l'ingresso a via di Brana dalla SR 66,
- realizzare un sistema connettivo di aree e spazi pubblici fra l'edificio scolastico e via Fiorentina per favorire anche il collegamento con le aree di interesse pubblico poste sul lato sud di via Fiorentina,
- favorire il recupero degli edifici esistenti e le sistemazioni delle pertinenze private che fronteggiano via Fiorentina.

#### Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche.

#### Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

### PC2 - Ferruccia. Via Antonio Rosmini (UTOE 1)

Il progetto di centralità di Ferruccia interessa le aree e gli spazi pubblici ed i tessuti edilizi posti nel nucleo originario della frazione attorno alla chiesa ed al cimitero, fra via A.Rosmini, via di Brana e via N.Sauro.

#### Obiettivi specifici

Sono finalità del progetto di centralità che debbono orientarne la redazione:

- valorizzare ed integrare le principali emergenze ed attrezzature della frazione: la chiesa, il cimitero, il campo sportivo, il circolo, l'asilo, le attrezzature socio-sanitarie, gli argini ed il ponte sull'Ombrone.
- valorizzare la piazza e gli spazi pubblici prospicienti la chiesa.
- incrementare le dotazioni di parcheggi pubblici e dare un qualificato assetto alle aree a verde ed agli spazi pubblici,
- promuovere il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente, sia di valore storico che di recente formazione.

#### Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche o progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.



Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

### **PC3 - Vignole. Via IV Novembre (UTOE 1)**

Il progetto di centralità di Ferruccia interessa le aree e gli spazi pubblici ed i tessuti edilizi posti nel nucleo originario della frazione posto all'intersezione fra via IV Novembre e via di Mezzo.

#### Obiettivi specifici

Sono finalità del progetto di centralità che debbono orientarne la redazione:

- valorizzare ed integrare le principali attrezzature della frazione: il polo scolastico, le chiese, il cimitero, le aree a verde e gli impianti sportivi, le strutture direzionali ed i servizi commerciali che si attestano fra via di Mezzo e via IV Novembre,
- dare un ordinato assetto e valorizzare gli spazi pubblici e di uso pubblico adiacenti alle due chiese,
- incrementare le dotazioni di parcheggi pubblici per il cimitero e le attrezzature sportive e scolastiche,
- qualificare le aree a verde pubblico e realizzare alle aree a verde ed agli spazi pubblici,
- favorire il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente, sia di valore storico che di recente formazione.

#### Modalità di attuazione:

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche.

#### Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

## **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, sia pure in misura marginale, da alcuni indirizzi del Piano Strutturale che è stato approvato nel 2017 prima dei regolamenti attuativi della LR 65/2014: si è tuttavia optato per una piena adesione ai citati regolamenti ed alla DGR 682/2017 per avere uno strumento urbanistico pienamente conforme alla normativa vigente.

Le principali differenze fra le impostazioni dei dimensionamenti del PS e del PO riguardano i seguenti aspetti:

- la destinazione residenziale, nel dimensionamento del PS, è comprensiva dei servizi per la residenza ed in particolare degli esercizi di vicinato; nel PO la destinazione residenziale non include i servizi per la residenza,
- le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita (EV, MSV, GSV), sono unificate in un solo parametro nelle tabelle della DGR 682/2017: in conformità con questa indicazione il PO unifica il dimensionamento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, non essendo previste, come prescritto dal PS, grandi strutture di vendita sul territorio comunale,
- le destinazioni produttive, nel dimensionamento del PS, sono comprensive della destinazione per attività commerciali all'ingrosso e depositi; anche nel PO le due destinazioni sono unificate in considerazione della specifica norma di cui all'art.38 comma 1.2.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie edificabile (o edificata) SE. 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 nei tessuti urbani consolidati, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate e nella aree AR, interventi di rigenerazione urbana e simili. Non sono compresi nel dimensionamento gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti ammessi dalla disciplina di zona e non riconducibili agli interventi di trasformazione urbana. Nel territorio dell'UTOE 2, non essendo previsti interventi di trasformazione, il dimensionamento riguarda esclusivamente interventi edilizi non quantificabili esattamente in questa fase.

Il dimensionamento riportato nelle tabelle seguenti è riferito esclusivamente alle previsioni del presente Piano Operativo e non contiene il dimensionamento di piani attuativi convenzionati ed in corso di realizzazione sulla base di previsioni dei previgenti strumenti urbanistici. Nella Relazione tecnica del piano (Doc.1) è sinteticamente illustrato il quadro complessivo degli interventi previsti e confermati dal PO.

Gli abitanti equivalenti, valutati ai soli fini della verifica degli standard, sono conteggiati secondo il rapporto di 1 abitante/ 35 mq di SE, indicato all'art. 10.

Ai fini dell'applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che sono ammesse modeste variazioni dei valori fra le destinazioni e le UTOE nei limiti indicati dall'art.34 del PS. Si precisa inoltre che per le verifiche valgono le tabelle di sintesi di ciascun UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di SE 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 (UTOE1)**

TIPOLOGIA D'INTERVENTO		Destinazione residenziale		Destinazione produttiva		Destinazione commerciale		Destinazione direzionale		Destinazione turistico-ricettiva		TOTALE
COMPLETAMENTO EDILIZIO (ACR - ACP INTERVENTI DIRETTI)	ACR1	5165	B									
	ACR2	6635	A									
	ACP1			547	A							
		11800			547							12347
COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI (CTR - CTP)	CTR	6702	A									
	CTP1			2827	A							
		6702			2827							9529
RIQUALIFICAZIONE URBANA (AR)	AR.1	1250	C					750	C			
	AR.2					2300	D					
	ARa.1	600	C									
	ARa.2	900	C									
	ARa.3	1600	C			1000	C	500	C			
	ARa.4	500	C					700	C			
		4850				3300		1950				10100
AMPLIAMENTO E RIORDINO TESSUTI URBANI (AT)	AT.1	3000	A			2400	A	1800	A			
	AT.2	3044	A									
	AT.3	1300	A									
	ATa.1					2400	A					
	ATa.2					4500	A					
	ATa.3					2000	A			2000	A	
		7344				11300		1800		2000		22444
AREE DI ATTERRAGGIO (AA)	AA.1*	4200	A/C									
	AA.2*	2000	A/C									
		6200										6200
<b>TOTALE</b>		<b>36896</b>		<b>3374</b>		<b>14600</b>		<b>3750</b>		<b>2000</b>		<b>60620</b>

**NOTE**

Con riferimento alla tabella 2B1 allegata alla 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

\* 50% A (nuova edificazione) e 50% C (premialità)

<b>Comune di Quarrata - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047017			Superficie territoriale: 28,86 kmq		
Abitanti: 23.656			Abitanti previsti: 25.687		
Codici UTOE: COD_ ENT 047017UTOE001			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) <b>mq SE</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	23781	10483	8950	1500	<b>44714</b>
Industriale artigianale	3374	12500	1500	2500	<b>19874</b>
Commercio al dettaglio	11300	5500	500	3300	<b>20600</b>
Turistico - ricettiva	2000	1500	0	0	<b>3500</b>
Direzionale e di servizio	1800	9000	1950	2500	<b>15250</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>42255</b>	<b>38983</b>	<b>12900</b>	<b>9800</b>	<b>103938</b>

<b>Comune di Quarrata - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047017			Superficie territoriale: 17,07 kmq		
Abitanti: 2.886			Abitanti previsti: 2.972		
Codici UTOE: COD_ ENT 047017UTOE002			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) <b>mq SE</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	0	1500	500	1000	<b>3000</b>
Industriale artigianale	0	800	0	0	<b>800</b>
Commercio al dettaglio	0	500	0	500	<b>1000</b>
Turistico - ricettiva	0	500	500	2000	<b>3000</b>
Direzionale e di servizio	0	0	0	500	<b>500</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>3300</b>	<b>1000</b>	<b>4000</b>	<b>8300</b>

<b>Comune di Quarrata - Piano operativo - Previsioni quinquennali</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 45,93 kmq		
Abitanti: 26.542			Abitanti previsti: 28.659		
Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato					
Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) <b>mq SE</b>					
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	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	23781	11983	9450	2500	<b>47714</b>
Industriale artigianale	3374	13300	1500	2500	<b>20674</b>
Commercio al dettaglio	11300	6000	500	3800	<b>21600</b>
Turistico - ricettiva	2000	2000	500	2000	<b>6500</b>
Direzionale e di servizio	1800	9000	1950	3000	<b>15750</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>42255</b>	<b>42283</b>	<b>13900</b>	<b>13800</b>	<b>112238</b>

<b>Comune di Quarrata - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 28,86 kmq		
Abitanti: 23.656			Abitanti previsti: 25.687		
Codici UTOE: COD_ENT 047017UTOE001			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	43214	1500	-----		-----
Industriale artigianale	17374	2500			1000
Commercio al dettaglio	17300	3300			1500
Turistico - ricettiva	3500	0			1000
Direzionale e di servizio	12750	2500			1000
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
<b>TOTALI</b>	<b>94138</b>	<b>9800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4500</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>103938</b>		<b>0</b>		<b>108438</b>



<b>Comune di Quarrata - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047017			Superficie territoriale: 17,07 kmq		
Abitanti: 2.886			Abitanti previsti: 2.972		
Codici UTOE: COD_ENT 047017UTOE002			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	2000	1000	-----		-----
Industriale artigianale	800	0			1200
Commercio al dettaglio	500	500			0
Turistico - ricettiva	1000	2000			500
Direzionale e di servizio	0	500			500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
<b>TOTALI</b>	<b>4300</b>	<b>4000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2200</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>8300</b>		<b>0</b>		<b>10500</b>

<b>Comune di Quarrata - Piano operativo - Previsioni quinquennali</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 047010			Superficie territoriale: 45,93 kmq		
Abitanti: 26.542			Abitanti previsti: 28.659		
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	45214	2500	-----		-----
Industriale artigianale	18174	2500			2200
Commercio al dettaglio	17800	3800			1500
Turistico - ricettiva	4500	2000			1500
Direzionale e di servizio	12750	3000		0	1500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
<b>TOTALI</b>	<b>98438</b>	<b>13800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6700</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>112238</b>		<b>0</b>		<b>118938</b>

### **APPENDICE 3: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

Nella presente appendice sono riportate le dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard.

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

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

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

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo, come indicato nell'Appendice 2 e nella Relazione tecnica (Doc.1) ed applicando il parametro 35mq SE/ 1 abitante.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 2.1 - 2.13 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. Gli spazi ed i servizi pubblici di progetto non cartografati sulle tavole del PO sono conteggiati sulla base delle indicazioni di dotazioni minime indicate nelle schede degli interventi di trasformazione dell' Appendice 2.

## DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE ESISTENTI - F1e

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	x		4245	
2	x		2454	
3	x		7394	
4	x		2306	
5	x		7804	
6	x		3137	
7	x		1952	
8	x		11793	
9	x		1298	
10	x		9732	
11	x		3484	
12	x		1054	
13	x	AD.1	496	
14	x	PC.1	1011	
15	x	PC.2	1283	
16	x	PC.3	16161	
<b>Totale F1e mq</b>			<b>75604</b>	

## DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE DI PROGETTO - F1p

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	x	PC.3	10549	
2	x	AD.1	1619	
3	x	AT.1a	8644	
4	x	PC.1	443	
5	x	AT.1b	9060	
6	x	AT.1c	5049	
<b>Totale F1p mq</b>			<b>35364</b>	

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI  
- F2e**

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			15895	
2			2074	
3			1677	
4			2731	
5				502
6				393
7				1844
8				1527
9		ES		2851
10		ES		1964
11		PC.3	3210	
12	ACU		1360	
13	ACU		3006	
14	x		2103	
15	x		1412	
16	x		5868	
17	x		1667	
18	x		7078	
19	x		1006	
20	x		1827	
21	x		1757	
22	x		1062	
23	x		1171	
24	x		580	
25	x		680	
26	x		617	
27	x		2605	
28	x		1680	
29	x		2250	
30	x		1717	
31	x		20238	
32	x		4209	
33	x		2633	
34	x		464	

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
35	x		452	
36	x		486	
37	x		4346	
38	x		118	
39	x		1370	
40	x		1337	
41	x		712	
42	x		2299	
43	x		1305	
44	x		11292	
45	x		307	
46	x		380	
47	x			281
48	x			4865
49	x			473
50	x			637
51	x			1610
52	x			318
53	x			510
54	x			2065
55	x			508
56	x	PC.1	352	
57	x	PC.3	6786	
58	x	PC.2	3019	
59	x	PC.2	1238	
60	x	PC.2	1915	
<b>Totale F2e mq</b>			<b>130291</b>	<b>20348</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO - F2p**

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	x		6980	
2	x		4310	
3	x		2168	
4	x		3004	
5	x		2641	
6	x		3562	
<b>Totale F2p mq</b>			<b>22665</b>	

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ESISTENTE - Ve**

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			16834	
2	ACU		648	
3	ACU		512	
4	ACU		521	
5	x		720	
6	x		8714	
7	x		233	
8	x		1282	
9	x		5881	
10	x		2572	
11	x		940	
12	x		195	
13	x		1326	
14	x		122	
15	x		481	
16	x		223	
17	x		361	
18	x		525	
19	x		1997	
20	x		4315	
21	x		1998	
22	x		1191	

23	x		1740	
24	x		484	
25	x			10848
26	x	PC.2	3681	
27	x	PC.2	208	
28	x	PC.3	3027	
29	x		4296	
30	x		3244	
31	x		1032	
32	x		434	
33	x		125	
<b>Totale Ve mq</b>			<b>69862</b>	<b>10848</b>

#### DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - Vp

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	ACU		306	
2	ACU		468	
3	ACU		1590	
4	ACU		1203	
5	ACU		1401	
6	ACU		1821	
7	ACU		1627	
8	ACU		8299	
9	ACU		1913	
10	ACU		4793	
11	ACU	ATa.3	6791	
12	x		1459	
13	x		1108	
14	x		2707	
15	x		102	
16	x		367	
17	x		5348	
18	x		124	
19	x		3926	
20	x		1297	
21	x		805	



n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
22	x		93	
23	x		388	
24	x		745	
25	x		473	
26	x		849	
27	x	PC.1	3742	
28	x		515	
29	x		3086	
30	x		3366	
31	x		687	
32	x		912	
33	x		312	
34	x		1062	
35	x		2904	
36	x		3327	
37	x		167	
38	x		286	
39	x		386	
40	x		1018	
41	x		844	
42	x		491	
43	x		592	
44	x		352	
45	x		394	
46	x		853	
47	x		349	
48	x		318	
49	x		197	
50	x		349	
51	x		6744	
52	x			1835
53	x	AA.2	3213	
54	x	ACR2.13	2734	
55	x	AD.1	5122	
56	x	AR.2	722	
57	x	AT.2	4970	
58	x	AT.3b	169	

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
59	x	CTR.1	1136	
60	x	CTR.2	3913	
61	x	CTR.3	642	
62	x	PA10.2	4944	
63	x	PA11.6	480	
64	x	PA11.6	503	
65	x	PA12.1	1211	
66	x	PA12.2	1773	
67	x	PA6.2	120	
68	x	PC.1	1034	
69	x	PC.1	1997	
70	x	PA17.1	869	
71	x	PA17.1	807	
72	x	PA17.1	687	
73	x	PA6.2	374	
74	ACU	Ata.3	1266	
Non cartografato	x	AR.1	800	
Non cartografato	x	AR.2	476	
Non cartografato	x	AA.1	800	
Non cartografato	ACU	ARa.1	900	
Non cartografato	ACU	ATa.1	1800	
Non cartografato	ACU	ATa.2	1200	
<b>Totale Vp mq</b>			<b>127918</b>	<b>1835</b>

## DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO ESISTENTE - VSe

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			12505	
2	ACU		7156	
3	x		4935	
4	x		12903	
5	x		34765	
6	x		6681	
7	x		2716	
8	x		14599	
<b>Totale VSe mq</b>			<b>96260</b>	

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO DI PROGETTO - V<sub>Sp</sub>**

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1	x		19869	
2	ACU		2407	
3	x		7593	
4	x		7052	
5	x		1753	
<b>Totale V<sub>Sp</sub> mq</b>			<b>38674</b>	

**DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - Pe**

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1			1448	
2			1927	
3		PC.3	926	
4	ACU		738	
5	ACU		853	
6	ACU		3918	
7	ACU		1294	
8	x		398	
9	x		183	
10	x		855	
11	x		1181	
12	x		717	
13	x		432	
14	x		564	
15	x		766	
16	x		856	
17	x		2665	
18	x		149	
19	x		1418	
20	x		855	
21	x		209	
22	x		1594	
23	x		837	
24	x		1547	

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
25	x		394	
26	x		339	
27	x		1399	
28	x		1453	
29	x		497	
30	x		1196	
31	x		535	
32	x		522	
33	x		631	
34	x		702	
35	x		671	
36	x		1615	
37	x		256	
38	x		260	
39	x		247	
40	x		1232	
41	x		1379	
42	x		983	
43	x		3773	
44	x		1300	
45	x		309	
46	x		293	
47	x		1151	
48	x		1186	
49	x		952	
50	x		241	
51	x		1039	
52	x		3013	
53	x		512	
54	x		318	
55	x		901	
56	x		370	
57	x		419	
58	x		688	
59	x			568
60	x			490
61	x	PA10.3	1650	

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
62	x	PA12.2	837	
63	x	PA8.1	2943	
64	x	PC.1	1192	
65	x	PC.1	231	
66	x	PC.3	1168	
67	x	PC.3	1860	
68	x	PC.3	154	
69	x	PC.3	110	
70	x	PC.3	637	
71	x		338	
72	x		1247	
73	x		1912	
<b>Totale Pe mq</b>			<b>71385</b>	<b>1058</b>

#### DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - Pp

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
1				377
2		PC.3	760	
3	ACU		750	
4	ACU		2614	
5	ACU		4831	
6	ACU	ATa.3	3072	
7	x		413	
8	x		673	
9	x		519	
10	x		279	
11	x		2108	
12	x	ACR2.15	387	
13	x		706	
14	x		853	
15	x		368	
16	x	ACR2.4	902	
17	x		1307	
18	x		808	
19	x		1112	

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
20	x		613	
21	x		496	
22	x		110	
23	x		1181	
24	x		1050	
25	x		2591	
26	x		1063	
27	x		135	
28	x	PA8.1	2515	
29	x			381
30	x			325
31	x	PA6.2	529	
32	x			657
33	x			501
34	x			160
35	x			1066
36	x			715
37	x			490
38	x	ACP.1	440	
39	x	ACR2.1	220	
40	x	PA17.1	1359	
41	x	ACR2.11	906	
42	x	ACR2.12	712	
43	x	ACR2.2	235	
44	x	ACR2.3	409	
45	x	AT.2	529	
46	x	ACR2.5	523	
47	x	ACR2.6	517	
48	x	ACR2.9b	1875	
49	x	AD.1	248	
50	x	AD.1	1508	
51	x	AD.2	7083	
52	x	AT.1a	1458	
53	x	AT.1b	579	
54	x	AT.1c	2102	
55	x	AT.2	427	
56	x	AT.3a	951	

n.	Dentro Territorio urbanizzato	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq
57	x	AT.3b	1048	
58	x	CTR.1a	278	
59	x	CTR.2	339	
60	x	CTR.3	358	
61	x	CTR.4	1275	
62	x	CTR.5	1315	
63	x	ACR2.10	365	
64	x	PA10.2	1021	
65	x	PA11.5	632	
66	x	PA12.1	600	
Non cartografato	x	CTP.1	400	
Non cartografato	x	AR.1	800	
Non cartografato	x	AR.2	1100	
Non cartografato	x	AA.1	600	
Non cartografato	x	AA.2	3800	
Non cartografato	ACU	ARa.1	700	
Non cartografato	ACU	ARa.2	500	
Non cartografato	ACU	ARa.3	3900	
Non cartografato	ACU	ARa.4	800	
Non cartografato	ACU	ATa.1	900	
Non cartografato	ACU	ATa.2	1800	
Non cartografato	ACU	ATa.3	600	
<b>Totale Pp mq</b>			<b>77957</b>	<b>4672</b>

## DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
<b>UTOE1</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	75604	35493	111097
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	130291	22665	152956
AREE PER VERDE PUBBLICO	166122	166592	332714
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	71385	77957	149342
<b>UTOE2</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	0	0	0
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	20348	0	20348
AREE PER VERDE PUBBLICO	10848	1835	12683
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	1058	4672	5730
<b>TOTALE COMUNE</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	75604	35493	111097
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	150639	22665	173304
AREE PER VERDE PUBBLICO	176970	168427	345397
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	72443	82629	155072



### VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE\*

Si fa presente che ai fini della verifica la superficie delle aree di progetto per istruzione dei subcomparti AT.1a, AT.1b, AT.1c è stata raddoppiata ai sensi del DM 1444/68 come spiegato nella Relazione tecnica del Piano Operativo.

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4,5	mq
UTOE 1	75604	58117	133721	25687	115591,5	18129,5
UTOE 2	0	0	0	2972	13374	-13374
<b>TOTALE</b>	<b>75604</b>	<b>58117</b>	<b>133721</b>	<b>28659</b>	<b>128965,5</b>	<b>4755,5</b>

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	3,5	mq
UTOE 1	130291	22665	152956	25687	89904,5	63051,5
UTOE 2	20348	0	20348	2972	10402	9946
<b>TOTALE</b>	<b>150639</b>	<b>22665</b>	<b>173304</b>	<b>28659</b>	<b>100306,5</b>	<b>72997,5</b>

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	12	mq
UTOE 1	166122	166592	332714	25687	308244	24470
UTOE 2	10848	1835	12683	2972	35664	-22981
<b>TOTALE</b>	<b>176970</b>	<b>168427</b>	<b>345397</b>	<b>28659</b>	<b>343908</b>	<b>1489</b>

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4	mq
UTOE 1	71385	77957	149342	25687	102748	46594
UTOE 2	1058	4672	5730	2972	11888	-6158
<b>TOTALE</b>	<b>72443</b>	<b>82629</b>	<b>155072</b>	<b>28659</b>	<b>114636</b>	<b>40436</b>

## APPENDICE 4: TABELLA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

Tabella 1 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica (in grisé sono indicati gli interventi con specifica scheda di fattibilità)

Aree di Trasformazione				Fattibilità Geomorfologica				Fattibilità Idraulica				Fattibilità Sismica				
Sigla/ N. Scheda	Descrizione	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	Classi Pericolosità												
				G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4	
ACR1.1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g	F2.2g		F1i	F2i						F2s	
ACR1.2	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g	F2.2g		F1i	F2i						F2s	
ACR1.3	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.2g			F1i							F2s	
ACR1.4	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g			F1i					F2s	F2s		
ACR1.5	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g					F2i						F2s	
ACR1.6	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g			F1i							F2s	
ACR1.7	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g				F1i							F2s	
ACR1.8	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g				F1i							F2s	
ACR1.9	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g			F1i							F2s	
ACR1.10	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g			F1i				F1s				
ACR1.11	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s		
ACR1.12	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto		F2.1g	F2.2g	F4g	F1i					F2s	F2s	F4s	
ACR1.13	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s		
ACR1.14	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g					F2i	F4.1i				F2s		
ACR1.15	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g						F4.1i				F2s		
ACR1.16	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s		
ACR1.17 Scheda n. 1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Diretto	F1g							F4.1i			F2s		
ACPI	Aree a completamento produttiva	Nuova costruzione	Diretto	F1g						F4.1i				F2s		
ACR2.1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g					F2i					F2s		
ACR2.2	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i	F2i					F2s		
ACR2.3	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g							F4.1i			F2s		
ACR2.4 Scheda n. 2	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g							F4.1i			F2s		
ACR2.5	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g	F2.1g			F1i						F2s		
ACR2.6	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g	F2.1g			F1i						F2s		

<b>ACR2.7</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC		F2.1g			F1i				F1s			
<b>ACR2.8</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC			F2.2g		F1i						F2s	
<b>ACR2.9a</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC		F2.1g			F1i				F1s			
<b>ACR2.9b</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC			F2.2g		F1i				F1s			
<b>ACR2.10</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g							F4.1i			F2s	
<b>ACR2.11</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g	F2.1g					F4.1i				F2s	
<b>ACR2.12</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC		F2.1g				F2i					F2s	
<b>ACR2.13</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g	F2.1g			F1i				F1s		F2s	
<b>ACR2.14</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g							F4.1i		F1s		
<b>ACR2.15</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i				F2s	
<b>CTR1</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC		F2.1g				F2i	F4.1i				F2s	
<b>CTR2</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g					F2i	F4.1i				F2s	
<b>CTR3</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC		F2.1g			F1i	F2i			F1s		F2s	
<b>CTR4</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g					F2i		F4.1i			F2s	
<b>CTR5</b>	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	PUC	F1g							F4.1i			F2s	
<b>CTP1</b>	Aree a completamento Produttiva	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s	
<b>AR.1</b>	Aree di riqualificazione	Demolizione e ricostruzione	PUC	F1g					F2i		F4.2i			F2s	
<b>ARa1</b>	Aree di riqualificazione	Demolizione e ricostruzione	PUC	F1g					F2i	F4.2i	F4.2i			F2s	
<b>ARa2</b>	Aree di riqualificazione	Demolizione e ricostruzione	PUC	F1g					F2i	F4.2i	F4.2i			F2s	
<b>ARa3</b>	Aree di riqualificazione	Demolizione e ricostruzione	PUC	F1g	F2.1g				F2i	F4.2i	F4.2i			F2s	
<b>ARa4</b>	Aree di riqualificazione	Demolizione e ricostruzione	PUC	F1g						F4.2i	F4.2i			F2s	
<b>Dist</b>	Distributori carburanti	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>EA1</b>	Ristrutturazione e nuovi annessi	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>EA2</b>	Ristrutturazione e nuovi annessi	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>F1e</b>	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>F1.1e</b>	Aree per l'istruzione superiore	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>F1p</b>	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>F2e</b>	Attrezzatura progetto	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>F2p</b>	Attrezzatura progetto	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s

<b>FE1</b>	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>FE2</b>	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>FM</b>	Aree per maneggi	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>FE3</b>	Aree per attrezzature ricreative	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>ITe</b>	Impianti tecnologici	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>NR</b>	Nuclei rurali	Fino a demolizione e ricostruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>Pp</b>	Parcheggio pubblici progetto		Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>Ppriv</b>	Parcheggi privati		Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>PZe</b>	Piazze esistenti		Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>PZp</b>	Piazze di progetto		Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>TC1</b>	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TC2</b>	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TE, TF</b>	Tessuti extraurbani e di frangia	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TC3</b>	Tessuti consolidati residenziali	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TM</b>	Tessuti consolidati misti	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TP1</b>	Tessuti produttivi lineari	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TP2</b>	Tessuti a piattaforme produttive	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TP3</b>	Tessuti produttivi pianificati	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TP4</b>	Depositi materiali ed attività produttive all'aperto	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TT1 TT2</b>	Tessuti terziari	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TT3</b>	DEPOSITI E COMMERCIALIZZAZIONE MATERIALI ALL'APERTO	Nuova costruzione													
<b>TPA</b>	Trattamento rifiuti e servizi ambientali	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>TS1, TS2</b>	Tessuti storici	Fino a demolizione e ricostruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>Ve</b>	Verde pubblico esistente	Nessuna costruzione	Diretto	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>Vp</b>	Verde pubblico progetto	Nessuna costruzione	Diretto	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>Vpreg</b>	Aree a verde di pregio	Nessuna costruzione	Diretto	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>Vpr</b>	Verde privato	Nessuna costruzione	Diretto	F1g	F1g	F2.1g	F2.1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s
<b>VSe</b>	Verde sportivo esistente	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>VSp</b>	Verde sportivo di progetto	Nuova costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
<b>VStor</b>	Verde aree storiche	Nessuna costruzione	Diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s

Tabella 2 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi previsti nelle aree di trasformazione; in grisé sono indicati gli interventi per i quali è stata redatta una specifica scheda di fattibilità contenente le condizioni per l'utilizzabilità delle aree.

Aree di Trasformazione					Fattibilità Geomorfologica				Fattibilità Idraulica				Fattibilità Sismica				
N. Scheda	Sigla	Sottozone	Interventi ammessi	Tipo di strumento urbanistico	Classi Pericolosità												
					G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4	
-	AA1		Tutti gli interventi	Piano Attuativo		F3g					F2i					F3s	
3	AA2		Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g							F4.1i				F3s	
4	AR2		Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g							F4.2i	F4.2i			F3s	
5	AT1		Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g						F2i	F4.1i	F4.1i			F3s	
-	AT2		Tutti gli interventi	Piano Attuativo		F2.1g				F1i				F1s			
6	AT3a		Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g							F4.1i				F3s	
-	AT3b		Tutti gli interventi	Piano Attuativo		F3g				F1i	F2i					F3s	
-	ATa1		Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g						F2i					F3s	
7	ATa2	UMI 1, 3, 4	Demolizione ricostruzione	Piano Attuativo	F1g						F2i	F4.2i	F4.2i			F3s	
	ATa2	UMI 2	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g								F4.1i			F3s	
8	Ata3	UMI 1	Aree a verde, viabilità, parcheggi	Piano Attuativo	F1g						F2i	F4.3i	F4.3i			F3s	
	Ata3	UMI 2	Tutti gli interventi	Piano Attuativo	F1g						F2i	F4.2i	F4.2i			F3s	

Tabella 3 – Classificazione di fattibilità per gli interventi in aree agricole e per quelli a vulnerabilità minore all'interno del territorio urbanizzato.

Tipologie di intervento	Fattibilità geologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
	Classi di Pericolosità											
	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1G	F1G	F1G	F1G	F1I	F1I	F1I	F1I	F1S	F1S	F1S	F1S
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno < 15 mc	F1G	F1G	F2.1G	F2.2G	F1I	F2I	F4.1I	F4.1I	F1S	F1S	F1S	F1S
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno > 15 mc	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F2I	F4.1I	F4.1I	F1S	F1S	F1S	F1S
Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Addizione volumetrica e Sostituzione edilizia; Cambi di destinazione d'uso verso il residenziale o comunque adibiti al pernottamento; Demolizione con parziale o totale ricostruzione anche con ampliamento volumetrico e/o con realizzazione di nuovi manufatti connessi e funzionali al patrimonio edilizio esistente.	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F2I	F4.2I	F4.2I	F1S	F2S	F2S	F4S
Interventi di sopraelevazione e incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F1I	F1I	F1I	F1S	F2S	F2S	F4S
Nuove edificazioni (al di fuori del territorio urbanizzato)	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F2I	F4.4I	F4.4I	F1S	F2S	F2S	F4S
Annessi agricoli (al di fuori del territorio urbanizzato)	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F2I	F4.4I	F4.4I	F1S	F2S	F2S	F4S
Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4b LR 41/18)	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F1I	F4.3I	F4.3I	F1S	F2S	F2S	F4S
Parcheggi (Art. 13 c.4b LR 41/18)	F1G	F2.1G	F2.2G	F4G	F1I	F2I	F4.3I	F4.3I	F1S	F1S	F1S	F1S
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1G	F1G	F1G	F1G	F1I	F1I	F1I	F1I	F1S	F1S	F1S	F1S