



Comune di
CASCIANA TERME LARI

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica
Collaboratori:
Pian. Terr. Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)
Veronica Braccini Laureanda in Architettura Magistrale c.u.
Pian. Terr. Antoine Tallarico

Indagini geologiche ed idrauliche

STUDIO GEOPROGETTI
Dott. Geol. Francesca Franchi
Dott. Geol. Alberto Frullini

STUDIO CROCE ENG.
Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

Analisi agronomiche

P.F.M. S.r.l. Società tra professionisti
Dott. Agr. Guido Franchi
Dott. Agr. Federico Martinelli

Analisi socio-economiche

Dott. Alessio Falorni - Alfamark

Acustica e risparmio energetico

Prof. Ing. Fabio Fantozzi

Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Sindaco:

Mirko Terreni

Responsabile del Procedimento:

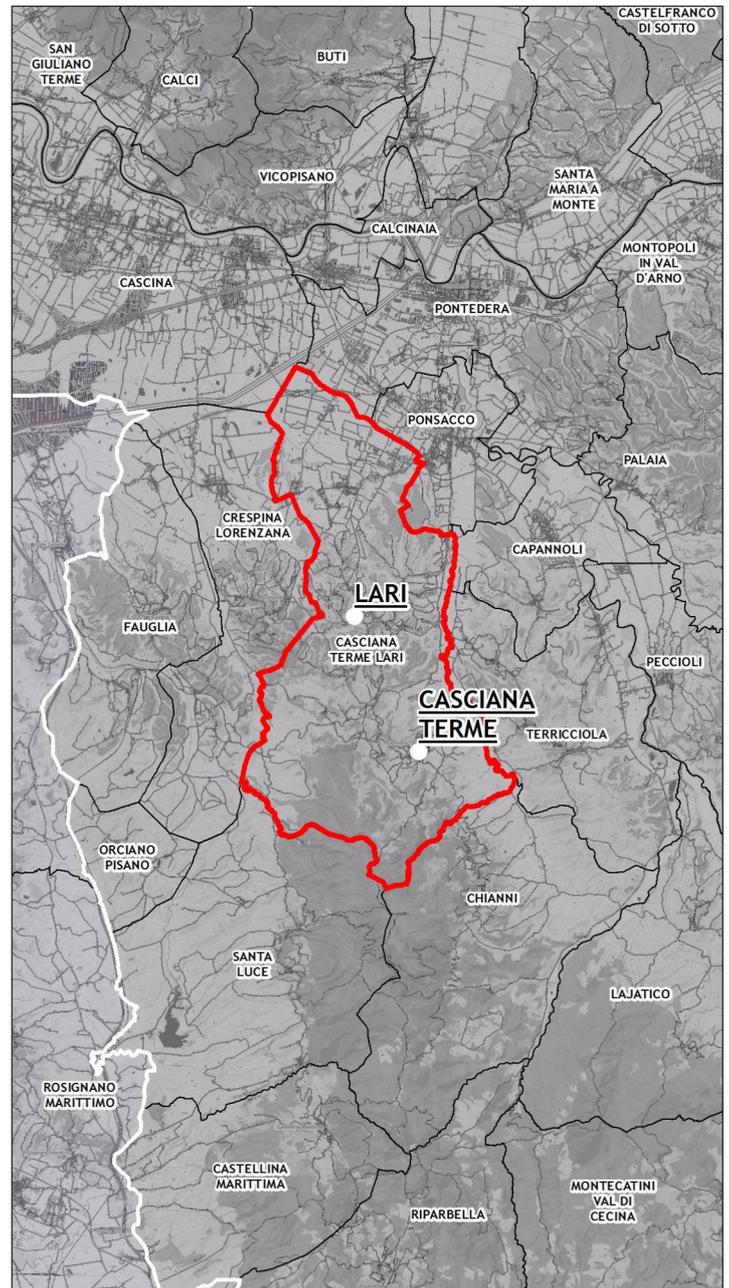
Arch. Nicola Barsotti

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Geom. Simone Giovannelli

Funzionario del Settore Urbanistica:

Arch. Giovanni Fedi



Adozione: Delibera del C.C. n.20 del 14/05/2021

Data: Novembre 2023

Approvazione:

DT

Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A.

01

modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni
e a seguito della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 65/2014

Piano Operativo

del Comune di Casciana Terme Lari (PI)



Comune di
CASCIANA TERME LARI

D. T. 01 – Norme Tecniche di Attuazione

Sommario

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I - NORME GENERALI..... | 11 |
| Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo..... | 11 |
| Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi..... | 12 |
| Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Piano Operativo..... | 13 |
| Art. 4 - Poteri di deroga..... | 14 |
| Art. 5 - Patrimonio territoriale e Statuto del Territorio..... | 14 |
| 5.1 - Patrimonio territoriale..... | 14 |
| 5.2 - Statuto del Territorio: Invarianti strutturali..... | 15 |
| Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici..... | 17 |
| 6.1 - Vincoli paesaggistici..... | 17 |
| 6.2 - Vincoli ambientali e aree sottoposte a tutela ambientale..... | 17 |
| 6.3 - Vincolo idrogeologico..... | 18 |
| 6.4 - Vincolo idrico..... | 18 |
| 6.5 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti..... | 19 |
| 6.6 - Vincolo Cimiteriale..... | 19 |
| 6.7 - Vincoli urbanistici..... | 20 |
| 6.8 - Disposizioni in materia di tutela dei beni architettonici art. 10 del Codice. Lgs. 42/2004..... | 21 |
| 6.9 - Disposizioni in materia di tutela dei beni archeologici..... | 21 |
| Art. 7 - Perimetro del territorio urbanizzato..... | 21 |
| 7.1 - Morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R..... | 22 |
| 7.2 - Modalità per il Superamento delle Barriere architettoniche negli Spazi ed Edifici pubblici..... | 22 |
| Art. 8 - Elaborati del Piano Operativo..... | 22 |
| TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P. O. | 23 |
| CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE, DEL TERRITORIO URBANIZZATO ED ALLA VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI..... | 23 |
| Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano Operativo..... | 24 |
| Art. 10 - La Perequazione Urbanistica..... | 24 |
| Art. 11 - I Piani Attuativi..... | 26 |
| 11.1 - Caratteristiche dei piani attuativi..... | 26 |
| 11.2 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica..... | 28 |
| 11.3 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati..... | 28 |
| 11.4 - Piani di Recupero (P. R.)..... | 31 |
| 11.5 - Piani di Rigenerazione Urbana (P. R. U.)..... | 32 |
| Art. 12 - Progetto Unitario Convenzionato..... | 33 |
| 12.1 - Progetto Unitario Convenzionato..... | 34 |
| 12.2 - Permesso di Costruire Convenzionato - Art. 28 bis TU Edilizia..... | 34 |
| Art. 13 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria..... | 35 |
| Art. 14 - Definizioni per l'attuazione del Piano Operativo..... | 35 |
| 14.1 - Indice insediativo Residenziale (IR)..... | 35 |
| 14.2 - Superficie Territoriale (ST)..... | 36 |
| 14.3 - Superficie Fondiaria (SF)..... | 36 |
| 14.4 - Dotazioni Territoriali (D. T.)..... | 36 |
| 14.5 - Indice di edificabilità Territoriale (IT)..... | 36 |
| 14.6 - Indice di edificabilità Fondiaria (IF)..... | 36 |
| 14.7 - Superficie Totale (STot)..... | 36 |
| 14.8 - Superficie Lorda (SL)..... | 37 |
| 14.9 - Superficie Edificabile (S. E.)..... | 37 |
| 14.10 - Superficie Calpestabile (SCal)..... | 39 |
| 14.11 - Superficie Utile (SU)..... | 39 |
| 14.12 - Superficie Accessoria (SA)..... | 39 |
| 14.13 - Superficie Complessiva (SCom)..... | 40 |
| 14.14 - Superficie Coperta (SC)..... | 41 |
| 14.15 - Indice di Copertura (IC)..... | 41 |
| 14.16 - Altezza del Fronte (HF)..... | 41 |
| 14.17 - Altezza dell'Edificio (HMax)..... | 42 |
| 14.18 - Altezza Utile (HU)..... | 43 |
| 14.19 - Altezza Lorda (HL)..... | 43 |
| 14.20 - Numero dei Piani (NP)..... | 44 |
| 14.21 - Volume Totale (VTot)..... | 44 |
| 14.22 - Volume Edificabile (VE)..... | 44 |

| | |
|--|----|
| 14. 23-Volume Virtuale (VV)..... | 44 |
| 14. 24-Superficie Permeabile (SP)..... | 44 |
| 14. 25-Indice di Permeabilità Territoriale e/o Fondiario (IPT/IPF)..... | 45 |
| 14. 26-Lotto Urbanistico di Riferimento..... | 45 |
| 14. 27-Pertinenze..... | 45 |
| 14. 28-Piano o locale Fuori Terra..... | 46 |
| 14. 29-Piano o locale Seminterrato..... | 47 |
| 14. 30-Piano o locale Interrato..... | 47 |
| 14. 31-Dotazioni di Parcheggio per la Sosta Stanziale..... | 47 |
| 14. 32-Dotazioni di Parcheggio per la Sosta di Relazione..... | 47 |
| 14. 33-Dotazioni di Parcheggio Pubblico..... | 47 |
| 14. 34-Distanze dalle Strade (DS)..... | 48 |
| 14. 35-Distanze dai Fabbricati (DF)..... | 48 |
| 14. 36-Distanze dai Confini (DC)..... | 48 |
| 14. 37-Distanze dai limiti di Zona Omogenea (DZ)..... | 49 |
| 14. 38-Carico Urbanistico..... | 49 |
| 14. 39-Sagoma..... | 49 |
| 14. 40-Intradosso..... | 50 |
| 14. 41-Loggia/Loggiato..... | 50 |
| 14. 42-Portico/Porticato..... | 50 |
| 14. 43-Soppalco..... | 51 |
| 14. 44-Sottotetto..... | 51 |
| 14. 45-Tettoia..... | 51 |
| 14. 46-Volume tecnico..... | 52 |
| Art. 15 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni)..... | 52 |
| Art. 16 - Infrastrutture per la mobilità..... | 55 |
| 16. 1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale..... | 55 |
| 16. 2 - Infrastrutture di interesse comunale..... | 55 |
| 16. 3 - Distanza delle costruzioni dalle strade..... | 57 |
| 16. 4-Corridoio infrastrutturale..... | 58 |
| 16. 5- Parcheggi pubblici D. M. 1444/1968..... | 58 |
| 16. 6- Parcheggi per la sosta stanziale L. n°122/1989..... | 59 |
| 16. 7- Parcheggi per la sosta di relazione L. R. n. 62/2018..... | 61 |
| 16. 8 -Impianti distribuzione carburanti..... | 63 |
| Art. 17 - Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni..... | 63 |
| 17. 1 - Manutenzione Ordinaria (M. O)..... | 64 |
| 17. 2 - Manutenzione Straordinaria (M. S.)..... | 65 |
| 17. 3 - Restauro e Risanamento Conservativo..... | 67 |
| 17. 4 - Ristrutturazione Edilizia (R. E.)..... | 70 |
| 17. 5 - Addizione Volumetrica (A. V.)..... | 73 |
| 17. 6 - Sostituzione Edilizia (S. E.)..... | 73 |
| 17. 7 - Demolizione Edilizia (D. E.)..... | 74 |
| 17. 8 - Ristrutturazione Urbanistica (R. U.)..... | 74 |
| 17. 9 - Nuova costruzione (N. C.)..... | 74 |
| Art. 18 - Categorie di valore degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, criteri di valutazione e categorie d'intervento..... | 75 |
| 18. 1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico – classe di valore 1..... | 76 |
| 18. 2 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico – classe di valore 2..... | 76 |
| 18. 3 - Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte manomessi – classe di valore 3..... | 76 |
| 18. 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico – classe di valore 4..... | 77 |
| 18. 5-Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi – classe di valore 5..... | 77 |
| 18. 6 – Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici – classe di valore 6..... | 78 |
| 18. 7-Modifiche alla classe di valore degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico..... | 78 |
| 18. 8 - Direttive tecniche per interventi su edifici di valore storico, architettonico tipologico..... | 78 |
| 18. 9 - Direttive tecniche per interventi sul patrimonio edilizio diffuso nei centri e nuclei storici..... | 81 |
| CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ, ALLA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL P. O. E ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE..... | 83 |
| Art. 19 - Campi di applicazione..... | 83 |
| 19. 1 - Componente Suolo e Sottosuolo..... | 83 |
| 19. 2 – Componente Risorse idriche..... | 84 |
| 19. 3 – Componente Atmosfera..... | 88 |
| 19. 4 - Componente Clima acustico..... | 89 |
| 19. 5 - Componente Energia..... | 89 |
| 19. 6 - Componente Rifiuti..... | 91 |
| 19. 7 - Componente Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti..... | 92 |

| | |
|--|-----|
| 19. 8 - Componente Risorse naturali e biodiversità..... | 94 |
| 19. 9 - Componente Paesaggio..... | 96 |
| Art. 20 - Incentivi energetici..... | 96 |
| Art. 21 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica ed idraulica di tutela delle acque sotterranee..... | 97 |
| 21. 1 - Contenuti e finalità..... | 97 |
| 21. 2 - Criteri per la trasformazione in funzione della Fattibilità per gli aspetti geologici..... | 98 |
| 21. 3 - Criteri per la trasformazione in funzione della Fattibilità per gli aspetti idraulici..... | 99 |
| 21. 4 - Criteri per la trasformazione in funzione della Fattibilità per gli aspetti sismici..... | 100 |
| 21. 5 - Individuazione della Fattibilità delle Trasformazioni..... | 101 |
| 21. 6 - Indirizzi discendenti dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità Distrettuale Ap- pennino Settentrionale - Bacino del Fiume Arno..... | 101 |

TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO.....107

| | |
|---|------------|
| CAPO 1 – SISTEMI E SUBTERRITORIALI, U. T. O. E. | 107 |
| Art. 22 - SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI..... | 107 |
| Art. 23 - Le U. T. O. E. | 108 |
| CAPO 2 - IL TERRITORIO RURALE | 109 |
| Art. 24 - Il territorio rurale– Disciplina generale..... | 109 |
| 24. 1. - Definizione e Articolazione del territorio rurale..... | 109 |
| 24. 2 - Funzioni proprie del territorio rurale..... | 110 |
| 24. 3- Obiettivi da perseguire nell'ambito del territorio rurale..... | 111 |
| 24. 4- Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo..... | 111 |
| 24. 5. – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo..... | 122 |
| 24. 6 - Disciplina per il mutamento della destinazione agricola degli edifici..... | 127 |
| 24. 7 - Insediamenti minori non facenti parte del territorio urbanizzato..... | 129 |
| 24. 8 - Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola..... | 130 |
| Art. 25 - Il territorio rurale – Disciplina specifica..... | 130 |
| 25. 1 - Individuazione dei caratteri del territorio rurale..... | 130 |
| 25. 2 - E1- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della pianadel Fosso Zannone..... | 131 |
| 25. 3- E2- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo periferuale della pianadel Fiume Cascina..... | 132 |
| 25. 4- E3- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco..... | 133 |
| 25. 5- E4- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi..... | 133 |
| 25. 6. -E5- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture ar-boree..... | 135 |
| 25. 7- E6- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari..... | 136 |
| CAPO 3 – IL TERRITORIO URBANIZZATO..... | 137 |
| Art. 26 - Il territorio urbanizzato-Disciplina generale..... | 137 |
| 26. 1 - Definizione e articolazione del territorio urbanizzato..... | 137 |
| 26. 2 - Individuazione delle zone urbane ai sensi del D. M. 1444/68..... | 138 |
| 26. 3 - Zone A1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico..... | 139 |
| 26. 4- Zone A2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico mo-derno..... | 141 |
| 26. 5- B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto..... | 142 |
| 26. 6- B2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a PUC (Progetto Unitario Convenzionato)..... | 144 |
| 26. 7 – C1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Piani Attuativi Convenzionati (PAC)..... | 146 |
| 26. 8 - C2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale..... | 148 |
| 26. 9 –RU- Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione/riqualificazione Urbana..... | 150 |
| 26. 10 -DM1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto..... | 151 |
| 26. 11-DM2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PUC..... | 153 |
| 26. 12-DM3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC..... | 155 |
| 26. 13– F1: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico e/o parchi urbani..... | 157 |
| 26. 14 - F2: Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico..... | 158 |
| 26. 15- F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato..... | 160 |
| 26. 16 - F4: Parti del territorio urbanizzato ad attrezzature collettive a carattere privato..... | 160 |
| 26. 17 - F5: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti..... | 163 |
| 26. 18- F6: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto..... | 163 |
| 26. 19 - P: Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici..... | 163 |
| Art. 27 - Il territorio urbanizzato - Disciplina specifica..... | 164 |
| 27. 1 - Insediamenti Urbani: Morfotipi insediativi..... | 164 |
| 27. 2 - Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale..... | 166 |

| | |
|--|-----|
| 27. 3 - Insediamento Urbano di Perignano TUP2a prevalente carattere produttivo/commerciale..... | 169 |
| 27. 4-Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale | 171 |
| 27. 5-Insediamento Urbanodi LavaianoTUP4 a prevalente carattere residenziale..... | 173 |
| 27. 6-Insediamento Urbano di La Capannina TUP5 a prevalentecarattere produttivo/commerciale..... | 176 |
| 27. 7-Insediamento Urbano di Prunetta TUP6 a prevalente carattere artigianale e di servizio..... | 177 |
| 27. 8-Insediamento Urbano di LariTUC1a prevalente carattere residenziale di Lari | 179 |
| 27. 9-Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale..... | 181 |
| 27. 10-Insediamento Urbano di Cevoli, Ripoli TUC3 a prevalente carattere residenziale..... | 184 |
| 27. 11-Insediamento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale | 185 |
| 27. 12-Insediamento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale | 187 |
| 27. 13-Insediamento Urbano di San Ruffino TUC6 a prevalente carattere residenziale | 189 |
| 27. 14-Insediamento Urbano di UsiglianoTUC7a prevalente carattere residenziale | 190 |
| 27. 15-Insediamento Urbano di Collemontanino TUC8 a prevalente carattere residenziale | 192 |
| 27. 16-Insediamento Urbano di Parlascio TUC9 a prevalente carattere residenziale | 193 |
| 27. 17-Insediamento Urbano di Ceppato TUC10 a prevalente carattere residenziale | 194 |
| 27. 18-Insediamento Urbano di Sant'Ermo TUC11 a prevalente carattere residenziale | 196 |
| Art. 28 - Dimensionamento del P. O. | 198 |
| 28.1Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PO..... | 199 |
| 28.2-Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PS | 200 |
| 28.3 Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PO..... | 201 |
| 28.4Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PS..... | 202 |
| Art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia. | 203 |

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L. R. 65 del 10/11/2014; esso disciplina, ai sensi dell'art. 95 della L. R. 65 del 10. 11. 2014, l'attività urbanistica e edilizia sull'intero territorio comunale in conformità con il piano strutturale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

2. Per quanto concerne i contenuti di cui al comma 1 a), il Piano Operativo, individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e dei singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, compreso la ricognizione e classificazione del patrimonio edilizio storico, architettonico e testimoniale;
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ne costituisce il piano;
- e) le zone connotate da condizioni di degrado.

3. Per quanto concerne i contenuti di cui al comma 1b) il piano operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
- b) gli interventi di recupero e/o rigenerazione urbana;
- c) gli interventi soggetti a progetti unitari convenzionati;
- d) gli interventi di nuova edificazione, non ricompresi fra quelli di cui ai punti a) b) c), consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale nell'ambito degli interventi di cui ai punti a), b) e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- h) gli interventi soggetti a perequazione urbanistica e/o a compensazione urbanistica e la relativa disciplina.

4. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

- a) dalla ricognizione delle componenti il patrimonio territoriale e dalla relativa disciplina delle Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del territorio, il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criti

cità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;

c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e di vulnerabilità della falda degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;

d) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

5. Il piano operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni degli insediamenti e delle infrastrutture per la mobilità.

6. Il Piano Operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali e motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio.

7. Il Piano Operativo fa proprio e recepisce il Piano di Protezione civile di cui alla L. R. 67/2003. Eventuali varianti al Piano di protezione civile costituiscono variante automatica al P. O., ai sensi dell'art. 104 comma 4 della L. R. 65/2014.

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi

1. Il Piano Operativo è redatto nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente, approvato con D. C. C. n. 20 del 27/03/2019.

2. Il Piano Operativo è redatto secondo quanto stabilito dalla L. R. n°65 del 10. 11. 2014 e s. m. e. i., in particolare l'art. 95 della stessa legge e nel rispetto delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.

3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati, così come definiti all'art. 6, la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle presenti norme, anche delle disposizioni delle singole normative in materia che vengono recepite dalle presenti norme.

4. Il Piano Operativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L. R. 10 del 12. 02. 2010 e s. m. e. i.

5. Il Piano Operativo è redatto nel rispetto della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D. C. R n. 37 del 27. 03. 2015.

6. Il Piano Operativo è redatto nel rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con D. C. P n° 100 del 27. 07. 2006, e aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale con D. C. P. n°7 del 13. 01. 2014.

7. Le norme del Piano Operativo sono redatte nel rispetto delle definizioni contenute nel regolamento regionale 39/R del 24. 07. 2018, nel regolamento regionale 63/R del 25. 08. 2016, del regolamento regionale 32/R del 05. 07. 2017.

8 Il P. O. sostituisce i Regolamenti Urbanistici vigenti degli ex Comuni di Lari e Casciana Terme, approvati con delibera C. C. n°90 del 10. 12. 2004 il primo e con delibera C. C. n°46 del 27. 09. 2008 e n°13 del 26. 03. 2009 il secondo.

9. Per quanto non espressamente stabilito dal Piano Operativo si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

10. Le norme del Piano Operativo si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali vincolanti; in tali casi, in attesa della formale modificazione del Piano Operativo, si applica la normativa

sovraordinata.

Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Piano Operativo

1. Il P. O. è valido a tempo indeterminato, per quanto riguarda la disciplina relativa alla gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 1 comma 1a), mentre ha valenza quinquennale per quanto riguarda la disciplina relativa alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, di cui all'art. 1 comma 1b).
2. Le previsioni di cui all'art. 1 comma 3 sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili e secondo criteri di coerenza pianificatori stabiliti dal piano strutturale.
3. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati o mediante interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
4. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.
5. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 3 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 1 comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
6. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 3 e 5, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.
7. Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 3 e 5 o del diverso termine disposto ai sensi del comma 6, non perdono efficacia le previsioni contenute nei piani attuativi già adottati a tale scadenza, relativi ai P. A. P. M. A. A., a condizione che non prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
8. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il Comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina di cui all'art. 1 comma 3. La suddetta relazione deve contenere anche il monitoraggio degli effetti territoriali, urbanistici, ambientali, sociali ed economici, e sulla salute umana, in relazione alla Valutazione di cui all'art. 2 comma 4, ed in funzione di tale verifica il Piano Operativo successivo apporta le modifiche e correzioni necessarie nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del P. S. vigente. Le previsioni di cui al comma 2 possono pertanto essere confermate con eventuali modifiche nel quinquennio successivo, se utili allo sviluppo urbano e compatibili con lo stato delle risorse, nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale.
9. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del P. O. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio; qualora emergano difformità tra la normativa generale e le indicazioni

specifiche relative a singole aree o edifici oppure all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni verranno le prescrizioni più restrittive. Qualora emergano difformità tra elaborati cartografici e normometecniche, prevarranno queste ultime.

10. Eventuali aggiornamenti del quadro conoscitivo del P. O. saranno recepiti direttamente dall'atto di governo del territorio con ratifica da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 21 della L. R. 65/2014.

Art. 4 - Poteri di deroga

1. L'Amministrazione Comunale può autorizzare deroghe al P. O. nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;
 - b) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
 - c) purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale.

Art. 5 - Patrimonio territoriale e Statuto del Territorio

1. Il Piano Strutturale ha definito, ai sensi dell'art. 3 della L. R. 65/2014, le componenti il Patrimonio Territoriale comunale, individuandone le regole di tutela, riproduzione e trasformazione attraverso lo Statuto del Territorio che costituisce il quadro di riferimento prescrittivo ai sensi degli artt. 5 e 6 della L. R. n°65/2014 per le azioni di tutela e trasformazione contenute nel Piano Operativo e negli altri atti di governo del territorio.

5. 1- Patrimonio territoriale

1. Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale comunale sono ricondotti dal Piano Strutturale vigente alle quattro componenti il Patrimonio Territoriale regionale analizzati alla scala di Ambito di Paesaggio 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera":

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura eco-sistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

2. Alla scala comunale la struttura di cui al punto a) è contraddistinta, nella parte settentrionale dalla Pianura alluvionale con i suoi bacini di esondazione, le aree di bonifica e le aree di fondovalle, e nella parte centrale e meridionale, dalla Collina dei bacini neo-quaternari, a sabbie dominanti al centro e ad argille dominanti, poste in particolare nella porzione a Sud del territorio comunale.

3. Alla scala comunale la struttura di cui al punto b) è connotata, nell'ambito collinare, da ecosistemi agropastorali in gran parte originati dal paesaggio storico della mezzadria, lungo i corsi d'acqua principali da ecosistemi fluviali, nei rilievi collinari meridionali da ecosistemi forestali (pinete, macchie costiere, boschi di lati- foglie).

4. Alla scala comunale la struttura di cui al punto c) è connotata da tre morfotipi insediativi territoriali: nella parte di pianura a Nord, dal morfotipo insediativo urbano policentrico della piana alluvionale 1. 3 Piana Pisa-Livorno-Pontedera e dal morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale 2. 2 Medio Valdarno, nella parte collinare, centro e Sud, dal morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, 5. 2 le colline pisane e 5. 3 la Valdera.

5. Alla scala comunale la struttura di cui al punto d) è caratterizzata da un mosaico agrario molto complesso e diversificato che trae origine in collina dall'alternanza tra il tessuto dei coltivi, oliveti, vigneti, seminativi semplici e arborati, e il bosco: le frange boscate, infatti, si sono estese su parti di territorio un tempo coltivate e si insinuano capillarmente nel tessuto agricolo costituendo fasce di connessione ecologica; lungo le aree di fondovalle, in particolare lungo i corsi d'acqua principali, si alternano colture a seminativo semplice e pioppete da carta di impianto recente. Nelle aree di pianura insieme ai processi di urbanizzazione si è assistito ad una banalizzazione della maglia agraria dovuta al prevalere delle monoculture cerealicole che semplificano la trama fondiaria, il sistema della viabilità podereale, e la rete scolante.

5. 2- Statuto del Territorio: Invarianti strutturali

1. Le Invarianti Strutturali corrispondono ai caratteri specifici, ai principi generativi e alle regole che assicurano la tutela e la riproduzione degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale. Le Invarianti Strutturali sono state definite dal PS in relazione alle quattro componenti il patrimonio territoriale di cui al punto 5. 1, specificandone caratteri, i valori, le criticità e le regole di tutela e trasformazione: l'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comunale comprese le sue parti degradate e non costituisce unvincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità. Il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari ha assunto le invarianti strutturali già individuate dai precedenti Piani Strutturali degli ex-Comuni di Casciana Terme e di Lari inquadrando nelle quattro invarianti strutturali individuate a livello regionale dal P. I. T. /P. P. R.

2. Le quattro invarianti strutturali in cui si articola lo Statuto del Territorio toscano definito dal P. I. T. /P. P. R., ciascuna esaminata a livello degli Ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, con descrizione strutturale, individuazione dei valori, rilevamento delle criticità, indirizzi e obiettivi di qualità da perseguire e direttive da rispettare, sono:

- I - i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici;
- II - i caratteri ecosistemici del paesaggio;
- III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani;
- IV - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani.

3. Il Piano Strutturale ha assunto quale riferimento della pianificazione territoriale e urbanistica comunale le 4 Invarianti Strutturali del P. I. T. /P. P. R. che caratterizzano l'Ambito di Paesaggio n. 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera": il Piano Operativo recepisce nel proprio apparato normativo, le regole di tutela e di trasformazione consentendo anche di verificare la coerenza dello strumento urbanistico comunale con il piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico a cui il P.O. si deve conformare.

5. 2. 1. -Invariante Strutturale I: i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici

1. Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicu

rezza idraulica dei corsi d'acqua;

- i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;
- le cave, i geositi, le grotte.

3. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della Invariante Strutturale sono declinate in particolare agli artt. 6, 19, e 21 delle presenti norme.

5. 2. 2. - Invariante Strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

1. Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- le aree boscate;
- corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;
- spazi verdi e corridoi ecologici all'interno del territorio urbanizzato.

3. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione componenti della Invariante Strutturale sono declinate agli artt. 6, 19, 25, delle presenti norme.

5. 2. 3. - Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani

1. Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
- la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;
- i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;
- le attività produttive e commerciali legate al settore del mobile e dell'arredamento;
- le attività turistiche legate alle attività di benessere sanitario e ludico della Città Termale con il relativo parco.

3. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della Invariante Strutturale sono declinate oltre che agli articoli di carattere generale di cui al Titolo II agli artt. 26 e 27 delle presenti norme.

5. 2. 4. - Invariante Strutturale IV: i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani

1. Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- il territorio agricolo nelle sue specificità paesaggistiche;
- gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);

- la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- sistemazioni idraulico agrarie, ciglioni e terrazzamenti, quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della Invariante Strutturale sono declinate oltre che agli articoli di carattere generale di cui al Titolo II, agli artt. 24 e 25 delle presenti norme.

Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici

1. I vincoli imposti sul territorio da normative sovraordinate sono individuati cartograficamente nelle Tav. Q. C. 05e Q. C. 06.

2. Essi si distinguono in: Vincoli paesaggistici, Vincoli ambientali; Vincolo idrogeologico; Vincolo idrico; Fasce di rispetto degli elettrodotti; Fasce di rispetto cimiteriale; Vincoli urbanistici.

6.1 - Vincoli paesaggistici

1. Il Comune di Casciana Terme Lari è interessato:

- da un vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs 42/2004:
 - D. M. 90383 del 23/3/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Colle Montanino, Parlascio e Ceppato";
- dai seguenti vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/2004:
 - "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, Codice), art. 7 elaborato 8B del PIT/PP;
 - "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, Codice), art. 8 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
 - "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, Codice), art. 12 elaborato, 8B del P. I. T. /P. P. R.

2. La cartografia, prodotta in sede di P. I. T. /P. P. R., è già stata verificata in sede di conformazione di PS e dove necessario sono stati ripermetrati i limiti delle aree boscate recepiti dal P.O.: tali perimetri dovranno comunque essere riverificati in modo puntuale in occasione delle reali trasformazioni.

3. Sul territorio comunale sono presenti, inoltre, numerosi beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n°42/2004 i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualità architettonica e per il contesto urbano-rurale entro cui sono inseriti che sono riportati nell'elaborato DT03 alla classe di valore 1. Per questi beni architettonici si devono rispettare le disposizioni di cui al successivo art. 6. 8. e art. 18. 1 delle presenti norme.

6.2 - Vincoli ambientali e aree sottoposte a tutela ambientale

6.2.1 Vincoli ambientali

1. Il territorio comunale di Casciana Terme Lari è interessato dai seguenti vincoli ambientali:

a) Aree percorse dal fuoco, individuate ai sensi della L. R. 39/2000 art. 75 bis e riportate nella Tav. Q. C. 05. Per le Prescrizioni da rispettare su tali aree si fa riferimento alla L. R. 39/2000 art. 76.

6. 2. 2 Aree sottoposte a tutela ambientale

2. Il territorio comunale di Casciana Terme Lari è interessato dalle seguenti aree di tutela ambientale:

a) Parco naturalistico di Poggio alla Farnia, area già identificata come parco periurbano all'interno degli strumenti urbanistici dell'estinto Comune di Casciana Terme; l'area è ricompresa all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgsn°42/2004, D. M. 90383 del 23. 3. 1968 e all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. art. 142. c. 1, lett. g, Codice. L'area riveste un particolare valore ambientale sotto l'aspetto naturalistico per le specie vegetali presenti: per la tutela di tale area si fa riferimento alle disposizioni contenute nelle schede di vincolo paesaggistico citate.

b) Aree non idonee alla previsione di fotovoltaico a terra - L. R. n°11/2011: sono le aree individuate dalla Regione Toscana ai sensi della L. R. 11/2011 art. 7 dove sono inibite le attività di produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici a terra. Nella Tav. QC05 sono individuate tali aree che si distinguono in:

- Zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata (la parte collinare);
- Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale (parte pianeggiante nella parte nord del territorio).

c) Aree non idonee alla installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermiche: su tutto il territorio comunale, così come individuato nelle tavole Q.C.05, è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermiche che prevedano il prelievo di fluido geotermico al fine di preservare la risorsa delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale.

6. 3-Vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R. D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L. R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e s. m. e. i.

2. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L. R. 39/2000 e dal Regolamento di attuazione DPGR 48/R/2003 n° 39/2000 nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.

3. Le aree ricadenti in vincolo idrogeologico ai sensi del R. D. 3267/1923 e le aree ricoperte da boschi ai sensi della L. R. 39/2000 sono individuate nelle Tav. QC 06.

6. 4 - Vincolo idrico

1. Al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, stabilite in via preliminare dall'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s. m. e. i. nel P. O. sono individuate le "zone di tutela assoluta" e le "zone di rispetto".

2. La Zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. Nella Zona di rispetto, di raggio di 200 ml e cartografate nelle Tav. Q. C. 06 sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella Zona di rispetto ristretta.

6.5 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.

1. Per i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, costituita dalla L. 36/2001, dal D. P. C. M. dell'8 luglio 2003, dal D. M. del 29 maggio 2008 ed alle s. m. e i.

2. Nelle Tav. Q. C. 06 vengono riportate le linee degli elettrodotti classificate per potenza riconosciuta al momento della redazione del P. O.; modifiche alla rete degli elettrodotti, alla potenza delle linee ed alla normativa vigente in relazione alla salvaguardia della salute umana devono essere verificate rispetto alle previsioni del P. O.

6.6 - Vincolo Cimiteriale

1. Ai sensi del R. D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R. D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni) ed aventi un'ampiezza massima di ml. 200. Il Comune di Casciana Terme Lari dispone di 11 cimiteri comunali (Lari, Casciana Terme, Perignano, Lavaiano, Cevoli, Casciana Alta, Usigliano, Lari, San-Ruffino, Collemontanino, Ceppato e Sant'Ermo le cui aree di rispetto, ridotte secondo le procedure di legge, sono riportate nella Tav. QC 06.

2. In seguito all'approvazione della L. 166/2002 (art. 28) il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di

quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti; b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari. La delibera di approvazione è recepita automaticamente dal P. O. come variante al Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L. R. 65/2014.

3. È vietato costruire nella fascia di rispetto dei cimiteri nuovi edifici privati, ad esclusione di quanto previsto nei commi 4 e 5 del presente articolo.

4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 fino all'Addizione Volumetrica nei limiti del 10% della S. E. esistente; la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa e la Sostituzione Edilizia sono consentite a condizione che vi sia il trasferimento della S. E. fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale, purché all'interno dell'area di pertinenza : in questo caso l'ampliamento consentito per interventi di Sostituzione Edilizia può essere del 20% della S. E. esistente o superiore se consentito per interventi su edifici simili per la zona dove è previsto il trasferimento. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14.

5. Per gli edifici che appartengono al patrimonio di valore storico, architettonico, tipologico contenuto nell'Elaborato D. T. 03 sono consentite le categorie d'intervento di cui all'art. 17, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica; l'Addizione Volumetrica è consentita per gli edifici con classe di valore 4 nei limiti del 10% della S. E. esistente. Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico devono essere attuati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art. 18. 8. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14.

6. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno rispettare una distanza dalle aree cimiteriali non inferiore al ml. 200.

7. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, ed è possibile svolgere giardinaggio, attività agricole, commercio di vicinato per la vendita di prodotti cimiteriali, artigianato di servizio per attività attinenti alla manutenzione di sepolcri e attività connesse, piccoli servizi di ristoro per gli utenti. Per lo svolgimento di tali attività è consentita la realizzazione di manufatti non stabilmente ancorati al suolo e che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi con dimensioni massime di mq. 15,00 di SE.

6. 7 - Vincoli urbanistici

1. Le Tav. Q. P. 02 e Q. P. 03 individuano le aree destinate a standard pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione urbana che quelle esterne.

Nelle Tavole Q.P.04 sono individuate le aree destinate a dotazioni territoriali DT previste dal PO soggette a esproprio esterne ai comparti di trasformazione di cui al comma 2.

2. Possono costituire vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde, parcheggi, aree da cedere in compensazione) previste nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, Progetti Unitari Convenzionati, di cui agli artt. 11 e 12, qualora le stesse siano attuate, per ragioni di necessità, direttamente dall'Amministrazione, in anticipo rispetto ai tempi dei piani attuativi, ai sensi dell'art. 13; in questo caso deve essere approvato il progetto dell'opera pubblica da realizzare.

6. 8 - Disposizioni in materia di tutela dei beni architettonici art. 10 del Codice. Lgs. 42/2004

1. Oltre agli immobili tutelati per decreto ministeriale, ex D.Lgs. 42/2004, sono tutelati ope legis, ai sensi del combinato disposto dei commi 1 e 5 dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i., gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico: tali immobili dovranno essere sottoposti al procedimento di verifica ex art. 12 del Codice e, in conseguenza, fino al momento dell'eventuale verifica prevista dal citato articolo con esito negativo, tali immobili sono sottoposti alla tutela della parte II del Codice
2. Sono tutelati ope legis, ex art. 10, comma 4, del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico con particolare riguardo a quelli ubicati all'interno dei centri, borghi e nuclei storici.

6. 9 - Disposizioni in materia di tutela dei beni archeologici

1. Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 e s. m. e i. art. 41 c.4 del D.Lgs 36/2023 (all. 1.8) e s. m. e i.
2. Il grado di precisione georeferenziazione n. 1 individua un posizionamento generico, non preciso, il grado di precisione georeferenziazione n. 2 individua un posizionamento maggiormente certo, il grado di precisione georeferenziazione n. 3 individua un posizionamento preciso, anche tramite aree dotate di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzate da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. Ad ogni classificazione, associata ad un elemento dotato di coordinate geografiche, corrispondono specifiche disposizioni sulla base della consistenza del rinvenimento, del grado di conoscenza, dell'affidabilità della fonte e del posizionamento.

A livello di gestione territoriale, nelle aree ricomprese:

- entro un raggio di 250m dalle evidenze note con il grado n. 1
- entro un raggio di 150m dalle evidenze note con il grado n. 2
- entro un raggio di 50m dalle evidenze note con il grado n. 3

si prevede quanto segue:

- nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nei suddetti areali tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo. Si ricorda, comunque, che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Art. 7 - Perimetro del territorio urbanizzato.

1. Il P. O. individua nella Tav. Q. C. 03, il Perimetro del Territorio Urbanizzato definito dal P. S. ai sensi dell'art. 4 della L. R. 65 del 10. 11. 2014 e s. m. e i.
2. Le previsioni di trasformazione non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato come sopra definito sono state sottoposte al parere favorevole della

7.1. – Morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R.

1. Nella Tav. Q. C. 03, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come sopra definito sono riportati i morfotipi insediativi definiti nell'abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., già individuati nell'ambito della progettazione del P. S. nell'Atlante P. G. 03 e nelle N. T. A.

2. Il P. O. riprende le analisi dei morfotipi individuati dal P. S. e nelle presenti N. T. A. all'art. 27, ne specifica gli "obbiettivi specifici " desunti dal P. I. T. /P. P. R., assumendo gli stessi come criterio tecnico operativo per la pianificazione urbanistica del P. O., al fine di superare le criticità presenti nei tessuti urbani nell'ottica di una riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stessi e della ricucitura dei margini urbani.

3. La strumentazione attuativa successiva dovrà, per la propria competenza, fare riferimento alle prescrizioni paesaggistiche contenute nelle schede norma DT02b, che contengono i riferimenti, oltre che alle altre direttive e prescrizioni del P. I. T. /P. P. R., anche agli indirizzi contenuti negli "obbiettivi specifici" del morfotipi insediativi individuati nei vari insediamenti urbani.

7.2. - Modalità per il Superamento delle Barriere architettoniche negli Spazi ed Edifici pubblici

1. All'interno del territorio urbanizzato il Piano Operativo si pone come obiettivo il superamento delle barriere architettoniche in tutti gli edifici e spazi pubblici: il Comune nell'ambito della programmazione poliennale delle opere pubbliche deve perseguire l'obiettivo del superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici in ambito urbano ai sensi dell'art. 95 della L. R. 65 /2014 e s. m. e. i, attraverso la redazione dei Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P. E. B. A.), al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini.

2. Per gli spazi pubblici da realizzare da parte dei privati nell'ambito degli interventi di trasformazione convenzionati, il P. O. impone l'obbligo agli operatori privati, indipendentemente dai Piani per la Eliminazione delle Barriere Architettoniche, di perseguire l'obiettivo del superamento delle barriere architettoniche in tutti gli spazi pubblici ivi ricompresi: nell'ambito dei Piani Attuativi Convenzionati, dei Progetti Unitari Convenzionati, dei Piani di Recupero o di Rigenerazione Urbana, le singole convenzioni urbanistiche dovranno definire le modalità specifiche per superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici oggetto di pianificazione attuativa.

Art. 8 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo di Casciana Terme Lari è costituito dai seguenti

elaborati:REL - Relazione Illustrativa

QUADRO CONOSCITIVO (Q. C.):

Tavole:

Q. C. 01a –Invariante Strutturale I-Quadrante Nord, scala 1:10. 000;

Q. C. 01b –Invariante Strutturale I - Quadrante Sud, scala 1:10. 000;

Q. C. 02a –Invariante Strutturale II- Quadrante Nord, scala 1:10. 000;

Q. C. 02b –Invariante Strutturale II - Quadrante Sud, scala 1:10. 000;

Q. C. 03a -Invariante Strutturale III-La pianura Nord, scala 1:5. 000;

Q. C. 03b -Invariante Strutturale III -La collina Nord, scala 1:5. 000;

Q. C. 03c -Invariante Strutturale III -La collina Centro, scala 1:5. 000;

Q. C. 03d -Invariante Strutturale III -La collina Sud, scala 1:5. 000;

Q. C. 04a –Invariante Strutturale IV-Quadrante Nord, scala 1:10. 000;

Q. C. 04b –Invariante Strutturale IV- Quadrante Sud, scala 1:10. 000;

Q. C. 05a -Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale - Quadrante Nord, scala 1:10. 000;

Q. C. 05b -Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale - Quadrante Sud, scala 1:10. 000;

Q. C. 06a -Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica - Quadrante Nord,

scala 1:10.000;

Q. C. 06b - Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica - Quadrante Sud, scala 1:10.000;

QUADRO PROGETTUALE (Q. P.):

Tavole:

Q. P. 01a -Strategie per il territorio rurale. La pianura Nord scala 1:5.000

Q. P. 01b -Strategie per il territorio rurale. La collina Nord scala 1:5.000

Q. P. 01c -Strategie per il territorio rurale. La collina Centro scala 1:5.000

Q. P. 01d - Strategie per il territorio rurale. La collina Sducala 1:5.000-

Q. P. 02a –Strategie per il territorio urbanizzato Lari_Sud scala 1:2.000

Q. P. 02b –Strategie per il territorio urbanizzato Lari_Nord scala 1:2.000

Q. P. 02c –Strategie per il territorio urbanizzato Casciana Terme scala 1:2.000

Q. P. 02d –Strategie per il territorio urbanizzato Perignano, Casine e Spinelli scala 1:2.000

Q. P. 02e –Strategie per il territorio urbanizzato Perignano industriale scala 1:2.000

Q. P. 02f –Strategie per il territorio urbanizzato Quattro Strade, Lavaiano scala 1:2.000

Q. P. 02g –Strategie per il territorio urbanizzato Cevoli e Ripoli, La Capannina,
Prunettascale 1:2.000

Q. P. 02h – Strategie per il territorio urbanizzato Casciana Alta, Boschi di Lari, San Ruffino,
Usigliano scala 1:2.000;

Q. P. 02i – Strategie per il territorio urbanizzato Parlascio, Ceppato, Sant'Ermio, Collemontanino
scala 1:2.000

Q. P. 03a - Il sistema della viabilità e della mobilità sostenibile e della accessibilità urbana,
Quadrante Nord

Q. P. 03b -Il sistema della viabilità e della mobilità sostenibile e della accessibilità urbana
Quadrante Sud– scala 1:10.000;

Q. P. 04 - Carta delle aree soggette a esproprio per pubblica utilità.

Q. P. 05– Carte e Documenti della fattibilità geologica, idraulica e simica.

Documenti:

D. T. 01 -N. T. A.

D. T. 02a -Schede Norma per insediamenti minori in territorio rurale

D. T. 02b1 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato
UTOE1

D. T. 02b2 -Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato
UTOE2

D. T. 03 –Classe di valore e categorie di intervento sul patrimonio edilizio storicizzato

DT04a1 -Rapporto Ambientale V. A. S.

DT04a2 -Appendice 1 VAS– Valutazione delle schede di trasformazione T. U. /T. R.

DT04b -Sintesi Non Tecnica-VAS

DT05 -Elenco delle proprietà delle aree di cui alla Tav. QP04.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P. O.

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE, DEL TERRITORIO URBANIZZATO ED ALLA VALORIZZAZIONE DEI BENI

STORICI, ARCHITETTONICIE PAESAGGISTICI

Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dal P. O. si attuano con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero, Piani di Rigenerazione Urbana, Interventi Diretti, Progetti di Opere Pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2. Al di fuori delle aree ove sono prescritti dal P. O. i Piani Attuativi e per i comparti subordinati a questi strumenti urbanistici preventivi, dopo la loro approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quando anche convenzionati e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, così come definiti nel Tit. VI della L. R. 65/2014 e s. m. e. i., adeguata alle nuove disposizioni di legge nazionali che hanno apportato modifiche al D. P. R. 380/2001.

3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica P. P. (ex art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150 e s. m. e i.);
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167 e s. m. e i.);
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi – PIP (art. 27 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865 s. m. e i.);
- d) Piani Attuativi di iniziativa privata Convenzionati PAC (art. 28 L. 1150 /1942 s. m. e i.);
- e) Piani di Recupero P. R. (art. 28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457 s. m. e i.);
- f) Piani di Rigenerazione Urbana PRU di cui alla L. R. 65/2014.

4. Negli interventi di trasformazione urbanistica di tipo residenziale nel territorio urbanizzato soggetti a piani attuativi convenzionati per interventi di trasformazione a carattere residenziale con dimensionamento uguale o superiore a 1200 mq. di S. E. e per gli interventi di riqualificazione dei margini di cui al comma 4 dell'Art.4 della L.R. 65/2014, con esclusione delle aree di atterraggio zone C2, si dovranno riservare quote di edilizia sociale, sotto forma di standard sociale, pari al 5% da destinare a edilizia sovvenzionata. Per interventi attuati per stralci funzionali oppure ove l'Amministrazione Comunale, in considerazione della S.E. in progetto, lo ritenesse opportuno, la quota di edilizia sociale spettante potrà essere monetizzata e destinata sia alla realizzazione di nuovi standard sociali che alla manutenzione straordinaria di quelli esistenti. L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione della convenzione relativa al Piano Attuativo e in conformità a quanto previsto dal Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, potrà decidere di scomputare dette somme dall'ammontare del contributo concessorio dovuto.

5. Il Piano Operativo si attua anche, in territorio rurale, attraverso Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P. A. P. M. A. A.) di cui alla L. R. 65/2014 ed al Regolamento Regionale, 63/R del 25. 08. 2016 e s. m. e i., secondo le procedure di cui al successivo art. 24 che hanno valore di Piano Attuativo nel caso in cui prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, ovvero la realizzazione di nuovi edifici rurali con S. E. superiore a 500 mq; non si procede alla redazione di piano attuativo nel caso in cui le nuove edificazioni si configurano come ampliamenti di edifici esistenti, quando anche superiori a mq. 500, se già autorizzati senza piano attuativo: in questo caso si dovrà procedere con Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12 al fine di coordinare progettualmente il nuovo ampliamento con quanto già autorizzato senza compromettere la continuità temporale dei lavori.

Art. 10 - La Perequazione Urbanistica

1. La Perequazione Urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal P. O. negli interventi di trasformazione urbana sia di nuova edificazione che di riqualificazione urbana. La maggior parte degli interventi soggetti a P. A. C., P. U. C., P. R. e P. R. U. sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:

- a) di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;
- b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti;
- c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un migliore assetto urbano anche dal punto di vista paesaggistico.

2. Il P. O. contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica:

- a) la perequazione urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione;
- b) la perequazione/compensazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti nel territorio urbanizzato per la acquisizione aree e/o realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che necessitano di essere compensate e perequate all'interno di comparti di trasformazione;
- c) la perequazione urbanistica finalizzata al trasferimento di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal P. O. all'interno del territorio urbanizzato.

3. La Perequazione Urbanistica di comparto di cui al comma 2a) è una delle modalità di attuazione del Piano Operativo: essa si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a PAC o PUC individuati nelle Tav. Q. P. 02. A tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbanistica viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S. E. /S. T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione (SF) sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici, (DT). Alle aree già pubbliche presenti nel comparto non viene applicato l'indice di edificabilità, ma per le stesse gli operatori privati dovranno garantire l'impegno al miglioramento nell'ambito della sistemazione urbanistica complessiva. Per l'attuazione degli interventi edificatori proprietari dovranno accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà o secondo altri criteri da loro scelti e condivisi, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del P. O. e del PAC /PUC, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tav. Q. P. 02 del P. O. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle schede-norma di cui all'elaborato DT02b.

4. La Perequazione Urbanistica di cui al comma 2, lettera c) è un'altra delle modalità di attuazione del Piano Operativo: al fine di operare trasferimenti di volumi impropri presenti nel territorio urbanizzato, al fine di rigenerare parti della città in stato di abbandono o degrado, alleggerendo la densità edilizia e/o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, si interviene attraverso la perequazione urbanistica a distanza attribuendo all'area di "atterraggio" della S. E. trasferita, individuata dal P. O. come zona C2, un indice perequativo potenziale pari alla S. E. da trasferire maggiorata del 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice perequativo potenziale tiene conto della destinazione da attribuire all'area di decollo, se pubblica o privata, e delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di atterraggio. Quest'ultima deve avere una ampiezza sufficiente a garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. Q. C. 03 così come definiti all'art. 27, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. Tale operazione può esse-

re attuata anche durante la gestione del P. O. qualora si ravvisi la necessità di operazioni di rigenerazione urbana non attuabili in tutto o in parte in loco: in questo caso è necessaria una Variante contestuale al P. O. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma RU da aggiungere al DT02b.

5. Analogo procedimento può essere adottato per trasferire dal territorio rurale verso il territorio urbanizzato volumi dismessi e in stato di abbandono privi di pregio storico, architettonico o tipologico, non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali così come previsto agli artt. 24. 5. 3. 3. e 24. 6. 3. 7. In questo caso il trasferimento della S. E. esistente verso ambiti urbani “di atterraggio” C2, posti all'interno del territorio urbanizzato, presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere o ristrutturare in parte e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di “atterraggio“ della S. E. trasferita un indice perequativo potenziale pari alla S. E. da trasferire maggiorata del 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice perequativo potenziale dovrà tenere di conto delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di “atterraggio”. Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. Q. C. 03 così come definiti all'art. 27, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. Tale operazione può essere attuata anche durante la gestione del P. O. qualora si ravvisi la necessità di operazioni di questo tipo: in questo caso è necessaria una Variante contestuale al P. O. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una Scheda Norma da aggiungere al DT02b, per l'atterraggio, e al DT02a per il decollo.

6. **Con la** perequazione urbanistica/compensazione urbanistica di cui al comma 2b), è possibile acquisire al demanio pubblico aree destinate a standard urbanistici dal P. O. secondo il criterio compensativo ai sensi dell'art. 101 della L. R. 65/2014, attribuendo ad esse una potenzialità edificatoria espressa in S. E. /S. T. da trasferire in un'area di trasformazione urbana: in questo caso il P. O. individua cartograficamente i due sub compartimenti non contigui da attuare contestualmente tramite convenzionamento con Piani Attuativi Convenzionati o Progetti Unitari Convenzionati ed in tal senso la compensazione si completa con la perequazione urbanistica.

7. Qualora per ragioni di pubblico interesse l'area destinata a standard o a strada o opera pubblica e facente parte di un comparto di trasformazione o di sub-compartimenti disgiunti, come descritti al comma 2, debba essere acquisita al pubblico demanio prima della attuazione del comparto di trasformazione così come ipotizzato all'art. 13, la potenzialità edificatoria contenuta sull'area destinata al demanio pubblico presente sia nell'ambito di uno stesso comparto di trasformazione che in compartimenti disgiunti potrà essere trasferita sulle aree fondiarie del sub-compartimento, se disgiunto, o sulle aree fondiarie del comparto, se contiguo, a condizione che vi sia la cessione gratuita anticipata al Comune attraverso atto pubblico registrato e trascritto dell'area destinata al demanio pubblico. Le aree fondiarie del comparto contiguo o del sub-compartimento disgiunto potranno utilizzare tale potenzialità edificatoria trasferita in maniera differita purché entro 5 anni dall'approvazione del presente Piano Operativo.

Art. 11 - I Piani Attuativi

11.1 - Caratteristiche dei piani attuativi

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del P. O. ai fini del coordinamento degli interventi all'interno degli Insediamenti Urbani nel territorio urbanizzato. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più piani o programmi elencati nel precedente art. 9.

2. Essi sono approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, della L. R. 65/2014 e s. m. e. i. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione

ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e regionali sugli espropri ed individua le destinazioni degli edifici, da realizzare in conformità alle destinazioni di Zona indicate nelle Tavole e nelle N. T. A. del P. O., e i parametri urbanistici, in conformità a quelli individuati nelle presenti norme.

3. Il Piano Operativo individua nelle Tav. Q. P. 02, i comparti delle aree di trasformazione o di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, o Piano di Recupero o di Rigenerazione urbana, dove in linea di massima sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma D. T. 02b allegate alle presenti norme.

4. Qualora i Piani Attuativi comportino varianti al P. O., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi.

5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole Q. P. 02 e/o nelle Schede Norma D. T. 02b; l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di P. O. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo. In particolare, i Piani Attuativi contengono:

- a) il quadro conoscitivo di riferimento con particolare riferimento al contesto paesaggistico ambientale e urbanistico in cui il piano si inserisce;
- b) un rilievo di dettaglio delle aree interessate al piano compreso l'esatta ubicazione di eventuali edifici o infrastrutture in esso ricomprese;
- c) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L. R. 65/2014;
- d) la sistemazione progettuale planimetrica complessiva dell'area in scala adeguata con l'esatta individuazione degli spazi pubblici e le aree destinate agli insediamenti;
- e) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) una visualizzazione planivolumetrica complessiva dell'insediamento con la progettazione di massima delle tipologie edilizie, degli spazi pubblici, strade, parcheggi, aree a verde pubblico, elementi di arredo urbano;
- g) l'inserimento planivolumetrico nel contesto paesaggistico circostante al fine di verificare le relazioni con il contesto urbano circostante e l'efficacia delle soluzioni adottate con l'utilizzo di foto inserimenti;
- h) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- i) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- j) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- k) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- l) la normativa tecnica di attuazione;
- m) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna e interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socioeconomici rilevanti per l'uso del

- n) il computo metrico estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria ed il piano di fattibilità economica di tutto l'intervento;
- o) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico;
- p) la relazione di fattibilità sulla base di indagini geologiche e ambientali di supporto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al punto o) può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In caso di attuazione degli interventi per stralci funzionali dovrà essere mantenuto il disegno urbano previsto o eventualmente proposta una modifica a firma di tutti i proprietari di aree ricadenti nel comparto. L'Amministrazione Comunale si riserva di accettare o meno la modifica del disegno urbano stesso.

6. Per i fabbricati privi di valore esistenti nelle aree soggette a piano attuativo, , nelle more dell'approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Straordinaria , di Restauro e Risanamento Conservativo ; sono inoltre ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ricostruttiva Fedele esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche degli edifici ; per i fabbricati di valore storico, architettonico, tipologico, nelle more di approvazione dei Piani Attuativi, valgono le stesse prescrizioni nel rispetto delle categorie di intervento previste dalla classe di valore di cui all'art. 18.

11. 2 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall'A. C. e devono comprendere tutto quanto definito all'art. 11. 1 con particolare attenzione al piano parcellare di esproprio di tutte le aree in esso ricomprese.

11. 3 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo convenzionato o loro aventi titolo; hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole Q. P. 02 e/o nelle Schede Norma DT02b, secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esse previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica di cui all'art. 10, finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al demanio pubblico delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Per comparti devono intendersi quelli perimetrati nelle tavole di PO, indipendentemente se identificati con un numero o con un numero e una lettera, ammettendo pertanto anche gli stralci funzionali dei comparti individuati con numero e lettera.

2. Apposita convenzione da stipulare fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell'A. C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla attuazione di quote di edilizia sociale secondo quanto stabilito all'art. 9. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, che non può essere superiore a dieci anni, e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, delle eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica, emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza.

3. Laddove gli interventi di trasformazione ricompresi in un comparto siano subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale (idraulica, geomorfologica) già individuate dal PO, interne o esterne al comparto, queste devono essere realizzate contestualmente agli interventi di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi approvati dall'autorità competente regionale e opportunamente collaudati prima della agibilità degli interventi edilizi, così come le altre opere di urbanizzazione primaria. Qualora le opere di mitigazione siano esterne al comparto, ma necessarie alla realizzazione delle opere sarà cura della pubblica amministrazione attivare le procedure per l'esproprio delle stesse, su richiesta degli interessati, ed a spese degli stessi per quanto riguarda le somme necessarie per l'espropriazione: le opere di mitigazione ambientale su di esse effettuate compreso l'acquisizione delle relative aree potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione anche secondaria. Se le opere concorrono a mitigare il rischio idraulico su altri comparti, l'amministrazione, in sede di approvazione del Progetto esecutivo delle opere di mitigazione e del relativo quadro economico, individuerà le somme dovute da ciascun comparto che beneficia dell'intervento che dovrà essere notificato ai relativi proprietari. Ove i proprietari non decidano di contribuire alla realizzazione delle suddette opere, in sede di successiva approvazione dei piani attuativi di quei comparti, sarà imposto ai soggetti che presentano il piano, l'obbligo del pagamento delle quote come individuate nel progetto esecutivo dell'intervento di mitigazione, quale onere aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione dovuti, aumentato degli interessi legali.

4. Qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal P. O. possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:

- a) la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
- b) rimangano invariate o comunque non siano superiori le quantità di S. E. indicate nelle tabelle della scheda norma;
- c) non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici individuati;
- d) il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo dell'interesse pubblico e degli assetti urbani complessivi prefigurati dal P. O. e nel rapporto con le zone limitrofe, e sia adeguatamente motivata.
- e) non contrastino con le opere di mitigazione ambientale previste dal PO che interessano il comparto.

Non è possibile modificare il disegno urbano interno al comparto laddove si interviene per stralci funzionali, salvo quanto previsto dall'art. 11.1 comma 5.

5. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto individuato nelle Tav. Q. P. 02; qualora non vi sia la disponibilità documentata da parte di tutti i proprietari, si può attuare la trasformazione urbanistica prevista dal P. O. secondo le procedure previste ai successivi punti a) e b):

- a) in prima istanza i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento, ai sensi dell'art. 108 della L. R. 65/2014, anche ai fini di ottenere con le forme e modalità indicate dalla legge l'espropriazione delle aree.
- b) qualora vi sia la documentata impossibilità a realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto individuato nelle schede norma del PO, e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali del comparto secondo le suddivisioni dello stesso prefigurate nelle Tav. Q. P. 02 di P. O. e indicate con lettere. In questo caso le opere di urbanizzazione primaria che interessano più stralci funzionali, dovranno essere realizzate nell'ambito del primo stralcio. In tal caso i soggetti che presentano il primo stralcio saranno tenuti

ad acquisire la disponibilità delle aree su cui insisteranno le suddette opere di urbanizzazione ed a realizzare le opere che verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione. Nell'attuazione dello stralcio funzionale dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche e ambientali relative al comparto contenuti nelle schede norma.

c) per i comparti soggetti a Piano Attuativo Convenzionato individuati nelle schede norma per i quali non siano prefigurate nel PO ipotesi di suddivisione interna di cui al punto b) e vi sia la documentata impossibilità a realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto individuato nelle schede norma, e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile procedere con suddivisioni in stralci funzionali del comparto individuato nelle schede norma, purché:

1. Il rapporto fra aree SF e aree DT (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto S. E. max/SF previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti dei vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in ecce- senza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto S. E. max/SF, potranno essere attuate negli stralci successivi di attuazione dell'intero piano attuativo previsto dal P. O.
2. La previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche sia funzionalmente collegata a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del P.
O. tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del P. O. ; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono ammissibili parziali e leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo, pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi.
3. La valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la Pubblica Amministrazione nel primo stralcio funzionale nel rispetto delle direttive del P. I. T. /P. P. R. costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi.
4. E' possibile attivare stralci funzionali nei casi in cui sia necessario realizzare opere di mitigazione ambientale che riguardano tutto il comparto a condizione che si operi secondo i criteri di cui al punto 3.
5. In caso di attuazione degli interventi previsti per stralci funzionali, dovrà essere mantenuto il disegno urbano previsto o eventualmente proposta una modifica a firma di tutti i proprietari ricadenti nel comparto. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di accettare o meno la modifica del disegno urbano stesso.

6. Qualora all'interno delle superfici territoriali dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici legittimamente esistenti con le proprie aree di pertinenza, in sede di formazione dei Piani Attuativi stessi, i proprietari possono decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani. In caso di adesione essi possono aggiungere tutta la S. E. regolarmente autorizzata a quella desunta dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle parametriche delle Schede Norma DT02b; in caso di demolizione dei fabbricati esistenti, la S. E. demolita può essere aggiunta a quella prevista su tutto il comparto sia che ricada in area SF sia che ricada in area non SF. In caso di non adesione sugli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del P. O., ovvero un lotto corrispondente in termini di indici di edificabilità alla S. E. dell'edificio, su cui possono essere realizzati solo gli interventi di cui al precedente articolo 11.1 comma 6. Per i fabbricati privi di valore esistenti nelle aree soggette a piano attuativo, , nelle more dell'approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Straordinaria , di Restauro e Risanamento Conservativo ; sono inoltre ammessi gli interventi

di Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ricostruttiva Fedele esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche degli edifici ; per i fabbricati di valore storico, architettonico, tipologico, nelle more di approvazione dei Piani Attuativi, valgono le stesse prescrizioni nel rispetto delle categorie di intervento previste dalla classe di valore di cui all'art. 18.

7. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate e collaudate in corso d'opera (I fase – corrispondente alle opere strutturali delle urbanizzazioni) prima o contestualmente all'edificazione dei singoli fabbricati; il collaudo finale (II fase – corrispondente al completamento delle opere di finitura delle urbanizzazioni) deve avvenire prima dell'abitabilità anche di un solo edificio. I collaudi (I e II fase) saranno effettuati dal Comune con costi a carico dei proprietari privati.

8. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria inserite all'interno di aree di trasformazione dovranno essere cedute al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica. In questo caso il Comune autorizzerà i proprietari a realizzare le opere di urbanizzazione su aree di proprietà pubblica con i conseguenti costi di sicurezza e manutenzione necessari sino alla definitiva cessione delle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate a cura del Comune.

9. Qualora un'area di espansione sia suddivisa in più comparti soggetti singolarmente a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati, e l'attuazione di uno presuppone la preventiva attuazione di quello adiacente per ragioni di funzionalità urbanistica e tecnologica, l'attuazione differita nel tempo dei singoli comparti dovrà essere coordinata in modo organico e razionale dando priorità agli interventi prossimi all'abitato esistente.

11.4 - Piani di Recupero (P. R.)

1. I Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di Rigenerazione/Riqualficazione urbana da attuarsi in loco.

2. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e si distinguono dai P. R. U. di cui all'art. 11. 5. per il fatto che il recupero urbanistico e architettonico avviene nello stesso ambito senza trasferimento di S. E. in altri comparti di atterraggio C2 identificati dal P. O.

3. In caso di P. R. di iniziativa privata qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P. R., questo può essere proposto dai proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano, che hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

Il Comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.

Successivamente all'approvazione del Piano di Recupero, il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio a dare attuazione alle indicazioni del P. R. mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni.

Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del P. R.

Decorso senza esito il termine di cui sopra, gli immobili dei proprietari riguardanti aree o opere da destinare ad uso pubblico o a standard, che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui all'articolo 107, comma 2 della L. R. 65/2014. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.

La costituzione del consorzio è obbligatoria in presenza di comparti che necessitano di opere di mitigazione ambientale unitarie che riguardano tutto il comparto e che non possono essere realizzate in maniera differita o per stralci in quanto necessarie di collaudi e propedeutiche alle trasformazioni urbanistiche.

4. È sempre possibile, laddove se ne ravvisino le condizioni, individuare Zone di recupero RU nelle varie parti del territorio urbanizzato, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale attraverso Piani di Recupero; in questo caso deve essere adottata e approvata una variante al P. O. che può essere anche contestuale alla adozione e approvazione del P. R. attraverso la redazione di una scheda norma TU-rn. da aggiungere- re a quelle già previste dal P. O nel DT02b.

5. Analoga operazione può essere effettuata anche nel territorio rurale attraverso la redazione di una Scheda norma TR-rn in variante al P. O. da aggiungere a quelle già previste dal P. O, nell'elaborato. DT02a, sulla base della quale redigere apposito Piano di Recupero.

6. Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza deve essere data alla analisi del complesso da recuperare esistente dal punto di vista storico, architettonico, urbanistico e ambientale, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero deve evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con il territorio urbanizzato o rurale all'interno dei quali il P. R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati esistenti.

7. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P. R. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.

8. Nell'ambito dei Piani di Recupero relativi al territorio urbanizzato, laddove non già individuati dalle schede norma TUrn di P. O., devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D. M. 1444/1968 nella misura minima di 24 mq ad abitante di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici e il 50% da destinare a verde pubblico attrezzato: nell'ambito della valutazione del progetto di recupero e delle reali esigenze locali tali parametri possono essere totalmente o parzialmente monetizzati secondo criteri di valutazione concordati con il Comune. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui sopra, l'A. C. può altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. In Zone A1 possono essere deroga-ti gli standard di cui sopra, mentre per le zone A2 essi possono essere monetizzati. Per i Piani di Recupero nel territorio rurale le schede norma relative a stabiliscono gli spazi da destinare a standard pubblici.

9. Il Piano di Recupero deve essere corredato da una convenzione con la Pubblica Amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e garanzie fideiussorie emesse da istituti bancari o da società assicurative di primaria importanza, per l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno.

10. Sugli edifici esistenti presenti in Zona di Recupero e soggetti a Piano di Recupero, prima della redazione e approvazione del P. R. sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito all'art. 17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa ovvero di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele nel rispetto delle direttive di cui all'art. 18, se di valore storico, architettonico, tipologico.

11. 5 - Piani di Rigenerazione Urbana (P. R. U.)

1. I Piani di Rigenerazione Urbana sono finalizzati alla riqualificazione di aree urbane e di aree produttive degradate, ed il presente P. O. li distingue dai P. R. per il fatto che mentre questi ultimi riguardano aree o complessi edilizi dove il recupero urbanistico avviene attraverso il recupero di tutta la S. E. in loco, per i P. R. U. vi è sempre un parziale o totale trasferimento di S. E. in aree di atterraggio C2 di cui all'art. 26. 8, per cui il P. O. definisce una procedura di approvazione in due fasi come di seguito definite.

2. In una prima fase preliminare i proponenti l'intervento di rigenerazione urbana in un comparto RU individuano in zona C2, in funzione dell'entità di S.E. di trasferimento, un comparto di atterraggio della stessa secondo il criterio di funzionalità in contiguità con l'edificato esistente in modo che l'attuazione del comparto destinato all'atterraggio nel suo insieme avvenga in continuità con i tessuti urbani esistenti ed in maniera funzionale e sostenibile senza creare problemi al contorno. Una volta concordato in via preliminare e recepito

con una deliberazione di G. M. con l'Amministrazione Comunale e con i suoi organi tecnici l'ipotesi di rigenerazione urbana nel comparto RU di decollo e l'individuazione di un comparto di atterraggio C2, idoneo urbanisticamente per l'atterraggio della quota di S. E. di trasferimento, è possibile accedere alla seconda fase. Questa consiste nella elaborazione e presentazione di un Piano di Rigenerazione Urbana P. R. U., che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa del comparto RU da rigenerare con tutti gli interventi previsti in base alla S. E. utilizzabile in loco sia la pianificazione attuativa del comparto C2 di atterraggio della S. E. di trasferimento preliminarmente definita nella prima fase e su cui vi è stato un formale nulla-osta da parte degli organi amministrativi.

3. Per la presentazione del P.R.U., ove saranno progettati e pianificati sia il comparto RU di decollo che il subcomparto C2 di atterraggio si seguono le procedure previste per la presentazione dei Piani di Recupero P.R. di cui all'art. 11.4. comma 3.

4. Una volta approvato il P. R. U., sia la pianificazione attuativa del comparto di rigenerazione urbana RU che la pianificazione attuativa del comparto di atterraggio, possono anche essere attuate in maniera differita nel tempo, purché nell'arco dei dieci anni dalla stipula della convenzione attuativa e purché si rispettino i tempi massimi ivi previsti entro cui dare attuazione alle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza ambientale previste in ambedue i comparti, e si forniscano le relative garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale di cui all'art. 11. 1.

5. E' sempre possibile, laddove se ne ravvisino le condizioni, individuare Zone di rigenerazione urbana RU nelle varie parti del territorio urbanizzato, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale attraverso Piani di Rigenerazione Urbana; in questo caso deve essere adottata e approvata una variante al P. O. che può essere anche contestuale alla adozione e approvazione del P. R. U. attraverso la redazione di una scheda norma TURdn da aggiungere a quelle già previste dal P. O nel DT02b.

6. Analoga operazione può essere effettuata anche nel territorio rurale attraverso la redazione di una Scheda norma TRrdn in variante al P. O. da aggiungere a quelle già previste dal P. O, nell'elaborato. DT02a, sulla base della quale redigere un P. R. U. per la riqualificazione di aree presenti in territorio rurale con il trasferimento parziale o totale della SE nel territorio urbanizzato, come previsto agli artt. 24. 5. 3. 3. e 24. 6. 3. 7.

7. Per quanto riguarda i contenuti e gli elaborati necessari si fa riferimento a quanto previsto per i Piani attuativi e i Piani di Recupero di cui all'art. 11. 1. Nella predisposizione di un P. R. U., particolare importanza deve essere data alla analisi delle aree e dei complessi da rigenerare dal punto di vista storico, architettonico, urbanistico e ambientale, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il P. R. U. deve evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con il territorio urbanizzato o rurale all'interno dei quali il P. R. U. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati esistenti.

8. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P. R. U. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.

9. Nell'ambito dei P. R. U. relativi al territorio urbanizzato, laddove non già definiti nelle tavole di progetto di P. O. devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D. M. 1444/1968 nella misura minima di 24 mq ad abitante di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici e il 50% da destinare a verde pubblico attrezzato: nell'ambito della valutazione del progetto di recupero e delle reali esigenze locali tali parametri possono essere totalmente o parzialmente monetizzati secondo criteri di valutazione concordati con il Comune. Nell'ambito delle aree di decollo RU, l'A. C. può altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. In Zona A possono essere derogati gli standard di cui sopra. Per i P. R. U. nel territorio rurale saranno le schede norma relative a stabilire gli spazi da destinare a standard pubblici.

Art. 12 - Progetto Unitario Convenzionato

12.1 - Progetto Unitario Convenzionato

1. Il Progetto Unitario Convenzionato (P. U. C.) rappresenta una delle modalità d'intervento nelle Zone Omogenee B2, DM2, F4. In genere tale strumento riguarda comparti più piccoli rispetto alle aree di espansione soggette a Piani Attuativi Convenzionati; esso si configura come un intervento diretto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, esso consente da un lato di coordinare gli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, paesaggistico, urbanistico e al tempo stesso di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie. Come per i Piani attuativi convenzionati, l'indice di edificabilità della S. E., si calcola complessivamente sulla superficie territoriale del comparto comprese le aree per le urbanizzazioni da cedere al demanio comunale e si esprime in S. E. /S. T.

2. Nei comparti soggetti a PUC individuati nelle Tav. DT02b, il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:

- a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste a scapito degli oneri di urbanizzazione, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
- b) prestazione di una garanzia fidejussoria emessa da istituti bancari o da società assicurative di primaria importanza, a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

3. Nel caso in cui il comparto oggetto di Progetto Unitario Convenzionato, introdotto normativamente nel P. O. per facilitare gli interventi di trasformazione minori che necessitano comunque di coordinamento, risulti di difficile attuazione per la presenza di una o più proprietà non aderenti all'iniziativa di trasformazione convenzionata tramite PUC, è sempre possibile da parte dell'A. C. consentirla trasformazione di tale strumento in Piano Attuativo convenzionato al fine di attivare le procedure di cui all'art. 108 della L. R. 65/2014, attraverso una Variante semplificata al P. O. ai sensi dell'art. 30 della L. R. 65/2014.

12.2 - Permesso di Costruire Convenzionato- Art. 28 bis TU Edilizia

1. In zone di completamento B1, DM1, F4, laddove si ravvisasse carenza di urbanizzazioni o necessità di coordinamento architettonico, paesaggistico e urbanistico e si rendesse necessario il loro adeguamento ai fini del rilascio di un Permesso di Costruire o in comparti già oggetto di piani attuativi convenzionati con convenzione decaduta, qualora si rendesse necessario completare parzialmente opere di urbanizzazione dopo la scadenza della originaria convenzione, non già soggette a PUC nel P. O., o negli Insediamenti Minori presenti nel territorio rurale, l'Amministrazione Comunale potrà sempre ricorrere durante la gestione del P. O., ad un Permesso di Costruire Convenzionato così come previsto all'art. 28 bis del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001.

2. La convenzione, approvata con delibera del Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione,
- c) le caratteristiche morfotipologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del TU in materia edilizia 380/2001.

Art. 13 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di comparti, continui o disgiunti, soggetti a Perequazione o Compensazione urbanistica all'interno di Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o a Progetti Unitari Convenzionati (PUC), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PAC o del PUC, previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P. O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo P. A. C. o P. U. C. e all'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare gli oneri sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere, opportunamente indicizzati, se necessario.
3. Al fine di poter facilitare l'acquisizione anticipata e gratuita al demanio pubblico di aree poste all'interno di comparti di trasformazione urbana, quand'anche non contigui, rispetto ai tempi stabiliti dagli operatori privati per l'avvio degli interventi previsti nei comparti di trasformazione, è possibile trasferire la potenzialità edificatoria relativa alle aree a destinazione pubblica oggetto di acquisizione anticipata, nella restante parte fondiaria del comparto, contiguo o disgiunto, oggetto di trasformazione urbana, dove si interverrà secondo tempi e procedure definiti dal P. O., il tutto da definire attraverso un atto convenzionale fra Comune e operatori privati, registrato e trascritto, dove prevedere l'acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree a destinazione pubblica necessarie, il trasferimento della relativa potenzialità edificatoria sulle altre aree fondiarie del comparto, le modalità di compensazione degli eventuali oneri a carico degli operatori privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione, se già previsti dal P. O., l'eventuale Variante al P. O., se necessaria.
4. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione di P. A. pubblici o privati o di P. U. C., purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di P. O. Nelle aree destinate a servizi F2 è sempre possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Art. 14 - Definizioni per l'attuazione del Piano Operativo

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni urbanistiche contenute nel Regolamento 39/R approvato con D. G. R. T del 24. 07. 2018 in attuazione dell'art. 216 della legge regionale 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio. Nel PO vengono recepite le definizioni che hanno attinenza con lo strumento urbanistico ed in alcuni casi integrate e specificate senza contraddirne il contenuto, al fine di una agevole consultazione delle N. T. A. Per quanto concerne le definizioni citate nelle presenti N. T. A., che hanno rilevanza edilizia, si rimanda al Regolamento Edilizio.

14.1-Indice insediativo Residenziale (IR)

1. L'Indice insediativo Residenziale è il parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (S. E.), attribuito dal P. S. e dal P. O. a ciascun abitante insediato o insediabile. Per il Comune di Casciana Terme Lari tale indice è definito in mq/ab 47, comprensivo di tutte le funzioni complementari alla funzione residenziale.
2. Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'Indice insediativo Residenziale, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali.
3. Per standard urbanistici, ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati

alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

14. 2-SuperficieTerritoriale (ST)

1. La Superficie Territoriale è la superficie effettiva complessiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla preventiva approvazione di un P. A. C. o di un P. U.C.; comprende la Superficie Fondiaria (SF) e le aree per Dotazioni Territoriali (D. T.), ivi comprese quelle esistenti.

14. 3-SuperficieFondiaria (SF)

1. La Superficie Fondiaria è la superficie effettiva complessiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (D. T.), ivi comprese quelle esistenti.

2. La superficie fondiaria comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

14. 4-DotazioniTerritoriali (D. T.)

1. Le Dotazioni Territoriali sono le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dallo strumento urbanistico.

2. Le aree destinate alle dotazioni territoriali (D. T.) corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendenti le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

14. 5-Indice di edificabilità Territoriale (IT)

1. L'Indice di edificabilità Territoriale è la quantità massima di superficie edificabile (S. E.) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

2. L'indice di edificabilità territoriale si esprime in metri quadrati di superficie edificabile (S. E.) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).

14. 6-Indice di edificabilità Fondiaria (IF)

1. L'Indice di edificabilità Fondiaria è la quantità massima di superficie edificabile (S. E.) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

2. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (S. E.) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

14. 7-SuperficieTotale (STot)

1. La Superficie Totale (STot) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

2. Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.

3. Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne e finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le norme in

materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

14. 8-Superficie Lorda (SL)

1. La Superficie Lorda è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).
2. La Superficie Lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ($SL = STot - SA$).

14. 9-Superficie Edificabile (S. E.)

1. La Superficie Edificabile è la porzione della superficie totale (STot) ricomprensente:
 - a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5);
 - b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni di seguito specificate:
 - 1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (S. E.) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - 2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (S. E.) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
 - 3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2, 00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (S. E.) si considera la sola parte eccedente.
 - 4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1, 80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
 - 5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
 - 6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;

7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato o prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40 è ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (S. E.) di tali autorimesse, se necessaria ai fini del rispetto della normativa antincendio o di altre norme di sicurezza. Le auto- rimesse e relativi spazi di manovra legate da vincolo pertinenzialità aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40, nelle zone collinari E3-E4-E5-E6 sono ammesse solo interrato o prevalentemente interrato, purché compatibili con il contesto paesaggistico, mentre nelle zone di pianura E1-E2 sono ammesse anche fuori terra.

8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:

8. 1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle presenti norme, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40. Nel computo della superficie edificabile (S. E.) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;

8. 2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle presenti norme. Nel computo della superficie edificabile (S. E.) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40 è ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (S. E.) di tali autorimesse, se necessaria al rispetto della normativa antincendio o di altre norme di sicurezza;

8. 3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico- sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40, ancorché privi di requisiti igienico- sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello (piano terra -piano primo).

2. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (S. E.):

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sginci, vani di porte e finestre;

b) tutte le superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visibilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere

c) tutti i maggiori spessori e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi quali incentivi urbanistici ai sensi dell'art. 20 delle presenti norme in materia di edilizia sostenibile:

d) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;

e) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico- costruttivi, tipologie ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

f) le serre solari;

g) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

h) eventuali scannafossi ai piani interrati fino ad una larghezza netta di ml. 2,00 e di H Max. non superiore a ml. 2, 40, finalizzati all'aerazione dei locali interrati.

3. La Superficie Edificabile costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR).

14. 10-Superficie Calpestabile (SCal)

1. La Superficie Calpestabile è la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ($SCal = SU + SA$).

14. 11-Superficie Utile (SU)

1. La Superficie Utile è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1, 80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici;

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

14. 12-Superficie Accessoria (SA)

1. La Superficie Accessoria è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri,

2. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ($SA = SCal - SU$).

3. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
- b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1, 80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g) autorimesse singole pertinenziali;
- h) tettoie pertinenziali;
- i) serre solari.

4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a) a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- b) b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
- d) d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1, 80, ancorché non delimitate da muri;

- a) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- b) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- c) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
- d) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

14.13-Superficie Complessiva (SCom)

1. La Superficie Complessiva è la somma della Superficie Utile e del 60% della Superficie Accessoria ($SCom = SU + 60\% SA$).

14.14-Superficie Coperta (SC)

1. La Superficie Coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1, 50.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1, 50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della Superficie Coperta (SC):
 - a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1, 50;
 - b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali e di larghezza non superiore a ml. 1, 50;
 - c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.
6. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

14.15-Indice di Copertura (IC)

1. L'Indice di Copertura è il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

14.16-Altezza del Fronte (HF)

1. L'Altezza del Fronte è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata all'estremità inferiore dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto e all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Per gli edifici produttivi la linea dell'intradosso viene considerata quella al di sotto delle travi del solaio di copertura.
2. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.
3. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.
4. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

5. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

6. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici nei limiti entro i quali è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali o regionali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

14. 17-Altezza dell'Edificio (HMax)

L'Altezza Massima dell'edificio è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

2. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 17 delle presenti norme l'altezza di un edificio corrisponde al numero di piani reali o virtuali (doppi volumi).

3. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, della Sostituzione Edilizia, della Addizione Volumetrica e della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 17 delle presenti norme, l'altezza corrisponde a quella esistente, misurata in metri lineari secondo il criterio di cui al comma 1.

4. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale (vendita all'ingrosso e medie/grandi strutture di vendita) o sportivo e di spettacolo, l'altezza viene misurata in metri verticalmente secondo il criterio di cui al comma 1.

5. Con il calcolo dell'altezza massima secondo il numero dei piani non sono valutati ai fini dell'altezza gli spessori dei solai intermedi e di copertura, che possono in tal modo rispettare tutti i requisiti strutturali, acustici e termici. di risparmio energetico.

6. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani. La corrispondenza fra altezza massima misurata in numeri di piani e altezza massima misurata in metri lineari è data dalla sommatoria dell'altezza utile dei singoli piani così come definita al comma 14. 18 oltre allo spessore dei solai sovrastanti determinato convenzionalmente in ml. 0, 35.

7. Gli extra corsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di Zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere architettonico e paesaggistico.

8. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato, con l'obiettivo di adeguare le altezze dei fabbricati all'andamento degradante dei terreni collinari.

9. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la Zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene sino a ml. 0, 50rispetto al piano di campagna, salvo prescrizioni più restrittive previste dalle norme per la difesa dal rischio idraulico di cui all'art. 21.

10. Sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati.

11. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.

12. Non sono considerati piani ai fini del calcolo della altezza massimai locali sottotetto che non superano in nessun punto l'altezza di ml. 1, 80.

14. 18-Altezza Utile (HU)

1. L'Altezza Utile è l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze mini- me prescritte dalle norme igienico- sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

3. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

4. L'Altezza Utile è il parametro utilizzato dal P. O. per determinare l'altezza degli edifici in base al numero dei piani. I piani e i vani corrispondenti potranno avere altezze diversificate in base alla loro destinazione funzionale:

a) garage e locali accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2, 20 a ml. 3, 00;

b) locali seminterrati da ml 2, 20 a 3, 00;

c) locali interrati da ml. 1, 80 a ml. 2, 40;

d) locali destinati alla residenza - da ml. 2, 70 a ml. 3, 00, fatti salvi eventuali soppalchi e doppi volumi; nei locali con solaio di copertura inclinato l'altezza viene considerata come media, a condizione che l'altezza minima interna sia pari a ml. 2, 40. I bagni, ripostigli, corridoi, disimpegno, possono avere un'altezza interna minima di metri 2, 40 e nel caso di solai inclinati la stessa viene considerata come media e l'altezza minima interna non potrà essere inferiore a ml. 2, 20;

e) esercizi di vicinato e attività direzionali - da ml. 2, 70 a ml. 3. 50, fatti salvi eventuali soppalchi e doppi volumi.

f) soppalchi - l'altezza dei soppalchi viene definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori e inferiori con un minimo di 2, 40 ml. nella parte inferiore e 2, 40 nella parte superiore in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata l'altezza media al di sopra del soppalco non potrà essere inferiore a 2, 40 ml con una altezza minima non inferiore a ml. 2, 20. Negli edifici esistenti sono ammesse anche altezze inferiori con una riduzione pari all'8%.

5. Con il calcolo dell'altezza massima secondo il numero dei piani non sono valutati ai fini dell'altezza gli spessori dei solai intermedi e di copertura, che possono in tal modo rispettare tutti i requisiti strutturali, acustici e termici.

6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, tipologico con classe di valore 1 e 2, 3 di cui all'art. 18, compreso il cambio della destinazione d'uso, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite anche in deroga ai requisiti minimi di carattere igienico sanitario, previo parere della Azienda USL competente, ad esclusione dei locali per i quali non è previsto il cambio di destinazione d'uso; resta inteso che per gli altri interventi anche nel caso di patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico con classe di valore 4 è sempre possibile l'adeguamento igienico-sanitario nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dello stesso.

14. 19-Altezza Lorda (HL)

1. L'Altezza Lorda è la differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

14. 20-Numero dei Piani (NP)

1. Il Numero dei Piani è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
2. Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).
3. Nel presente strumento urbanistico il numero dei piani viene utilizzato per definire l'altezza degli edifici per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 17.

14. 21-Volume Totale (VTot)

1. Il Volume Totale della costruzione è costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).
2. Ai fini del calcolo del volume totale (Vtot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande.
3. Non concorrono al calcolo del Volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali è possibile derogare a quanto previsto dalle normative nazionali o regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
4. Ai fini del calcolo del Volume totale (VTot) si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.

14. 22-Volume Edificabile (VE)

1. Il Volume Edificabile è la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (S. E.) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.
2. Il P. O. non utilizza tale parametro ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.

14. 23-Volume Virtuale (VV)

1. Il Volume Virtuale è la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (S. E.) dell'unità immobiliare per la relativa altezza.
2. Il P. O. non utilizza tale parametro né nelle ristrutturazioni urbanistiche, dove il parametro è costituito dalla SE esistente, né ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, dove si assume la SE come parametro di riferimento.

14. 24-Superficie Permeabile (SP)

1. La Superficie Permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di Superficie Fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
2. La Superficie Permeabile comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

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

14. 25-Indice di Permeabilità Territoriale e/o Fondiario (IPT/IPF)

1. L'Indice di Permeabilità è il rapporto, espresso in percentuale, tra la Superficie Permeabile (SP) e la Superficie Territoriale (ST) (Indice di Permeabilità Territoriale) o la Superficie Fondiaria (SF) (Indice di Permeabilità Fondiaria).
2. Per tutti gli interventi, nonché nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 % della superficie fondiaria (SF).

14. 26-Lotto Urbanistico di Riferimento

1. Si definisce “Lotto Urbanistico di Riferimento” la porzione di S. F. nell'ambito del territorio urbanizzato su cui calcolare l'IF ai fini della realizzazione di una nuova costruzione, quand'anche di recupero odi ampliamento di un edificio esistente.
2. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza.
3. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:
 - a) la destinazione dei suoli definita dal P. O. o da piani attuativi;
 - b) per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) presa a riferimento per l'edificazione per il calcolo dell'IF e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
 - c) per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile;
 - d) nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati già utilizzati ai fini dell'applicazione dell'IF.
4. Il lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dei parametri urbanistici relativi.
5. Il lotto minimo d'intervento è di mq. 500 per le zone a prevalente carattere residenziale (zone B e C), per le zone a prevalente carattere produttivo/commerciale (zone D) e per le zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato (zone F4) il lotto minimo d'intervento è di mq. 1000.

14. 27-Pertinenze

1. Le pertinenze, così come definite dall'art. 32 del DPGR39/R/2018 e nel Regolamento Edilizio, sono:
 - a) autorimesse private, singole o collettive, inferiori o uguali alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, come definite all'art. 16.6, di dimensioni non superiori a mq. 25 di S.E. per unità residenziali, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente alle unità immobiliari di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml. 2,40. Il calcolo della S.E. di autorimesse private, singole o collettive, deve essere eseguito secondo quanto stabilito all'art. 14.9 comma 1 lett.b7 e b8.
 - b) logge o loggiati, portici o porticati, fino ad una superficie complessiva massima non superiore al 30%

della SE esistente e/o di progetto; possono essere realizzati oltre il limite di cui sopra se destinati ad uso pubblico con vincolo pertinenziale, registrato e trascritto. Il calcolo della S.E. di logge o loggiati, portici o porticati deve essere eseguito secondo quanto stabilito all'art. 14.9 comma 1 lett. b3;

- c) piscine private a servizio di unità residenziali fino ad una superficie netta max. dello specchio d'acqua non superiore al 40% della S.E. attuale e/o di progetto e comunque con dimensione massima non superiore a mq. 75. In presenza di spazi condominiali, quando anche catastalmente frazionati, a servizio di più abitazioni, è possibile realizzare piscine pertinenziali condominiali fino ad una superficie netta max. complessiva dello specchio d'acqua non superiore al 60% della S.E. esistente e/o di progetto e comunque con dimensione massima non superiore a mq. 120.
- d) piscine private a servizio di strutture ricettive o ricreative fino ad una superficie netta max. complessiva dello specchio d'acqua non superiore al 40% della S.E. esistente e/o di progetto e comunque con dimensione massima non superiore a mq. 150: entro tali dimensioni massime è possibile realizzare due piscine, una per bambini ed una per adulti;
- e) box per attrezzi da giardino, in legno, con superficie complessiva non superiore al 10% della S.E. esistente e/o di progetto a servizio delle unità immobiliari residenziali che ne siano sprovviste con H Max. di ml. 2,20 in gronda;
- f) volumi tecnici con superficie complessiva non superiore alla superficie minima derivante dal progetto impiantistico certificato da tecnico abilitato;
- g) tettoie fino ad una superficie complessiva massima non superiore al 10% della S.E. esistente e/o di progetto; possono essere realizzate oltre il limite di cui sopra nel caso in cui siano destinate ad uso pubblico con vincolo pertinenziale, registrato e trascritto, o nel caso in cui nel territorio rurale siano destinate ad ospitare parcheggi pertinenziali e non superino in ampiezza la superficie massima destinata a parcheggi per la sosta stanziale o di relazione di cui all'art. 16.6 e 16.7;
- h) pergolati fino ad una superficie complessiva massima non superiore al 20% della S.E. esistente e/o di progetto; possono essere realizzati oltre il limite di cui sopra nel caso in cui nel territorio rurale siano destinati ad ospitare parcheggi pertinenziali e non superino in ampiezza la superficie massima destinata a parcheggi per la sosta stanziale o di relazione di cui all'art. 16.6 e 16.7;
- i) gazebo fino ad una superficie complessiva massima non superiore al 20% della S.E. esistente e/o di progetto.

2. Ai fini del calcolo della S.E. non è computata la superficie complessiva delle strutture di cui ai punti c), d); le strutture di cui ai punti b), e), g), non vengono computate ai fini del calcolo della S.E. a condizione che la sommatoria delle relative S.E. non superi il 30% della S.E. esistente e/o di progetto e il 40% della S.E. massima consentita.

3. Le pertinenze devono essere comunque correttamente progettate in rapporto all'area di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

4. Le pertinenze possono essere realizzate esclusivamente sul resede pertinenziale del fabbricato principale, considerando come resede pertinenziale quello consolidato nel tempo e da dimostrare, dove si svolgono le funzioni del fabbricato principale e non necessariamente il resede catastale, evitando così di utilizzare porzioni di territorio utilizzate per altri scopi.

14. 28-Piano o locale Fuori Terra

1. Si definisce "piano o locale fuori terra" un piano o locale dell'edificio il cui livello di calpestio sia colloca-

to in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

14. 29-Piano o locale Seminterrato

1. Si definisce “piano o locale seminterrato” un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
2. Si considerano seminterrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza (> 50%) collocato al di sopra della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
3. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza (> 50%) collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
4. I locali seminterrati non devono eccedere la sagoma degli edifici ad esclusione di eventuali scannafossi

14. 30-Piano o locale Interrato

1. Si definisce “piano o locale interrato” un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
2. Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non viene valutata la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso esterno a tali piani o locali e comunque tali da non occupare oltre 1/4 delle pareti perimetrali dei locali interrati.
3. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.
4. I locali interrati non devono eccedere la sagoma degli edifici ad esclusione di eventuali scannafossi

14. 31-Dotazioni di Parcheggio per la Sosta Stanziale

1. Si definiscono “dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale” i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla destinazione d'uso degli organismi edilizi così come definito all'art. 16.

14. 32-Dotazioni di Parcheggio per la Sosta di Relazione

1. Si definiscono “dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione” i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni così come previsto all'art. 16.

14. 33-Dotazioni di Parcheggio Pubblico

1. Si definiscono “dotazioni di parcheggio pubblico” i quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati o piani di recupero o di rigenerazione urbana in essi previsti così come previsto all'art. 16. I parcheggi pubblici costituiscono standard ai sensi del DM 1444/1968.

14. 34-Distanze dalle Strade (DS)

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante, così come definita all'art. 16 delle presenti norme.

14. 35-Distanze dai Fabbricati (DF)

1. Corrisponde alla distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica, corrispondente al segmento che congiunge i due edifici.

2. La distanza minima da rispettare fra pareti antistanti di edifici o di corpi di edifici negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 10, 00 ml., salvo quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti.

3. La distanza di cui al punto 2 non si applica quando, all'interno dell'area di intervento, almeno uno dei manufatti antistanti sia una pertinenza come definita all'art. 14.27.

Per tali manufatti è prescritta una distanza minima fra edificio principale e manufatto pertinenziale paria ml. 3, 00.

4. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio la distanza minima prescritta al comma 2 può essere derogata per ragioni progettuali complessive e comunque a distanza non inferiore a ml. 6. 00, eccezione fatta nel caso di pareti di edifici condominiali per le quali valgono le distanze di cui al comma 2.

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in materia di distanze si applica la normativa nazionale e regionale. In caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico, architettonico tipologico di cui all'art. 18, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime, ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con modifica della sagoma, purché nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

6. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.

7. Per quanto concerne le cabine elettriche, queste dovranno avere distanza minima di 3, 00 ml dal perimetro del lotto, in caso di aree circostanti libere da edifici; nel caso siano presenti edifici nelle aree circostanti, le cabine elettriche dovranno essere ubicate ad una distanza minima da questi di 6, 00 ml.

8. Le distanze fra fabbricati di cui ai commi precedenti può essere inferiore se prevista nell'ambito della pianificazione urbanistica di Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati

9. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai fabbricati nel caso di installazioni temporanee o stagionali, come definite agli artt. 136 e 137 della L.R. 65/2014.

14. 36-Distanze dai Confini (DC)

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà.

2. La distanza minima dai confini da rispettare non può essere inferiore a 5, 00 ml., anche nel caso di locali seminterrati e interrati, con esclusione degli scannafossi.

3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ridotte fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

4. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.

5. Gli interventi di adeguamento ai minimi di legge di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta dai confini di proprietà possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate.

6. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di installazioni temporanee o stagionali, come definite agli artt. 136 e 137 della L.R. 65/2014.

14.37-Distanze dai limiti di Zona Omogenea (DZ)

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Omogenea.
2. La distanza minima dal limite di Zona omogenea da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 17, non può essere inferiore a ml. 5, 00.
3. La distanza minima di cui al comma 2 non si applica tra zone omogenee B, C, D e F4, mentre deve essere mantenuta da strade, piazze, parcheggi pubblici, e verde pubblico esistenti e di progetto, e per le strade deve essere mantenuta la distanza minima prevista in base alla categoria della strada.

14.38-Carico Urbanistico

1. Si definisce “carico urbanistico” il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico- edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso.

2. Si determina sempre un incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:

a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti o se comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 14.1;

b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d’uso;

c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU) degli organismi edilizi;

d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

e) incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

14.39-Sagoma

1. Si definisce “sagoma” la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1, 50.

2. La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell’edificio o manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto pari o inferiore a ml 1, 50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio o manufatto.

3. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b) gli elementi edilizi aperti comunque denominati - quali ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui oggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, risulti pari o inferiore a ml 1, 50;
- c) le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista tipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista tipologico o strutturale;
- e) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali è consentito derogare a quanto previsto dalle normative nazionali o regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. Non costituiscono modifiche della sagoma:

- a) le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- b) la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi aperti già compresi nella sagoma dell'edificio, quali una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1, 50, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare che sia parte integrante del fabbricato principale dal punto di vista strutturale o morfotipologico.

14. 40-Intradosso

1. Si definisce "intradosso" il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.
2. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, nell'eventuale maggiore spessore dell'orditura principale.

14. 41-Loggia/Loggiato

1. Si definisce "loggia / loggiato" un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
2. Le logge o loggiati possono essere intervallati da pilastri o colonne.
3. Le logge o loggiati, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

14. 42-Portico/Porticato

1. Si definisce “portico / porticato” un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio o verso spazi pertinenziali interni.
2. Il portico o porticato può costituire talora spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.
3. Non fanno parte del portico o porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.
4. Il portico o porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

14. 43-Soppalco

1. Si definisce “soppalco” una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in un locale di altezza sufficiente ad ospitare persone al di sopra e al di sotto e nei limiti di cui all'art. 14.18, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato e che non può essere superiore ad 1/2 della SCal. del locale soppalcato.
2. Con la realizzazione del soppalco viene a determinarsi, secondo i casi, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile (SU), oppure di superficie accessoria (SA).
3. Negli edifici esistenti per tutte le destinazioni d’uso gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di soppalchi in deroga all’indice di fabbricabilità ed alla dotazione di parcheggi, ai parametri urbanistici fino ad una superficie massima del 20 % della S. E. complessiva per ogni unità immobiliare e nei limiti di cui al comma 1.
4. I soppalchi ancorati a scaffalature si configurano come arredi e pertanto non rientrano nel computo della S.E.

14. 44-Sottotetto

1. Si definisce “sottotetto” lo spazio compreso tra l’intradosso della copertura dell’edificio e l’estradosso del solaio del piano sottostante.
2. Il sottotetto è utilizzabile per spazio locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico- sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.
3. Gli spazi sottotetto non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

14. 45-Tettoia

1. Si definisce “tettoia” un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
2. La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni.
3. La tettoia può essere:
 - a) libera su tutti i lati;
 - b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.
4. La tettoia di cui al comma 3 lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista tipologico o strutturale, costituisce fattispecie distinta dal portico (o porticato). La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato

14. 46-Volume tecnico

1. Si definiscono “volumi tecnici” i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
2. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Essi devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.
3. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extra corsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici.
4. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista tipologico o strutturale.
5. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della S. E. se ricomprese nella quota pertinenziale di cui all'art. 14.27 30. In caso di cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, ciò dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli indici e parametri di Zona omogenea in cui ricade il manufatto tecnico.
6. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di valore storico architettonico tipologico individuati nella schedatura del patrimonio storico architettonico di cui all'elaborato D. T. 03 l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.

Art. 15 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni)

1. Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L. R. n°65/2014, attraverso la suddivisione del territorio in zone omogenee ai sensi del D. M. 02. 04. 1968 n. 1444, definendo le funzioni ammesse per ciascuna zona omogenea in cui è articolato il territorio urbanizzato e per gli insediamenti minori presenti nel territorio rurale.
2. Sulla base della suddivisione delle funzioni e destinazioni d'uso definite all'art. 99 della L. R. 65/2014, il P. O. adotta ulteriori specificazioni delle singole funzioni, come meglio definite all'interno della descrizione delle singole zone omogenee nel TIT. III delle presenti norme, allo scopo di garantire il carattere di polifunzionalità degli insediamenti sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale, facilitare la gestione dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione degli standard necessari e conseguentemente degli eventuali oneri di urbanizzazione da corrispondere.
3. Le destinazioni d'uso sono definite come segue ai sensi dell'art. 99 della L. R. n°65/2014:

a) Residenziale

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica: anziani, disabili, ecc.;
3. residenza collettiva: conventi e simili, collegi, convitti, studentati, case-famiglia, ecc.;
4. attività ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: esercizi di affitta-

camere; bed and breakfast; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca; i residence; le locazioni turistiche;

b) Industriale e Artigianale

1. attività manifatturiere per la produzione di beni: attività di produzione in senso stretto, connesse con attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, formazione delle conoscenze e dell'informazione;
2. attività estrattive;
3. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti: questi sono esclusi dalle strade principali;
4. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo;

c) Commerciale al dettaglio

1. esercizi di vicinato, come definiti dalla legge regionale e relativo regolamento di attuazione;
2. pubblici esercizi: esercizi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, caffè e bar, osterie ed osterie con cucina, spacci di analcolici e di cibi cotti con consumo sul posto, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food, mense costituenti autonoma attività, e simili);
3. medie strutture di vendita, come definite dalla legge regionale e relativo regolamento di attuazione;
4. grandi strutture di vendita, come definite dalla legge regionale e relativo regolamento di attuazione;

d) Turistico-ricettiva

1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici: strutture ricettive gestite unitariamente per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità;
2. attività ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva: case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici; bivacchi fissi;

e) Direzionale e di Servizio

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali: (centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, centri congressuali polivalenti e simili);
3. attrezzature scolastiche in genere: (attrezzature scolastiche pubbliche e private, scuole professionali e simili)
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali: (ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari e simili);
5. strutture associative: (sedi di associazioni ambientali, culturali, sportive e/o organizzazioni sindacali, sociali, politiche e simili);
6. attrezzature per lo spettacolo: (teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo e simili)
7. attrezzature sportive: (impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili);
8. attrezzature religiose: (strutture destinate al culto di varie religioni, edifici per attività collaterali alle attività di culto)
9. attrezzature cimiteriali;

10. attrezzature militari: (caserme e simili);
11. attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante e simili);
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse;
13. artigianato di servizio: tutte quelle attività, normalmente inserite anche nei tessuti urbani e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed ad altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, attività di estetiste, acconciatori, tatuatori e simili, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili, riparazione computer, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, rosticcerie artigiane, piccole tipografie e simili), officine riparazione mezzi.

f) Commerciale all'ingrosso e Depositi

14. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
15. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;
16. attività di spedizione e trasporto;

f) agricola e funzioni ad essa connesse

1. attività colturali agricole estensive;
2. attività agricole orto florovivaistiche;
3. attività di pascolo;
4. attività zootecniche;
5. selvicoltura e attività di raccolta prodotti del bosco;
6. attività faunistico venatorie compatibili con la tutela della fauna e della flora;
7. attività di pesca e itticoltura;
8. attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;
9. attività agrituristiche;
10. attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari;
11. attività agricole amatoriali;
12. realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
13. bonifiche agrarie;
14. tutela ambientale e degli ecosistemi;
15. gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;
16. attività pubbliche o di interesse pubblico;
17. residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;
18. residenza non agricola in fabbricati esistenti;
19. annessi agricoli per imprenditori e soggetti dell'agricoltura amatoriale;
20. addestramento e/o allevamento di animali,
21. rimessa a coltura dei terreni incolti.

4. Per destinazione d'uso di un'area si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge in termini di S. E. Sono ricompresi nella destinazione d'uso prevalente dell'edificio anche i locali accessori per lo svolgimento di una determinata attività se non costituiscono unità immobiliari autonome (ad es. uffici e mense aziendali

etc.). La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di Intervento Edilizio Diretto, nei Piani Attuativi, nei Progetti Unitari Convenzionati, nei P. d. R. e nei P. R. U.

5. Costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali sopra elencate. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel P. O. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, salvo che non sia esplicitamente vietato dal PO nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nel territorio rurale di cui all'art. 24 e nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nelle zone urbane di cui all'art. 26. per il territorio urbanizzato.

6. La destinazione d'uso in atto di un immobile è quella risultante dai documenti autorizzatori regolamentari lasciati: a) titoli abilitativi o altri atti pubblici; b) atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale; c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale.

7. Nel territorio rurale le case e appartamenti per vacanza di cui al punto a)4 esistenti ed autorizzate ai sensi di precedenti strumenti di pianificazione urbanistica e precedenti disposizioni di legge come strutture turistico-ricettive non possono essere trasformate in residenze ordinarie e devono mantenere la funzione turistico-ricettiva originaria, quand'anche di tipo extralberghiero; possono invece assumere la funzione turistico-ricettiva di tipo alberghiero di cui al punto d)1. È sempre possibile la funzione di tipo agricolo e attività connesse di cui al punto g).

8. Le medie strutture di vendita di cui al punto c)3 quando risultano aggregate oltre due unità sono assimilabili alle grandi strutture di cui al punto c) 4 e seguono le regole di queste ultime.

Art. 16 - Infrastrutture per la mobilità

1. Il P. O. riconosce nei sistemi della mobilità e della sosta una delle componenti essenziali della pianificazione urbanistica. Nei successivi articoli vengono analizzate le varie tipologie di strade, di percorsi ciclopedonali e dei parcheggi pubblici e privati definendo per ciascuna tipologia: caratteristiche, criteri costruttivi, fasce di rispetto per quanto riguarda le strade.

16. 1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale.

16. 1. 1 - Strade extraurbane principali.

1. Le strade extraurbane principali (statali e/o regionali) sono quelle a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata, priva di intersezioni a raso. Le stesse strade devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione. Il territorio comunale di Casciana Terme Lari è attraversato nella parte nord dalla SGC FI-PI-LI. e condivide gli svincoli di ingresso e uscita con i Comuni di Ponsacco e Pontedera.

16. 1. 2 - Strade extraurbane secondarie.

1. Le strade extraurbane secondarie (regionali, provinciali e/o comunali) sono quelle ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; esse hanno una funzione di collegamento sovracomunale, ovvero fra centri urbani interni al Comune. Il territorio comunale è interessato da diverse strade provinciali e comunali che rientrano in questa categoria.

16. 2 - Infrastrutture di interesse comunale.

16. 2. 1 - Strade urbane principali.

1. Le strade urbane principali sono quelle che svolgono la funzione principale di attraversamento e di accesso e di uscita dai centri urbani; esse devono garantire una elevata fluidità di traffico e pertanto sono da evitare o ridurre allo stretto necessario gli accessi alle proprietà laterali e le intersezioni devono essere per lo più finalizzate ai collegamenti con le strade di rango inferiore o superiore; sono da evitare gli spazi di sosta laterali se non ben separati e sufficientemente ampi per le manovre degli autoveicoli e degli accessi al parcheggio

2. Le nuove strade di questa fattispecie devono essere caratterizzate da almeno due corsie di larghezza complessiva non inferiore a ml. 7, 50, banchine pavimentate e/o marciapiedi; questi ultimi devono avere una larghezza minima di ml. 1, 50.

16. 2. 2 - Strade urbane di quartiere.

1. Le strade urbane secondarie o di quartiere sono quelle interne agli isolati ed hanno il precipuo scopo di consentire l'accesso agli edifici. Esse possono ospitare sui lati esterni alla carreggiata spazi per la sosta purché i parcheggi abbiano profondità tale da garantire spazi di manovra esterni alla carreggiata per non intralciare il traffico e tali da non ridurre il numero di posti auto per l'accesso alle singole proprietà.

2. Nelle aree di nuova edificazione soggette a piani attuativi e in quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica strade di questa fattispecie devono avere una carreggiata di larghezza non inferiore a ml. 6, 00 e i marciapiedi di larghezza minima di ml. 1, 50 da ambo i lati ed avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche, salvo indicazioni diverse nel disegno urbano riportato nelle tavole grafiche e nelle schede norma T. U. contenute nell'Elaborato D. T. 03.

3. Le strade esistenti possono essere caratterizzate da carreggiate anche di larghezza inferiore, in questo caso se la larghezza è tale da non consentire il doppio senso ovvero la presenza di marciapiedi o percorsi ciclopedonali, esse potranno essere ristrutturate per il senso unico nell'ambito di una riconsiderazione generale del sistema di traffico urbano. Sono escluse da tali considerazioni le *strade interne al centro storico*.

16. 2. 3 – Percorsi ciclopedonali.

1. I percorsi ciclopedonali sono infrastrutture di tipo urbano e/o extraurbano destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile.

2. I percorsi ciclopedonali sono costituiti da:

- a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
- b) da strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
- c) da viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
- d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, o scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

3. Le Tav. Q. P. 02 del P. O. riportano uno schema indicativo all'interno degli ambiti urbani di tracciati ciclopedonali in progetto, al fine di garantire una migliore fruibilità urbana da parte degli utenti. La Tav. Q. P. 03 del P. O. contiene un quadro completo su tutto il territorio, sia urbanizzato che rurale dei sistemi di mobilità sostenibile esistenti e di progetto. Saranno i progetti definitivi ed esecutivi a definire le caratteristiche dei tracciati finali di tale schema da verificare sulla base dello stato dei luoghi e delle esigenze effettive dei residenti e degli utenti. Il Comune di Casciana Terme Lari ha elaborato un progetto di sistema ciclopedonale comunale che il P. O. recepisce nel proprio Quadro Progettuale per quanto non in contrasto con le nuove previsioni, rispetto alle quali lo stesso dovrà essere aggiornato. La Tav. Q.P.05 del PO, Carta delle aree soggette a esproprio per pubblica utilità, contiene le particelle catastali delle aree relative ai percorsi ciclopedonali che

necessitano di acquisizione, tramite esproprio, da parte della Pubblica Amministrazione.

4. Per quanto riguarda la realizzazione di percorsi ciclopedonali, si rimanda al D. M. 30 novembre 1999, n. 557 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, privilegiando per quanto possibile, la tipologia in sede propria o su corsia riservata, con utilizzo di materiali correttamente inseriti nel contesto di riferimento.

16. 2. 4 – Strade vicinali.

1. Le strade vicinali costituiscono, nell'ambito del territorio rurale, la trama di percorribilità pubblica e privata integrativa della viabilità principale. Nel nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992) le strade vicinali sono state incluse nelle strade locali.

2. Per le strade vicinali sono possibili i seguenti interventi:

- sistemazione e contenimento del fondo stradale a macadam, compreso l'adeguamento in larghezza del tracciato; in prossimità di beni storico architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004, ex 1089/39, i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualità architettonica e per il contesto rurale entro cui sono inseriti, è consigliabile la sistemazione del fondo in ghiaia ovvero con l'utilizzo di conglomerati in pasta chiara
- opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale con modifica del tracciato per ragioni di allontanamento da edifici che potranno avvenire nel rispetto dei caratteri orografici del terreno;
- mantenimento e integrazione di piantumazione arboree e siepi nel rispetto delle specie vegetali locali;

3. Per le strade vicinali che costituiscono anche tracciati storici trattati nel P. S. come Invariante Strutturale, in caso di modifica del tracciato per esigenze di allontanamento dello stesso da edifici esistenti, si deve lasciare lungo il tracciato dismessi segni ed elementi testimoniali della memoria storica del tracciato viario storicizzato

16. 3 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

1. In merito alla Distanza dalle strade vale quanto definito all'art. 14:

a) la Distanza dalle strade (DS) corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, ricompreso e conteggiato nel calcolo della Superficie Coperta (SC) ed il confine stradale antistante, corrispondente all'esterno del marciapiede o della banchina, secondo quanto disposto anche al comma 2. Sono fatte salve le cabine elettriche che necessitano di accesso diretto dagli spazi pubblici, nonché i volumi tecnologici realizzati dagli enti gestori dei servizi per i quali, nel rispetto delle normative vigenti, potranno essere consentite distanze inferiori. Le pertinenze di cui all'art. 14.27, non ricomprese nella definizione della Superficie Coperta (SC) di cui all'art. 14.14 dovranno essere posizionate almeno a ml. 3,00.

b) la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole di progetto di P. O.

c) sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1, 50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S. C.) di cui all'art. 14.

d) per le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, da intendersi secondo quanto definito alla lettera b) ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di P. O. e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee, valgono i seguenti valori

| Classificazione | | Fuori centri abitati - ml | Dentro centri abitati - ml |
|-----------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| B | Extraurbana principale | 40 | -- |
| C | Extraurbana secondaria | 30 | 20 |
| E1 | Urbana principale | 10 | 6, 50 |
| | Urbana di quartiere | -- | 5, 00 |

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
3. Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada possono essere eseguiti a distanza inferiore in allineamento con quella esistente; tale possibilità è consentita anche in caso di ampliamento orizzontale, purché in allineamento con i fabbricati esistenti, compreso le strade di tipo E1.
4. . Nell'ambito delle fasce stradali è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, opere idrauliche, sistemazioni a verde, percorsi ciclabili e installazione di reti tecnologiche, con le precisazioni relative alla gerarchia stradale come enunciato al comma 1). All'interno delle aree di proprietà privata sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.
5. . Negli interventi su sedi stradali di rilevanza comunale (strade urbane principali) devono essere previste aree a margine per la fermata di mezzi di trasporto pubblico concordate con gli uffici tecnici comunali e con gli enti gestori del servizio.
6. . La distanza di edifici da nuove strade urbane di quartiere può essere anche inferiore a quelle sopra definite se previste nell'ambito di una progettazione unitaria all'interno di Piani Attuativi Convenzionati e/o Piani di Recupero o PRU.

16. 4-Corridoio infrastrutturale.

1. Costituiscono tracciati viari indicativi desunti dal P. S. che non si configurano come tracciati definitivi: essi vengono riportati nelle tavole di progetto di P. O. al fine di identificare indirizzi strategici infrastrutturali a supporto di scelte di pianificazione operativa prevista dal presente P. O. Essi non si identificano ancora come vincoli preordinati all'esproprio: ciò avverrà nel momento in cui venga confermata tale ipotesi di tracciato attraverso una Variante al P. O. e relativo progetto definitivo dell'opera che ne definisca le precise dimensioni, tracciato e le aree da espropriare o da acquisire in perequazione urbanistica, se necessari nell'ambito del presente P. O. ovvero in quelli successivi.

16. 5- Parcheggi pubblici D. M. 1444/1968.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici e identificate nelle tavole di QP con la sigla P: esse costituiscono standard ai sensi del D. M. 1444 del 02. 04. 1968.

2. Nelle Tav. di P. O. sono riportate, con diversa coloritura, le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti di trasformazione o rigenerazione urbana, soggetti a PAC o PUC o P. R. o PRU e deve essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto urbano contenuto nelle tavole di progetto di P.O., questo deve avvenire senza peggiorare l'accessibilità agli spazi di sosta e gli spazi destinati a parcheggi pubblici devono rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati di dimensioni minime mq. 2, 50 x 5, 00, considerando come superficie massima mq. 25 a posto auto, compreso gli spazi di manovra, e ubicati

3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere dotate di idonei corpi illuminanti, prevalentemente alimentati da fonti di energia rinnovabili, e corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e paesaggistica.

4. Negli interventi di trasformazione soggetti a strumenti attuativi convenzionati le quantità sono definite nelle tavole di progetto QP di P. O. Laddove ciò non è evidente come negli interventi soggetti a P. R. o PRU la dotazione di parcheggi pubblici per abitante insediabile è pari a 12 mq. /ab.

16. 6- Parcheggi per la sosta stanziale L. n°122/1989

1. Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml. 5, 00 x 2, 50 e lo spazio di manovra per l'accesso ai singoli posti auto non deve superare il 50% dello spazio di sosta.

Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza delle unità immobiliari, la dotazione minima di parcheggi prevista.

Oltre a quelle previste per le singole funzioni di cui ai paragrafi successivi potranno essere previste altre forme e possibilità di monetizzazione dei parcheggi, se conformi alle vigenti normative in materia e stabilite in regolamenti comunali adottati anche successivamente all'approvazione del PO.

16. 6. 1- Funzioni residenziali

1. Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, a carattere residenziale si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura minima del 50 % della S. E. di progetto, con un minimo di 2 posti auto per ~~ogni~~ alloggio, siano essi coperti o scoperti.

2. Nel territorio urbanizzato, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che comportino aumento della superficie utile o aumento delle unità immobiliari attraverso frazionamento, la disposizione di cui al comma 1:

- a. nelle zone urbane A1, può essere derogata;
- b. nelle zone urbane A2, può essere ridotta ad 1 posto auto per nuova unità e, se non attuabile, può essere monetizzata;
- c. nelle altre zone omogenee può essere ridotta ad 1 posto auto per ciascuna unità immobiliare; in seguito a Addizione volumetrica, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione

Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare ogni Unità Immobiliari di 2 posti auto come per le nuove costruzioni oppure, se non attuabile, può essere monetizzato uno dei due posti auto.

3. Nel territorio rurale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento delle unità immobiliari attraverso frazionamento, deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 1.

16. 6. 2- Funzioni industriali e artigianali

1. Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa a carattere industriale e artigianale si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la disposizione di cui al comma 1:

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone omogenee può essere derogata, nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso artigianale o industriale, oppure, se non attuabile, può essere monetizzata, nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella artigianale o industriale.

16. 6. 3- Funzioni commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita

1. Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa a carattere commerciale si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la disposizione di cui al comma 1:

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone omogenee, può essere derogata, nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso commerciale, oppure, se non attuabile, può essere monetizzata, per le medie e grandi strutture di vendita, nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella commerciale, se ammessa dal relativo regolamento;
- c. per gli esercizi da destinare, con cambio di destinazione d'uso, alla funzione commerciale legata alla filiera del mobilio e dell'arredamento, il P.O. soddisfa la dotazione minima di parcheggi per la sosta stanziale.

16. 6. 4- Funzioni turistico-ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

1. devono dotarsi di Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa a carattere turistico-ricettivo si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la disposizione di cui al comma 1:

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone omogenee, può essere derogata, nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso turistico-ricettiva, oppure, se non attuabile, può essere monetizzata, nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella turistico-ricettiva se ammessa dal relativo regolamento;

16. 6. 5- Funzioni direzionali e di servizio

1. Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa a carattere turistico-ricettivo si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la disposizione di cui al comma 1:

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone omogenee, può essere derogata, nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso direzionale o di servizio, oppure, se non attuabile, può essere monetizzata, nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella direzionale o di servizio, se ammessa dal relativo regolamento;

16. 6. 6- Funzioni commerciali all'ingrosso e depositi

1. Per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa a carattere commerciale all'ingrosso si devono prevedere parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la disposizione di cui al comma 1:

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone omogenee, può essere derogata, nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso commerciale all'ingrosso o deposito, oppure, se non attuabile, può essere monetizzata, nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella commerciale all'ingrosso o deposito, se ammessa dal relativo regolamento.

16. 6. 7- Funzioni agricole ed attività ad esse connesse

1. In territorio rurale in occasione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sia di valore storico architettonico tipologico che privi di valore, nonché per le nuove costruzioni, ~~di cui all'art. 15.7.~~ la dotazione di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 è prevista nella misura del 50 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

16. 7- Parcheggi per la sosta di relazione L. R. n. 62/2018

1. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1° aprile 1968, n. 1444, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere altresì reperite superfici di parcheggio privato da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L. R. 62/2018 e relativo Regolamento di attuazione, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 di cui all'art. 16. 6. e meglio precisate ai paragrafi successivi. Per gli esercizi da destinare, con cambio di destinazione d'uso, alla funzione commerciale legata alla filiera del mobilio e dell'arredamento, il P.O. soddisfa la dotazione minima di parcheggi per la sosta di relazione. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area dipendenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, secondo il seguente criterio:

16. 7. 1- Funzioni commerciali di vicinato

1. I parcheggi per la sosta di relazione per le strutture commerciali di vicinato sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.

- a. Nelle zone urbane A1, A2, nelle aree dei centri commerciali naturali la dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione può essere derogata per qualsiasi intervento ad esclusione che per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
- b. Nelle altre zone omogenee la dotazione può essere derogata nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso commerciale, oppure nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella commerciale può essere monetizzata, qualora essa non sia attuabile.

16. 7. 2- Funzioni commerciali in medie strutture di vendita

1. I parcheggi per la sosta di relazione per le medie strutture di vendita sono dimensionati nella misura minima di mq. 1, 5 per ogni mq. di superficie di vendita e di mq. 1 per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc.), escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

2. Le medie strutture di vendita devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
- una quota dei parcheggi per la sosta di relazione deve essere riservata al personale dipendente;
- tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo;
- i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5, 00 x 2, 50 e dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di P. O., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati di relazione deve essere tale da non superare la superficie del posto auto: ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi necessari si stabilisce che il numero di posti auto complessivo non può superare la superficie di mq. 25 a posto auto.

3. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

16. 7. 3- Funzioni commerciali in grandi strutture di vendita

4. I parcheggi per la sosta di relazione per le grandi strutture di vendita sono dimensionati nella misura di 2 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1, 5 metri quadrati per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

5. Le grandi strutture di vendita devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. L'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.
- Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.
- Tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.
- I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5, 00 x 2, 50 e dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di P. O., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati di relazione deve essere tale da non superare la superficie del posto auto: ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi necessari si stabilisce che il numero di posti auto complessivo non può superare la superficie di mq. 25 a posto auto.

6. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

16. 7. 4- Altre strutture assimilate alle strutture commerciali al dettaglio

1. Ai fini della dotazione minima di parcheggi privati, oltre quelli previsti ai sensi della L. 122/89, sono assimilate alle superfici di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione, tutte le superfici aperte al pubblico:

- nei locali destinati a pubblici esercizi di cui all'art. 15. 3. comma c) 2.;
- nei locali destinati ad attività artigianali di servizio di cui all'art. 15. 3. b). 2.;
- negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva di cui all'art. 15. 3. d) 1 e 2.;
- negli immobili a destinazione direzionale e di servizio di cui all'art. 15. 3. e)1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9;

Nel territorio urbanizzato tale disposizione può essere derogata nelle zone omogenee A1, A2, e nei centri commerciali naturali.

2. Nelle cantine e nei manufatti destinati alla trasformazione di prodotti agricoli, oltre alla superficie destinata a parcheggi privati secondo il criterio di cui all'art. 16. 6. 2. comma 3, dovranno essere previsti parcheggi per la sosta di relazione nella misura di mq 1 ogni mq di superficie utilizzata per la vendita diretta dei prodotti al dettaglio, limitatamente per lo spazio a ciò destinato.

16. 8 -Impianti distribuzione carburanti

1. Nuovi impianti, nei limiti consentiti dalle normative vigenti nazionali e regionali, dovranno essere localizzati, totalmente o in parte, nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree ad esse adiacenti in qualunque parte del territorio comunale, salvo che nelle zone A1 e A2 e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto 42/2004 e della disciplina del P. I. T. /P. P. R.

2. Nell'area di pertinenza degli impianti, potranno essere realizzate strutture di servizio e attività economiche integrative all'attività principale:

- officina meccanica, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione;
- lavaggio autoveicoli;
- somministrazione alimenti e bevande, vendita quotidiani e periodici, vendita tabacchi;
- vendita al dettaglio;
- servizi igienici pubblici.

3. I parametri per la realizzazione delle strutture di servizio sono i seguenti:

- H max = 1 piano, pari a ml. 3 per tutti gli accessori all'interno dell'area escluse le pensiline e le officine meccaniche, le quali per ragioni funzionali possono raggiungere l'H max di 4, 00 ml;
- distanza da fabbricati esterni all'area dell'impianto per i locali accessori ml = 20, 00
- distanza dai confini = 5, 00 m;

La S. C. realizzabile, ad esclusione delle pensiline a protezione degli erogatori di carburante, è pari al 5% della superficie totale del lotto di pertinenza dell'impianto stesso.

Art. 17 - Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo:*

- *Restauro Architettonico*
- *Risanamento conservativo*
- **Ristrutturazione edilizia**
 - *Ristrutturazione Edilizia*
 - *Ristrutturazione Edilizia Conservativa*
 - *Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele*
 - *Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa*
- *Addizione volumetrica*
- *Sostituzione edilizia*
- *Demolizione edilizia*
- *Ristrutturazione urbanistica*
- *Nuova Costruzione*

2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito nel TIT. VI della L. R. 65/2014 e s. m. e. i.

17.1 - Manutenzione Ordinaria (M. O.)

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. A puro titolo esemplificativo possono essere ricompresi nella Manutenzione Ordinaria i seguenti interventi:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinteggiature preesistenti;
- b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinteggiature preesistenti;
- c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni con l'utilizzazione dei medesimi materiali e delle medesime tecnologie e tinteggiature preesistenti;
- d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinteggiature preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinteggiature preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
- f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari;
- g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte

preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;

i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;

j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari;

k) sono ricomprese nella fattispecie della manutenzione ordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni oppure manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

3. Nei locali o manufatti destinati ad attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.

5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti temporanei destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edili-zia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico: a titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione de- gli spazi esterni degli edifici:

a) piccoli forni o barbecue senza tettoia;

b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità;

c) voliere per il ricovero di piccoli volatili;

d) gazebo.

6. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui sopra non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e /o ambientale degli edifici e dei luoghi.

7. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8.

9. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio ancorché privo di valore architettonico tipologico ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico circostante.

17.2 - Manutenzione Straordinaria (M. S.)

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli necessari 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 degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti 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 superficie edificabile complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2. A titolo esemplificativo possono essere ricompresi nella Manutenzione Straordinaria i seguenti interventi:

- a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
- b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni e delle dimensioni;
- d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
- e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
- f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
- g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
- h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
- i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture;
- j) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
- k) la costruzione di vespai o scannafossi;
- l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, cornici, zoccolature, gradini e simili;
- m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
- o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;
- p) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili diversi da quelli di cui al punto 17. 1. k, che comportano aumento di volume oppure in deroga agli indici di fabbricabilità di zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
- q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 17. 1, comma 5,
- r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne;
- s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6 per gli edifici di valore storico architettonico tipico.

3. Nei locali o manufatti destinati ad attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria

qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, non comporti modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:

- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente;
- b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme;
- c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.

5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio ancorché privo di valore storico architettonico tipologico ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico storicizzato della zona A.

17.3 - Restauro e Risanamento Conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, 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 risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:

- per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio specialistico, villa, edificio rurale, opificio, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edifici a schiera, in linea, a corte, a torre, ecc.);
- per elementi formali dell'edificio si intende l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica;
- per elementi strutturali dell'edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.).

3. Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 17. 3. 1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

5. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature,

essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

6. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).

7. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

8. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:

- a) il Restauro Architettonico (R. A.);
- b) il Risanamento Conservativo (R. C.).

17. 3. 1 - Restauro Architettonico (R. A.)

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico, architettonico, tipologico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.

2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,
- alla valorizzazione della costruzione, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente o artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,
- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.

3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari anche con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico – archivistica – critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell'edificio. Questo tipo di intervento è previsto per gli edifici di valore storico architettonico in classe 1 e 2 come definiti all'art. 18.

4. A titolo esemplificativo possono essere ricompresi nel *Restauro* i seguenti interventi:

- il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;
- il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni edei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;
- la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico – documentale e architettonica;
- la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;
- il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e

quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.

5. È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio.

6. Non sono da considerare “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post-bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione. 7. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Restauro* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

17. 3. 2 - Risanamento Conservativo (R. C.)

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico architettonico tipologico per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e tipologiche. Questo tipo di intervento è previsto per gli edifici di valore storico architettonico in classe 3 come definiti all'art. 18: in questo caso è importante recuperare gli aspetti architettonici e formali delle facciate e dei prospetti degli edifici storicizzati in quanto elementi caratterizzanti lo spazio pubblico storicizzato antistante. Pertanto, il Risanamento Conservativo deve essere rigoroso nel restauro e ripristino degli elementi caratteristici storicizzati esteriori, mentre può consentire maggiore libertà all'interno laddove gli edifici hanno già subito alterazioni funzionali e architettoniche.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Risanamento conservativo* i seguenti interventi:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;
- il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;
- il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;
- le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
- la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;
- l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;
- il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;
- la demolizione delle superfetazioni visibili dall'esterno come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;
- la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);
- la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate sui prospetti principali verso lo spazio pubblico mentre su prospetti interni già compromessi è possibile, se necessario ai fini della

rifunzionalizzazione degli edifici consentire nuove aperture purché nel rispetto dei caratteri di quelle esistenti.

- l’inserimento di cordoli strutturali ai fini dell’adeguamento sismico degli edifici.

3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Risanamento conservativo* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

17.4 - Ristrutturazione Edilizia (R. E.)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 42/2004, e quelli ubicati nelle zone omogenee A, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

2. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono quattro tipi di intervento:

- a) Ristrutturazione Edilizia Modificativa (R. E. M.)
- b) Ristrutturazione Edilizia Conservativa (R. E. C.)
- c) Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele (R. E. R. F.)
- d) Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa (R. E. R. M.).

17.4.1 - Ristrutturazione Edilizia Modificativa (R. E. M.)

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Modificativa sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Sono ricompresi nella R. E. M.:

- a) la riorganizzazione distributiva interna degli edifici e delle unità immobiliari;
- b) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal P. O.;
- c) il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, edifici o singole unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie;
- d) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa purché siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;

e) la modifica degli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;

f) gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. n. 5 del 8/02/2010;

g) gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di valore storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.

3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.

17. 4. 2 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa (R. E. C.)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere finalizzate a effettuare le trasformazioni necessarie alla rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio esistente, senza tuttavia comportarne la demolizione e la modifica della tipologia e i caratteri architettonici tipici. La Ristrutturazione Edilizia Conservativa è prevista in particolare sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di classe 4 di cui all'art. 18 e per gli edifici presenti nelle zone A o tutelati dal Codice. D. Lgs. 42/2004.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio con altri dello stesso tipo, l'eliminazione di superfetazioni ed elementi incongrui con la tipologia originaria, l'inserimento degli impianti necessari nel rispetto della tipologia originaria, nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8.

3. Sono ricompresi nella R. E. C.:

a) la riorganizzazione distributiva interna degli edifici e delle unità immobiliari nel rispetto della tipologia del fabbricato;

b) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato;

c) il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, o singole unità immobiliari;

d) il rinnovo degli elementi strutturali con gli stessi materiali originari anche con leggera variazione delle quote d'imposta se necessarie al rispetto dei parametri igienici nel rispetto della tipologia del fabbricato;

e) gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. n. 5 del 8/02/2010.

4. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la Ristrutturazione Edilizia Conservativa dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.

17. 4. 3 - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele (R. E. R. F.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato: tale intervento si rende necessario in presenza di edifici di valore storico tipologico dove la Ristrutturazione Edilizia Conservativa è di difficile attuazione per lo stato di degrado del fabbricato ovvero per adeguare il fabbricato di valore tipologico alle norme antisismiche.

2. La Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele può prevedere un insieme sistematico di opere finalizzate

a effettuare le trasformazioni necessarie alla rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio esistente ripristinandone la tipologia e i caratteri architettonici tipici. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele, così come la R. E. C. è prevista in particolare sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di classe 4 di cui all'art. 18. e per gli edifici presenti nelle zone A.

3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele ricomprendono:

- a) gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti da realizzarsi con gli stessi materiali o con materiali analoghi e nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti eseguiti su immobili posti all'interno di aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
- c) gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

4. Sono ricompresi nella Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele:

- a) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal P. O.;
- b) la R. E. R. F. sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico o idraulico può prevedere anche la ricostruzione fedele con spostamento del fabbricato nell'ambito dell'area di pertinenza con minori criticità ambientali. È altresì consentito, quando l'edificio sia posto a distanza minore di ml.10 dalle strade vicinali, lo spostamento dello stesso per raggiungere la distanza minima di ml.10,00 dalle stesse.

17. 4. 4-Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa (R. E. R. M.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa ricomprendono:

- a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione con modifica della sagoma di edifici esistenti purché non comportanti incremento di S. E., fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) interventi di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria.

2. Sono ricompresi nella Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa:

- a) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal P. O.;
- b) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa purché siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;
- c) la realizzazione di terrazzi a tasca, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.

3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A del Territorio Urbanizzato devono essere realizzati con tipologie e materiali nel rispetto del contesto architettonico storicizzato delle zone A e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8; se nel Territorio Rurale gli interventi di R. E. R. M. devono essere realizzati con tipologie e materiali nel rispetto del contesto paesaggistico rurale in cui gli edifici sono inseriti.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono da preferire sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico e idraulico al fine di ricostruire gli edifici nell'ambito dell'area di pertinenza con minori criticità ambientali. È altresì consentito, quando l'edificio sia posto a distanza minore di ml.10 dalle strade vicinali, lo spostamento dello stesso per raggiungere la distanza minima di ml.10,00 dalle stesse.

17.5 - Addizione Volumetrica (A. V.)

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, mediante addizione orizzontale e/o, verticale, all'edificio esistente.
2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, che comportano un aumento della S. E. e nel rispetto dei parametri dimensionali previsti dal presente P. O. I fabbricati frutto di Addizione Volumetrica possono essere frazionati in più unità immobiliari nel rispetto del minimo dimensionale definito dalle presenti norme.
3. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico non sono consentiti interventi di addizione volumetrica ad eccezione degli edifici di valore storico tipologico di classe 4 e nei limiti del 20% della S. E. esistente, con esclusione delle zone A1, comunque da realizzare nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. e 9. Qualora l'Addizione Volumetrica sia contestuale a interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa o Ricostruttiva Fedele l'ampliamento dovrà essere realizzato in coerenza con l'edificio originario e con l'intervento di ristrutturazione edilizia.
4. Gli interventi di Addizione Volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato nel Territorio Rurale, diverso da quello di cui al comma 3, devono comunque essere realizzati in armonia con l'edificio esistente e con il contesto architettonico e paesaggistico di tipo rurale circostante nel rispetto delle direttive del P. I. T. /P. P. R.
5. Per gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico o idraulico è possibile attuare l'intervento di addizione volumetrica tramite interventi di Sostituzione edilizia verso aree con minori criticità ambientali, purché limitrofe. È altresì consentito, quando l'edificio sia posto a distanza minore di ml.10 dalle strade vicinali, l'ampliamento con spostamento del fabbricato per raggiungere la distanza minima di ml.10,00 dalle stesse.

17.6 - Sostituzione Edilizia (S. E.)

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Modificativa (R. E. R. M) di cui all'art. 17. 4. 4 in quanto comportanti aumento di volume secondo le disposizioni del P. O. da realizzarsi con diversa articolazione, collocazione e/o 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 di urbanizzazione. Nel Territorio Rurale gli interventi di Sostituzione Edilizia devono avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli edifici. È possibile la ricostruzione all'esterno delle aree di pertinenza per ragioni di pericolosità geomorfologica o idraulica, purché in aree contigue. È altresì consentito, quando l'edificio sia posto a distanza minore di ml.10 dalle strade vicinali, lo spostamento dello stesso per raggiungere la distanza minima di ml.10,00 dalle stesse.
2. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico, di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.
3. Sono ricompresi in questa fattispecie gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma preesistente effettuati sul patrimonio edilizio ubicato in aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ancorché eseguiti senza incremento di volume.
4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, diverso da quello di cui al comma 2, ubicato nel Territorio Rurale, devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e

17.7 - Demolizione Edilizia (D. E.)

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.
2. Gli interventi di Demolizione Edilizia in Territorio Rurale devono in ogni caso prevedere una sistemazione del sedime risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive del P. I. T. /P. P. R.
3. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.
4. È in ogni caso vietata la demolizione di manufatti minori di classe di valore 6 di cui all'art. 18 come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

17.8 - Ristrutturazione Urbanistica (R. U.)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.
3. Qualora un edificio di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 2 si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di valore storico, architettonico; in questo caso per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, valgono le direttive tecniche indicate al successivo articolo 18.8 secondo la classe di valore attribuita.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata, sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di S. E., con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori dalla zona in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di valore storico, architettonico tipologico, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storicizzati esistenti.
5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica Elevata e molto Elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di S. E., con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori della zona in cui gli edifici ricadono. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione.
6. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui al presente articolo sono attuabili solo tramite la predisposizione di P. d. R. o PRU secondo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme.

17.9 – Nuova costruzione (N. C.)

1. Gli interventi di Nuova Costruzione nel Territorio Urbanizzato sono quelli finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici secondo i parametri urbanistici definiti dal P. O. per le singole zone. Essi possono essere soggetti a:
 - a) intervento diretto in quanto previsti su lotti muniti di opere di urbanizzazione: in questo caso l'intervento edilizio si limita alla semplice edificazione del fabbricato e delle pertinenze,

b) intervento diretto convenzionato (PCC) in quanto previsti su lotti muniti di opere di urbanizzazione da completare: in questo caso l'intervento edilizio si limita alla edificazione del fabbricato e delle pertinenze e all'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

c) intervento subordinato alla previa approvazione di Progetti Unitari Convenzionati in quanto parti del territorio urbanizzato carenti anche solo parzialmente di opere di urbanizzazione primaria da completare, individuati dal P. O.: in questo caso l'intervento edilizio ricomprende anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;

d) intervento subordinato alla previa approvazione di Piani Attuativi pubblici o privati Convenzionati totalmente privi di opere di urbanizzazione primaria da realizzare: in questo caso l'intervento edilizio ricomprende ed è subordinato alla preventiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

2. Tutti gli interventi di Nuova Costruzione devono inserirsi nei tessuti edilizi esistenti in maniera coerente con il contesto tipologico, architettonico e urbanistico esistente nel rispetto dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27.

3. Gli interventi di Nuova Costruzione nel Territorio Rurale non sono consentiti ad eccezione di quelli necessari alla conduzione delle aziende agricole ovvero per altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale, previa verifica di fattibilità da parte della conferenza di Co-Pianificazione di cui all'art. 25 della L. R. n°65/2014.

Art. 18 - Categorie di valore degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, criteri di valutazione e categorie d'intervento

1. Il Patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L. R. 65/2014, così come definito per il territorio comunale all'art. 5 delle presenti norme, ricomprende, oltre alle quattro Invarianti Strutturali, anche il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico presente al 1954.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei due ex Comuni di Lari e Casciana Terme già avevano individuato questa componente come parte integrante dei rispettivi Statuti del Territorio attraverso la schedatura del patrimonio edilizio presente sui territori attribuendo agli edifici presenti al 1954 classi di valore diversificate in base allo stato del patrimonio e conseguentemente categorie d'intervento diversificate.

3. Il Piano Operativo ripartendo dalla analisi già effettuata nei precedenti strumenti urbanistici aggiorna in modo omogeneo la stessa a seguito degli interventi effettuati e sulla base dei contributi pervenuti dai cittadini nelle fasi della partecipazione e soprattutto alla luce di nuove disposizioni di legge in merito alle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio. Sulla base di dette analisi ad ogni edificio di valore storico, architettonico, tipologico, presente nel Territorio Rurale e nel Territorio Urbanizzato viene attribuita una classe di valore a cui corrisponde una categoria d'intervento ammissibile. Ogni edificio di valore storico, architettonico, tipologico è identificato con un colore nell'elaborato DT03 in relazione alla Classe di valore a cui corrisponde la relativa categoria d'intervento ammissibile.

4. Le classi di valore attribuite sono:

- Classe 1- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico;
- Classe 2- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico;
- Classe 3-Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte manomessi;
- Classe 4- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-tipologico
- Classe 5- Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi.
- Classe 6- Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici.

18. 1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico – classe di valore 1

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 1, di particolare rilevanza storica, architettonica e paesaggistica, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Casciana Terme Lari. Rientrano in questa fattispecie gli edifici vincolati con Decreto Ministeriale e riportati nella tav. QC 05.

Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico, come definiti all'art. 17.

2. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici del fabbricato e del contesto circostante. Fermo restando la valutazione sui caratteri specifici dell'edificio oggetto di Restauro sono da tenere in considerazione le direttive tecniche di cui al successivo art. 18. 8.

3. Sono consentite le seguenti nuove strutture pertinenziali come definite all'art.14.27:

- autorimesse e volumi tecnici se realizzati nell'involucro esistente e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- piscine, purché integrate con il contesto paesaggistico dell'area di pertinenza;
- pergolati e gazebi purché realizzati non in aderenza ai fabbricati e integrati con il contesto paesaggistico dell'area e dei caratteri architettonici degli edifici presenti nell'area di pertinenza.

4. Gli interventi relativi a questa fattispecie sono sottoposti alle disposizioni e alle procedure di autorizzazione dettate dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

18. 2 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico – classe di valore 2

1. Sono riconducibili alla Classe di valore 2 gli edifici di rilevanza storico - architettonica il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio di pregio del Comune di Casciana Terme Lari, diversi da quelli di cui all'art. 18. 1. Rientrano in questa fattispecie gli edifici tutelati ope legis ai sensi dell'all'art. 10 parte II del Codice, e altri edifici che comunque rivestono un particolare valore storico e architettonico.

2. Le categorie d'intervento consentite sono: Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico come definiti all'art. 17.

3. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici del fabbricato e del contesto circostante. Fermo restando la valutazione sui caratteri specifici dell'edificio oggetto di Restauro sono da tenere in considerazione le direttive tecniche di cui al successivo art.18. 8. Sono consentite nuove strutture pertinenziali come definite all'art.14.27:

- autorimesse e volumi tecnici se realizzati nell'involucro esistente e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- piscine, purché integrate con il contesto paesaggistico dell'area di pertinenza;
- pergolati e gazebi purché realizzati non in aderenza ai fabbricati e integrati con il contesto paesaggistico dell'area e dei caratteri architettonici degli edifici presenti nell'area di pertinenza.

18. 3 - Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte manomessi –

classe di valore 3

1. Sono riconducibili alla Classe di valore 3, gli edifici che rivestono una importanza parziale dal punto di vista storico, architettonico e tipologico in quanto, pur antecedenti al 1954, hanno subito parziali trasformazioni che ne hanno modificato i caratteri, mantenendo tuttavia elementi di pregio e testimoniali suscettibili di tutela.
2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio ancora presenti devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici originari del fabbricato e del contesto circostante. Fermo restando la valutazione sui caratteri specifici dell'edificio oggetto di Risanamento Conservativo devono essere rispettate le direttive tecniche di cui al successivo art. 18. 8.
3. Sono consentite nuove strutture pertinenziali come definite all'art.14.27:
 - autorimesse e volumi tecnici se realizzati nell'involucro esistente e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
 - piscine, purché integrate con il contesto paesaggistico dell'area di pertinenza;
 - pergolati e gazebi purché realizzati non in aderenza ai fabbricati e integrati con il contesto paesaggistico dell'area e dei caratteri architettonici degli edifici presenti nell'area di pertinenza.
4. È ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture alle condizioni di cui all'art.19.5.2.

18. 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico – classe di valore 4

1. Sono riconducibili alla Classe di valore 4, gli edifici che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato.
2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Fedele. È ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S. E. esistente, se fattibile in base alla zona in cui è inserito, ad esclusione dei fabbricati inseriti nelle zone A1, ed in ogni caso gli interventi consentiti devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente secondo le indicazioni contenute nelle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. e 18. 9.
3. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 14.27, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive del P. I. T. /P. P. R. Le nuove strutture pertinenziali come definite all'art.14.27 sono:
 - autorimesse e volumi tecnici purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
 - portici, tettoie e box per attrezzi da giardino purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
 - piscine, purché integrate con il contesto paesaggistico dell'area di pertinenza;
 - pergolati e gazebi purché integrati con il contesto paesaggistico dell'area e dei caratteri architettonici degli edifici presenti nell'area di pertinenza.

18. 5-Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi – classe di valore 5

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 5. Sono edifici, che seppur anteriori al 1954, hanno perso qualunque elemento testimoniale in quanto totalmente trasformati nel corso degli anni. Essi vengono identificati in quanto testimonianza di un edificio in origine presente in quel luogo, anche se oramai la testimonianza tipologica è persa e pertanto non sono ricompresi fra gli edifici di valore e per tali edifici non valgono le direttive tecniche stabilite agli artt. 18.8 e 18.9.

2. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 14,27

18. 6 – Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici – classe di valore 6

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 6. Sono manufatti minori di valore storico–testimoniale, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fontane, lavatoi, percorsi lastricati in pietra, ciottoli in pietra, in cotto, murature in pietra a secco o murate limitrofe a viabilità di campagna o nei centri urbani o negli insediamenti minori e simili., ai quali non viene attribuita una classe di valore specifica, in quanto non sono schedati, ma che sono facilmente identificabili sul territorio e costituiscono testimonianza di epoche storiche contribuendo al mantenimento condiviso da parte delle comunità locali dell'identità dei luoghi.

2. Da parte degli operatori pubblici e privati è richiesta una particolare attenzione alla salvaguardia e conservazione di tali manufatti minori in quanto facenti parte della memoria collettiva della comunità costituendo testimonianza storica visibile e percepibile.

3. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele. Gli interventi devono rispettare le direttive tecniche riportate all'art. 18. 8 e 18. 9.

18. 7–Modifiche alla classe di valore degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico

1. È possibile, durante la gestione del P. O., apportare modifiche alla attribuzione di classe di valore degli edifici storicizzati senza che ciò costituisca variante al P. O., nei casi di accertata inadeguatezza di attribuzione della classe di valore per carenza di documentazione nelle fasi di indagine ovvero a seguito di interventi già effettuati all'interno degli edifici e non identificabili dall'esterno nelle fasi d'indagine ovvero in quanto inaccessibili.

2. La procedura per la modifica della classe di valore è la seguente:

- il richiedente deve documentare in maniera approfondita con indagini storiche, grafiche e fotografiche che la classe attribuita nella fase di redazione del P. O. risulta inadeguata per difetto o per eccesso;
- il Comune attraverso i propri organi tecnici istruisce la pratica e il Responsabile del procedimento conclude l'istruttoria con proprio parere e la sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale;
- il Consiglio Comunale delibera con proprio atto le determinazioni sulla proposta tecnica e l'eventuale modifica costituisce variazione all'elaborato D. T. 03 senza che ciò costituisca variante al P. O., ai sensi dell'art. 21 della L. R. n°65/2014.

18. 8 - Direttive tecniche per interventi su edifici di valore storico, architettonico tipologico

1. Al fine di contribuire alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico identificato e riportato nell'Elaborato D. T. 03, di seguito si danno alcune direttive tecniche da rispettare negli interventi consentiti in base alla classe di valore attribuita; eventuali indagini puntuali di carattere storico architettonico sui fabbricati possono imporre soluzioni di restauro architettonico più precise o restrittive rispetto alle direttive definite nel presente articolo. Nello specifico:

1. Intonaci:

- Gli intonaci sia esterni che interni debbono essere del tipo "civile" e realizzati con caratteristiche tradizionali;
- Debbono essere comunque mantenuti o ripristinati tutti gli elementi architettonico- decorativi delle facciate;
- È vietato qualsiasi tipo di intonaco plastico sintetico (tipo a buccia d'arancio o graffiati);
- Le coloriture esterne devono corrispondere alle caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando gli elementi decorativi delle facciate (cornici, lesene, bugnati, bozze, etc.); i colori debbono essere scelti nel rispetto di quelli tradizionali originari;
- Ai fini del perseguimento di livelli ottimali di efficientamento energetico degli edifici di valore è consentito per gli edifici in classe di valore 3 e 4 realizzare aggiunte alle superfici perimetrali esterne in materiale isolante del tipo "cappotto", a condizione che non si tratti di murature dotate di cornici, lesene, decorazioni a rilievo, bozze, ma di murature semplicemente intonacate; una volta apposto lo spessore isolante è necessario ripristinare gli intonaci esterni come quelli originari sia come effetto materico che cromatico; è necessario altresì prolungare gli aggetti delle gronde sulle murature così spesse per mantenere la stessa dimensione dell'aggetto originario; per quanto concerne stipiti, soglie e architravi delle aperture esterne prive di aggetti è consentito trattare l'ampliamento degli stessi con analoga superficie intonacata come le nuove superfici esterne. In presenza di murature a faccia vista in mattoni o pietra è possibile intervenire con soluzioni come quelle sopra descritte solo nei casi in cui la tessitura del faccia-vista non rivesta un carattere architettonico intrinseco con l'architettura del fabbricato nel suo insieme. È in ogni caso da escludere qualunque tipo di rivestimento posticcio in lastre in pietra o rivestimenti in cotto. Per gli edifici in classe 1 e 2 l'efficientamento energetico deve essere ottenuto attraverso interventi sulle murature perimetrali interne, sempre che le stesse non contengano elementi decorativi in superficie o a rilievo o non confliggano con i caratteri decorativi dei pavimenti e dei soffitti.

2. Infissi esterni:

- Gli infissi esterni devono essere realizzati in legno naturale o verniciato, oppure anche con altro materiale purché con finitura in legno;
- È vietata l'installazione di qualsiasi tipo di controinfisso a filo esterno;
- Per la chiusura di aperture preesistenti di dimensioni notevoli è ammesso l'uso di infissi metallici verniciati con colorazione integrata con i prospetti dell'edificio;
- È ammesso il mantenimento o l'installazione di persiane alla fiorentina o scuri interni sempre in legno, al naturale o verniciato;
- Le porte esterne devono essere possibilmente recuperate o realizzate ex novo nelle forme e dimensioni tradizionali, in legno al naturale o verniciato, o in metallo colorazione integrata con i prospetti dell'edificio;
- Le porte devono essere impostate sul filo interno della mazzetta; è vietata l'installazione di controporte di qualsiasi tipo sul filo esterno;
- La realizzazione di pensiline a protezione delle porte d'ingresso può essere consentita nelle forme tradizionali "alla fiorentina", purché di impianto semplice ed in materiali tradizionali. Sono ammesse anche soluzioni leggere con mensole di semplice fattura e vetro;
- Nei casi di realizzazione di maggiori spessori in seguito ad interventi di efficientamento energetico come quelli descritti al punto precedente, gli infissi esterni (persiane o altro tipo di tapparelle già posizionate in origine all'esterno delle aperture), devono essere riposizionati sul

profilo esterno delle tesse con l'utilizzo di accessori adeguati ai nuovi spessori murari.

- La sistemazione esterna deve essere conservata o ripristinata, nelle forme tradizionali, sia mediante elementi costruiti caratteristici, che mediante piantumazioni tipiche locali;
- Le recinzioni preesistenti devono essere mantenute o ripristinate allo stato originario;
- Eventuali aggiunte incongrue con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio devono essere demolite;
- Eventuali cancelli in ferro devono essere coerenti nel disegno con le caratteristiche dell'edificio;

3. Pavimenti e rivestimenti:

- I pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, allo stato originario, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali simili;
- È vietato qualsiasi tipo di rivestimento esterno dei muri perimetrali; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature preesistenti intonacate o in materiale lapideo;

4. Coperture:

- Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana, deve essere sempre ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo;
- L'eventuale manto di copertura di tipo diverso (marsigliesi o altro) deve essere sostituito con manto di tipo tradizionale in embrici e coppi alla toscana;
- Le gronde devono essere mantenute nella forma e configurazione preesistenti e nel caso di rifacimento della copertura essere realizzate nelle forme e configurazione tradizionali; i correnti" a sporgere "devono essere in legno.
- Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di collegamento perimetrale in c. a., questo dovrà essere ricavato possibilmente nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura: qualora sia impossibile realizzarlo nello spessore del muro, esso può essere realizzato al di sopra ma rivestito all'esterno con gli stessi materiali di finitura esterna dell'edificio, sempre che ciò non confligga con le altezze del fabbricato adiacente e aderente;
- Ai fini del perseguimento di livelli ottimali di efficientamento energetico degli edifici è consentito apporre sugli edifici di valore pannelli fotovoltaici o pannelli termici sulle coperture in maniera integrata con il manto di copertura; tali impianti non possono occupare più del 50 % della superficie delle falde e devono essere distanziati dai colmi e dalle linee di gronda delle stesse di almeno 50 cm. Per gli impianti di accumulo, questi devono essere posizionati all'interno sottotetto o in spazi non visibili dall'esterno; in ogni caso per quanto concerne gli aspetti legati alla percezione paesaggistica si fa riferimento a quanto previsto all'art. 19.5.

5. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:

- È ammessa la sostituzione e l'inserimento di materiali di isolamento termo-acustico e di impermeabilizzazione, in forme e dimensioni che non alterino la configurazione architettonica degli edifici: in particolare sulle coperture l'inserimento dei pannelli non deve produrre sulle gronde esterne spessori maggiori di quelli esistenti limitando il maggior spessore alle parti di solaio di copertura interno alle murature perimetrali;

6. Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale ovvero, dove consentito, in nuovi vani pertinenziali esterni e comunque progettati nel rispetto dei caratteri

architettonici del fabbricato principale;

7. Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:
8. È ammesso il rifacimento o l'installazione di ascensore o montacarichi, nei casi di comprovata necessità; comunque, la loro ubicazione dovrà essere tale da non alterare il sistema distributivo originario e l'aspetto architettonico dell'edificio. Quando non è possibile inserirli all'interno degli edifici, è consentito realizzarli all'esterno purché progettati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, a tale scopo sono consentite anche soluzioni in ferro e vetro;
9. Realizzazione di chiusure ed aperture interne ed esterne:
 - a) È ammessa la realizzazione di nuove aperture interne purché sia dimostrata la conservazione e il rispetto degli elementi architettonici di pregio esistenti
 - b) Nel caso di preesistenza di porte dotate di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista anche se le aperture stesse vengono chiuse;
 - c) Per il mantenimento della partitura delle facciate esterne (sia sui fronti principali che secondari e da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue con l'unità edilizia) è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti facenti parte organicamente della partitura e ben individuabili, nonché la realizzazione di nuove aperture, solo con la finalità di un miglioramento architettonico e formale dei prospetti;
 - d) È ammessa la possibilità di ampliamento, lo spostamento di forature sui fronti interni e piccoli allargamenti di forature al Piano Terra (per esigenze veicolari) nel rispetto dell'equilibrio compositivo dei prospetti. La progettazione di tali interventi deve essere conforme al contesto architettonico e ambientale circostante e solo con la finalità di un miglioramento architettonico e formale dei prospetti.
10. Rinnovo strutturale dei solai e del tetto:
 - a) Negli edifici classificati, la struttura dei solai e del tetto (travi, correnti e scempiato di mezzane) può essere reintegrata nelle parti fatiscenti, o sostituita integralmente, a condizione che venga realizzata nelle forme tradizionali, con materiali dello stesso tipo; in particolare nel caso di sostituzione integrale, per la struttura principale devono essere impiegate travi in legno e correnti in legno, per l'orditura secondaria. È ammessa altresì, la formazione di soletta di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti;
11. Parti comuni e/o spazi di pertinenza:
 - Nell'ambito di edifici costituiti da più unità immobiliari o di un complesso edilizio devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - per la sistemazione dei cortili e gli spazi inedificati in genere, deve essere effettuato il ripristino con i materiali originari;
 - le eventuali divisioni del resede di pertinenza o del giardino antistante di un fabbricato storicizzato devono essere eseguite con reti e siepi di specie vegetali locali
 - per il ripristino delle facciate di edifici, il restauro dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà;
 - devono essere mantenuti e restaurati reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

18.9 - Direttive tecniche per interventi sul patrimonio edilizio diffuso nei centri e nuclei storici

1. Le direttive di cui all'art. 18. 8. riguardano tutti gli interventi sul patrimonio di valore storico architettonico tipologico ed in particolare gli edifici di cui alla classe di valore 3, 4, 6, tuttavia per quanto concerne i tessuti storicizzati presenti nel territorio urbanizzato e negli insediamenti minori nel territorio rurale è necessario avere una particolare attenzione nella tutela e conservazione delle strutture urbane dei centri e nuclei storici ed in

particolare per quanto riguarda gli esterni dei fabbricati, i materiali utilizzati, le opere di arredo urbano, le pavimentazioni di piazze e spazi pubblici.

2. È pertanto necessario negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio posto nelle zone A1 e A2 e negli insediamenti minori in territorio rurale, ove non in contrasto con l'art. 18.8, seguire le seguenti direttive:

a) per quanto riguarda le facciate dei fabbricati si devono mantenere i materiali esistenti e le caratteristiche costruttive originarie ancora presenti e prevalenti (cotto, intonaco, pietra.) nonché i caratteri cromatici originari e qualora parzialmente manomesse operare interventi di ripristino; per gli interventi esterni finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici, si deve fare riferimento a quanto previsto all'art. 18.8. commi 1.2.4. In particolare, nei suddetti edifici normalmente posti in aderenza con altri fabbricati adiacenti le differenze di spessore o i sopralzi che si vengono a creare a seguito degli interventi devono essere risolti in modo organico sia dal punto di vista estetico (smussature, riduzioni di spessore) e funzionale (al fine di evitare infiltrazioni di umidità).

b) per quanto riguarda le aperture esterne dei fabbricati si devono mantenere le caratteristiche e dimensioni di quelle esistenti; qualora per ragioni di illuminazione e aereazione interne non fossero sufficienti le deroghe di cui all'art. 26. 3, è possibile realizzare altre aperture eccetto che nei prospetti principali purché nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni di quelle esistenti. Le caratteristiche degli infissi devono essere uguali a quelle originarie e tipiche del luogo (specchiature, bozze, doghe, . . .);

c) per quanto riguarda gli infissi esterni si devono utilizzare materiali lignei, a vista o verniciati, ovvero per particolari esigenze ai piani terra infissi in metallo, ferro o alluminio;

d) per quanto riguarda i manti di copertura si devono mantenere i materiali originari in cotto alla toscana (embrici e tegole) e le gronde devono essere mantenute o ripristinate con i caratteri originari, mensole in legno, mezzane, manto in cotto;

e) per quanto riguarda eventuali parapetti questi dovranno essere realizzati con gli stessi materiali di quelli esistenti, se di pregio (pietra, cotto, ferro con disegni semplici o comunque come quelli esistenti se presenti);

f) per quanto riguarda le pavimentazioni delle piazze e degli spazi pubblici si devono riutilizzare i materiali originari tipici del luogo, quand'anche di nuova produzione. Le caditoie dei pozzetti delle fognature devono essere in ferro o ghisa o pietra;

g) per quanto concerne gli aspetti legati alla percezione paesaggistica si fa riferimento a quanto previsto all'art. 19.5.

3. Negli insediamenti collinari è necessario che le coloriture delle facciate siano eseguite nella gamma dei colori delle terre locali il più possibile unitaria, analogamente devono avere caratteristiche omogenee e non invasive e possibilmente con caratteristiche di materiali e forme tradizionali o anche di nuova fattura ma con materiali tradizionali.

4. Inoltre il Piano Operativo disciplina gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014 nonché gli ambiti periurbani ai sensi dell'art. 67 della stessa legge attraverso l'individuazione di sottosistemi territoriali agricoli e ambientali definiti dal Piano Strutturale, all'interno dei quali sono recepiti gli obiettivi e le direttive di tutela paesaggistica degli insediamenti storici che sono parte integrante del paesaggio rurale collinare: tale scelta contenuta nel PS e declinata normativamente all'art. 25 delle presenti norme consente di favorire una tutela ed una visibilità più ampia dei centri storici in particolare di quelli collinari che non con forme di perimetrazione ristretta degli stessi, ma soprattutto consente di legare la tutela paesaggistica degli insediamenti storicizzati al paesaggio rurale circostante e alla conduzione sostenibile dei territori agricoli.

CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ, ALLA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL P. O. E ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Art. 19 – Campo di applicazione

19. 1- Componente Suolo e Sottosuolo

19. 1. 1 Direttive relative alla fattibilità geomorfologica

1. Per quanto riguarda le disposizioni relative alla fattibilità geomorfologica si fa riferimento all'art. 21. 2. e 21. 5.

19. 1. 2 Direttive relative alla fattibilità idraulica

1. Per quanto riguarda le disposizioni relative alla fattibilità idraulica si fa riferimento all'art. 21. 3, 21. 5 e 21. 6.

19. 1. 3 Direttive relative alla fattibilità sismica

1. Per quanto riguarda le disposizioni relative alla fattibilità sismica si fa riferimento all'art. 21. 4 e 21. 5.

19. 1. 4 Direttive relative alle cave

1. Nei casi in cui il Progetto Urbanistico preveda la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

2. L'attività estrattiva all'interno del territorio comunale è definita in riferimento alla L. R. 25 marzo 2015 n. 35 ed ai contenuti del Piano Regionale Cave, attualmente approvato e nello specifico:

- a) il comune prevede nel piano operativo nuove aree a destinazione estrattiva all'interno dei giacimenti in cui possono essere localizzate le aree a destinazione estrattiva, nonché le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa, l'ampliamento o la riduzione di quelle esistenti in relazione agli obiettivi di produzione stabiliti dal PRC e tenendo conto delle autorizzazioni alla coltivazione in essere, assicurando in particolare la coerenza con il proprio statuto del territorio.
- b) l'elaborazione delle previsioni di cui al punto a), è subordinata alla definizione di una proposta condivisa tra i comuni del comprensorio, attraverso accordi conclusi ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990 n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), al fine di ripartire le quote di produzione sostenibile determinate dal PRC.
- c) i comuni del comprensorio elaborano le previsioni di cui punto b), sulla base degli esiti di un avviso pubblico di cui all'articolo 11 della L. R. 35/2015.

19. 1. 5 Direttive relative a movimenti di terra

1. La realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto planoaltimetrico del suolo, dovrà essere effettuato tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto; in ogni caso i movimenti di terra e di sbancamenti determinati anche da esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli, oltre a salvaguardare la stabilità dei terreni e il corretto deflusso delle acque superficiali, dovranno perseguire l'obiettivo della ricostituzione di

un paesaggio agrario coerente con il contesto paesaggistico dei luoghi, anche con interventi di carattere vegetazionale.

2. Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere impiegati nel rispetto delle procedure previste dalle normative vigenti.

3. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.

4. È fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.

19.2 – Componente Risorse idriche

1. La salvaguardia della qualità delle acque superficiali e sotterranee non è disgiunta dalla tutela delle condizioni quantitative della risorsa. Per esse sono obbligatorie le seguenti azioni: risparmio di risorsa attraverso tecnologie di recupero e ricircolo; interventi sulle reti per la riduzione delle perdite; diversificazione delle fonti di approvvigionamento in relazione alla qualità e quantità richiesta dagli usi; ottimizzazione dei sistemi di distribuzione irrigua; realizzazione di bacini di stoccaggio; il controllo degli emungimenti da pozzi e delle captazioni di sorgenti; limitazione all'impermeabilizzazione del suolo nelle zone di ricarica degli acquiferi; mantenimento della capacità di ricarica dell'acquifero anche nel caso di nuovi interventi, che dovranno comunque assicurare dell'equilibrio idrico preesistente; realizzazione di nuovi impianti di depurazione, o adeguamento di quelli esistenti, in caso di aumento della pressione antropica sul territorio espressa in termini di abitanti equivalenti.

2. Il P. O. fa propri i seguenti obiettivi: la salvaguardia del sistema idrografico superficiale e degli acquiferi, in particolare quelli utilizzati ai fini idropotabili; la individuazione di strumenti per la tutela delle zone di ricarica; la definizione di misure in accordo con l'ente gestore della risorsa, per affrontare l'eventuale riduzione della risorsa acqua nel territorio comunale; l'ampliamento della conoscenza sulle falde acquifere e della loro potenzialità a scopo idropotabile; l'effettuazione di analisi quantitative della domanda d'acqua ai fini idropotabili, agricoli e produttivi, anche in rapporto alle reti di distribuzione; le misure di difesa da inquinanti; la politica di prelievo consapevole della difesa e della rinnovabilità della risorsa; la promozione, sui principali acquiferi, della pratica di coltivazioni biologiche; la diffusione di buone pratiche quali il recupero dell'acqua piovana; l'introduzione di acquedotti duali; l'uso di acqua proveniente da depuratori nelle attività artigianali e industriali.

19.2.1 Reti acquedottistiche e fognarie

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria e nella fattispecie delle reti acquedottistiche e fognarie, da allacciare alle reti principali esistenti e, per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami neri, agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi acquedottistici e fognari esistenti, l'approvazione di nuovi Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero o Piani di Rigenerazione Urbana deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi insediativi, ovvero all'adeguamento dei nuovi tracciati in progetto da parte dell'ente gestore. In caso di carenza di impianti di depurazione pubblici esistenti o in programma, è fatto obbligo di dotarsi di nuovi e autonomi impianti di depurazione, privilegiando soluzioni collettive. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti

fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione ovvero di autonomi impianti di approvvigionamento e smaltimento liquami. Per quanto riguarda la rete acquedottistiche e fognarie e depurative gli interventi di trasformazione dovranno avere il preventivo assenso dell'ente gestore della risorsa idrica per verificare la disponibilità della risorsa idrica e le caratteristiche dimensionali e qualitative delle reti e le eventuali misure compensative o di mitigazione nonché l'adeguatezza dei sistemi fognari esistenti e di progetto.

2. Ai fini di una corretta programmazione delle reti acquedottistiche e fognarie il P. O. prefigura un assetto urbano che tende a pianificare i vuoti urbani, anche oltre le previsioni quinquennali, nell'ottica, delle previsioni del P. S. vigente, in modo tale da superare criticità presenti e prevenire criticità future.

3. Una volta realizzata e/o implementata la rete acquedottistica e fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati) questi devono essere mantenuti in efficienza; negli interventi di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione urbanistica con aumento dei carichi insediativi sulla rete fognaria esistente deve essere verificata l'efficienza dei tratti limitrofi e, ove necessario, devono essere apportati gli interventi necessari a ridurre le perdite eventualmente rinvenute ed alla realizzazione di tutti gli altri interventi necessari: laddove ciò non sia possibile effettuare da parte dell'ente pubblico, dovrà essere fatto carico all'operatore privato, pena la non sostenibilità degli interventi, magari con scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione secondari, se opere di interesse generale ; sono ammesse, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali autonome fornite di fitodepurazione, purché approvate dagli Enti competenti in materia ambientale. Per la realizzazione delle reti per l'innaffiamento del verde pubblico e privato devono essere previsti sistemi di utilizzo della risorsa idrica separata da quella potabile.

4. Negli interventi di Nuova Edificazione, di Sostituzione Edilizia, di Ristrutturazione Urbanistica, e in quelli sul patrimonio edilizio esistente che comportino rifacimento degli impianti sanitari, devono essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangi getto di nuova generazione ecc. ; devono inoltre essere previsti impianti di fognatura separati per le acque pluviali e le acque reflue, con l'istallazione di cisterne di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva., .

5. Per le attività industriali e artigianali, esistenti e di progetto, le acque di ricircolo devono essere riutilizzate all'interno dei cicli produttivi stessi, per operazioni compatibili con il tipo di lavorazione delle stesse. Per la realizzazione delle reti antincendio devono essere previsti sistemi di utilizzo della risorsa idrica separata da quella potabile e sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche.

19.2.2 Acque superficiali (art. 3 LR 41/2018, come da richiesta del Genio Civile)

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.

2. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
 - 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
 - 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;

- 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
 - 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
 - c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
 - d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
 - e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
 - f) itinerari ciclopedonali;
 - g) opere di adduzione e restituzione idrica;
 - h) interventi di riqualificazione ambientale.
3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modificchino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.
4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.
5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
 - b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
 - c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
 - d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
 - e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.
6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica

ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.

7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

19. 2. 3 Acque sotterranee

1. Per quanto riguarda le disposizioni relative alla vulnerabilità idrogeologica e alla salvaguardia degli acquiferi si fa riferimento all'art. 21.
2. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 25% delle stesse.
3. Al fine di ridurre la capacità di ricarica delle risorse idriche sotterranee è necessario incentivare il riciclo delle acque reflue e attraverso l'innovazione tecnologica applicata alle reti e agli impianti domestici e produttivi ridurre il prelievo di acqua dal sottosuolo.
4. Al fine di tutelare le acque di falda sono vietati scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra; devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde; nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 così come citata all'art. 6. 6. 6.
5. Nei nuovi interventi è necessario progettare e realizzare opere di fondazione in maniera tale da non interferire con le falde idriche. In occasione di interventi di trasformazione si devono evitare situazioni anche temporanee di carenza idrica indotta dai lavori predisponendo eventualmente approvvigionamenti idrici alternativi.

19. 2. 4 Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi

1. I punti di emungimento delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile devono essere tutelati nelle loro caratteristiche fisico-chimiche e preservati da alterazioni dell'ambiente circostante e da usi impropri.
2. Deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi dove sono ubicati pozzi, sorgenti e fonti, nel rispetto delle fasce di rispetto di 200 ml. dai pozzi.

3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzi privati al fine di proteggere le acque di falda nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto dei 200 ml dai punti di prelievo, così come definito all'art. 6. 4.

4. Per aree interessate da tali risorse devono essere intraprese tutte quelle iniziative atte a preservare le caratteristiche fisico-chimiche delle acque, salvaguardando lo stato fisico dei luoghi e gli accessi pubblici esistenti da istituire.

19.3 – Componente Atmosfera

19.3.1 Inquinamento atmosferico

1. La tutela dell'aria si attua tramite interventi di prevenzione, di mitigazione, e azioni di adattamento, che devono essere contenute nella pianificazione urbanistica, nei progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione.

2. Il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità in materia di qualità dell'aria dipende dalle azioni nei settori Attività produttive, Trasporti, Energia, Agricoltura, Rifiuti, Territorio, ognuno per competenze e livelli diversi, e tutti interdipendenti, ed in particolare dalle politiche e dalle azioni che possono portare ad una riduzione netta delle emissioni e dei diversi rischi connessi.

3. La gestione della tutela della qualità dell'aria è competenza della Regione ai sensi del DLgs155/2010 e viene effettuata, ai sensi della L. R. 9/2010, attraverso la suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio. Con le Delibere 964/2015 e 1182/2015 è stata effettuata la zonizzazione e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità per la qualità dell'aria e che sono pertanto obbligati ad elaborare Piani di Azione Comunale (PAC). A seguito dell'approvazione della Delibera della Giunta Regionale n. 1. 182 del 9 dicembre 2015 recante “Nuova identificazione delle aree di superamento dei Comuni soggetti all'elaborazione ed approvazione dei PAC (Pianidi Azione Comunale) e delle situazioni a rischio di superamento, ai sensi della L. R. 9/2010, la Regione To-scana ha inserito il Comune di Casciana Terme Lari nell'area di superamento denominata “Comprensorio del Cuoio di Santa Croce sull'Arno”. In quest'area l'analisi dello stato dell'aria e dei superamenti dei valori limite e delle soglie d'allarme è relativo alla stazione di fondo denominata “PI-Santa-Croce-COOP” posta nel Comune di Santa Croce S. A. nei pressi del complesso COOP.

In ossequio a quanto previsto dalla Deliberazione della GRT n. 1182/2015, i comuni facenti parte dell'area del comprensorio del Cuoio di Santa Croce S. A. hanno approvato un “Piano di Azione Comunale” (PAC) unico e condiviso che prevede sia interventi contingibili sia gli interventi di tipo strutturale. Il Comune di Casciana Terme Lari ha approvato il PAC con delibera di G. C. n. 77 del 28 Giugno 2016.

4. Il PAC prevede una serie di misure di comportamento ai fini del mantenimento di una buona qualità dell'aria. Negli scarichi domestici devono essere adottate tutte le misure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di riduzione degli scarichi in atmosfera. Tutte le aziende devono dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico.

5. La riduzione e la prevenzione dei fenomeni di inquinamento atmosferico sono assunte dal P O come obiettivo primario di sostenibilità delle trasformazioni e a tale scopo vengono individuate misure di mitigazione e/o condizioni alla trasformazione che fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge nelle singole materie, a cui si rimanda, condizioni a cui devono essere vincolati i relativi atti autorizzatori successivi alla approvazione del P. O. Gli interventi di trasformazione soggetti a Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero, Piani di Rigenerazione Urbana sono regolati da Schede Norma, di cui all'elaborato D. T. 02a e D. T. 02b, e da Schede di Valutazione di cui all'elaborato D. T. 04a2 all'interno delle quali vengono riportate per ogni risorsa interessata dalle trasformazioni precise direttive e/o prescrizioni da rispettare.

6. Per le conseguenze sulla qualità dell'aria derivanti dagli impianti di riscaldamento il P. O. definisce degli incentivi in termini di parametri edilizi finalizzati all'impiego di materiali e tecniche costruttive che favoriscono il risparmio energetico, così come meglio definito all'art. 20.

19. 3. 2 Inquinamento luminoso

1. Per l'inquinamento luminoso devono essere adottate misure tese alla riduzione di tale fonte di inquinamento attraverso l'utilizzo per l'illuminazione esterna di lampade a risparmio energetico, il divieto di diffusione nell'emisfero superiore della sorgente luminosa, l'impiego di sistemi automatici del controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso. Inoltre l'illuminazione all'aperto dovrà essere rivolta esclusivamente verso il basso, non verso le aree boscate o gli alberi isolati e non si dovrà superare l'intensità di 1. 500 Lu- men; sono vietati fasci luminosi fissi e rotanti diretti verso il cielo o verso superfici che riflettono verso il cielo.

19. 4 - Componente Clima acustico

19. 4. 1 Inquinamento acustico

1. Ai fini della tutela della qualità dell'aria dall'inquinamento acustico ogni nuovo intervento, in particolare quelli di maggiore consistenza, dovranno dotarsi delle valutazioni di impatto acustico sia passivo che attivo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

2. A seguito dell'approvazione del P. O. l'attuale Piano di Classificazione Acustica comunale dovrà essere aggiornato in funzione delle nuove previsioni urbanistiche; tale aggiornamento dovrà altresì tenere conto degli altri Atti di Governo del territorio che possano avere rilevanza sul clima acustico comunale.

3. Il P. C. C. A. è lo strumento fondamentale per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico. Attraverso il P. C. C. A. il Comune suddivide il proprio territorio in zone acusticamente omogenee a ciascuna delle quali corrispondono precisi limiti da rispettare e obiettivi di qualità da perseguire nel medio e lungo termine. Il Comune con il P. C. C. A. fissa gli obiettivi di uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto della compatibilità acustica delle diverse previsioni di destinazione d'uso dello stesso e, allo stesso tempo, individua le eventuali criticità e i necessari interventi di bonifica per sanare le situazioni esistenti.

4. Il P. C. R. A. rappresenta l'atto formale con cui il Comune sulla base di una specifica analisi costi/benefici individua interventi tecnici e grado di priorità per la loro attuazione al fine di eliminare le criticità evidenziate dal proprio PCCA. Il piano comunale recepisce e tiene conto dei piani di risanamento predisposti dai gestori delle infrastrutture di trasporto che attraversano il territorio comunale interessandone i centri abitati che quindi concorrono al raggiungimento dei valori limite fissati dalla legge per le fasce di pertinenza e dal P. C. CA. al di fuori di queste.

19. 5 - Componente Energia

1. I temi delle risorse energetiche sono trattati nel Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), istituito dalla L. R. 14/2007 e approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 10 dell'11 febbraio 2015.

2. Il P. A. E. R. si configura come lo strumento per la programmazione ambientale ed energetica della Regione Toscana.

3. Il P. A. E. R. attua il Programma Regionale di Sviluppo (Prs) 2011-2015 e si inserisce nel contesto della programmazione comunitaria 2014-2020, al fine di sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, in un'ottica di contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici e prevenzione e gestione dei rischi. Il PAER contiene interventi volti a tutelare e a valorizzare l'ambiente ma si muove in un contesto eco-sistemico integrato che impone particolare attenzione alle energie rinnovabili e al risparmio e recupero delle risorse.

4. Il meta obiettivo perseguito dal P. A. E. R. è la lotta ai cambiamenti climatici, la prevenzione dei rischi e la

promozione della green economy. Il primo obiettivo è quello di contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili.

5. Le fonti dell'energia sono: - primarie rinnovabili: derivanti da fenomeni naturali esistenti e in continua manifestazione quali vento, sole, geotermia, acqua, biomasse, e non rinnovabili, accumulate stabilmente in giacimenti, quali carbone, petrolio, gas naturale, minerali radioattivi; - secondarie: forme diverse di energia prodotte da trasformazione delle fonti primarie (idrogeno, elettricità, idrocarburi).

6. La ricerca e la conoscenza, la protezione e lo sviluppo delle fonti rinnovabili e delle modalità del loro uso sono componente continuativa del governo del territorio e condizione per la sostenibilità delle scelte insediative e delle azioni sul territorio, pubbliche e private.

7. Ogni soluzione insediativa, ivi comprese tanto le scelte morfotipologiche in fase di progettazione urbana soggetta a piano attuativo, tanto le scelte edilizie in fase di progetto di ristrutturazione e recupero, deve tendere, per quanto possibile, a ottenere con modalità passive la maggior parte dell'energia necessaria al riscaldamento, al raffreddamento, all'illuminazione e alla ventilazione. Devono altresì essere garantite le tecniche necessarie al risparmio energetico, e le tecnologie finalizzate all'utilizzo di fonti rinnovabili per l'autoconsumo, fermi restando i prevalenti limiti dettati dalla tutela paesaggistica e dei valori architettonici.

8. Ai fini di quanto sopra, il P. O. incentiva affinché gli edifici abbiano accesso ottimale alla radiazione solare, e che nel contempo vi siano schermature adeguate rispetto ai venti prevalenti invernali o per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva; per orientare verso soluzioni architettoniche che, tramite ventilazione naturale, ombreggiamenti e caratteristiche delle aperture favoriscano la climatizzazione estiva in modo naturale, ma al contempo utilizzino al massimo le radiazioni solari nel periodo invernale per ridurre la dispersione termica. Agli stessi fini, per gli insediamenti produttivi, le modalità e le scelte relative all'approvvigionamento energetico (dall'utilizzo degli scarti di calore all'impiego di sistemi funzionanti in cogenerazione elettricità-calore, fonti rinnovabili) sono criteri espliciti di valutazione delle scelte operate in fase di pianificazione attuativa o progettazione edilizia da parte dei competenti organi comunali.

9. Il P. O. promuove l'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, nel rispetto delle risorse paesaggistiche.

19. 5. 1 Riduzione del fabbisogno energetico

1. La Direttiva 2010/31/UE dà due criteri diretti di cui i Comuni devono tenere conto: entro il 2020 (2018 per gli edifici pubblici) i nuovi edifici devono avere un consumo energetico "quasi zero" e per quanto riguarda le ristrutturazioni edilizie si deve aumentare le prestazioni energetiche degli edifici esistenti. Con la legge

90/2013 è stato aggiornato il D.Lgs 192/2005 e varato il DM 26/6/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici". Il P. O. fa propri gli obblighi dettati dalla normativa vigente dettata dal D.Lgs 192/2015 la cui applicazione deve essere facilitata anche in fase di progettazione urbanistica attuativa (PAC, PUC, P. d. R., P. R. U, così come per gli interventi sui singoli edifici.

2. Per quanto riguarda la risorsa energia, il P. O. oltre ad imporre il rispetto delle vigenti norme di legge in fatto di risparmio energetico, in particolare il D. Lgs 28/2011, definisce anche incentivi in termini di parametri edilizi e urbanistici finalizzati all'impiego di materiali che favoriscano il risparmio energetico sia nelle nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come meglio definito all'art. 20 ;in ogni caso si dovranno utilizzare accorgimenti progettuali tesi alla salvaguardia dei caratteri architettonici dei fabbricati sia in ambito urbano che rurale.

19. 5. 2 Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il DLgs 28/2011 art. 11 detta prescrizioni minime per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili per nuove costruzioni o ristrutturazioni rilevanti: il P. O. assimila a nuove costruzioni anche gli interventi di

Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele e Modificativa e la Sostituzione Edilizia così come definite all'art. 17.

2. E' possibile realizzare piccoli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, piccoli impianti eolici, biomasse) per l'autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali. L'installazione di tali tipi di impianti dovrà preservare la qualità paesaggistica del territorio e dei centri urbani in particolare quelli di valore storico architettonico. Dovranno essere preservate le visuali paesaggistiche e i corridoi ecologici; la loro ubicazione deve essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali. In linea generale gli impianti fotovoltaici devono essere ubicati in maniera da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante su quei lati che non necessitano di esposizione solare; prima dell'installazione di impianti eolici, comunque con altezza al rotore non superiore a 25 mt., deve essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe e sui corridoi ecologici; in ogni caso per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere supportata da un progetto di inserimento paesaggistico, al fine di consentire una valutazione sugli eventuali impatti prodotti al fine di preservare le visuali paesaggistiche di pregio. Per l'installazione di pannelli fotovoltaici dovranno essere privilegiate le coperture dei manufatti produttivi, commerciali e di servizio, compreso quelli per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto.

3. In particolare il rifacimento o l'installazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili in immobili e/o resedi di pertinenza degli stessi, ricadenti nelle zone A1 e A2 e per gli edifici elencati nel Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico-ambientale di classe 1,2,3,4, di cui all'art. 18, è ammesso se verrà dimostrata la non visibilità da luoghi ed edifici pubblici e il non contrasto con gli aspetti paesaggistici del contesto paesaggistico, ambientale e architettonico circostante. A tale scopo tali interventi devono essere sottoposti al parere preventivo obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale.

4. E' possibile realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica, senza prelievo di fluido geotermico, destinati al riscaldamento domestico e alla climatizzazione di edifici, solo nelle aree esterne a quelle di ricarica della falda termale, delimitata dal Botro della Muraiola a Est e dal Torrente Ecina a Ovest.

5. Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi deve essere preferibilmente utilizzata illuminazione alimentata da energia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (LED).

6. E' possibile realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti eolici, biomasse) oltre l'autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali con le seguenti precisazioni:

a) l'installazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, deve avvenire in aree industriali ovvero in ambito agricolo per quelle ad uso di aziende dove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta;

b) è vietato su tutto il territorio comunale, così come individuato nelle tavole Q.C.05, l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermiche che prevedano il prelievo di fluido geotermico; ciò al fine di preservare le risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;

c) non sono consentite le attività di produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici a terra nelle zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata (la parte collinare) e nelle aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale (parte pianeggiante nella parte nord del territorio) come previsto dalla L. R. 11/2011 art. 7 e riportate nella Tav. QC05. Fanno eccezione le attività di produzione di energia da fonti fotovoltaiche a cura delle aziende agricole, di cui all'allegato A art. 4 della L. R. n°11/2011.

19.6 - Componente Rifiuti

19. 6. 1 Raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali.

1. Per gestione dei rifiuti si intende l'insieme delle attività, politiche e metodologie volte a gestire l'intero processo del rifiuto, dalla sua produzione fino alla sua destinazione finale. Gli obiettivi e le direttive da perseguire in linea generale ed in particolare negli interventi di trasformazione sono:

- a) quelli previsti dall'Ente Gestore della risorsa per il Comune di Casciana Terme Lari;
- b) nelle nuove costruzioni e nei limiti del possibile negli interventi di ristrutturazione è opportuno prevedere soluzioni esteticamente ed igienicamente sostenibili per la raccolta "porta a porta";
- d) sono da favorire e sostenere la raccolta di rifiuti industriali, inerti da demolizione e rifiuti ingombranti in modo consortile all'interno nelle aree industriali-artigianali, così come la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse, e attraverso la diffusione di "compost" di carattere familiare;
- e) non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti.

2. Per fabbricati utilizzati per il recupero, stoccaggio e trattamento di rifiuti si devono rispettare le seguenti distanze, salvo eventuali norme più restrittive:

- rifiuti non pericolosi distanza maggiore di ml. 200 da zone B1, B2, C1, C2, e comunque da ogni fabbricato ad uso residenziale ancorché ricadente in zona agricola;
- per rifiuti pericolosi distanza maggiore di ml. 500 da zone B1, B2, C1, C2, e comunque da ogni fabbricato ad uso residenziale ancorché ricadente in zona agricola;
- analogamente le suddette distanze devono valere anche per la previsione di zone B1, B2, C1, C2 nei confronti di manufatti utilizzati per il recupero, stoccaggio e trattamento rifiuti.

19. 7 - Componente Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti.**19. 7. 1 Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza.**

1. La normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (frequenza di rete 50 Hz) stabilisce che all'interno di determinate fasce di rispetto per gli elettrodotti, le sottostazioni e le cabine di trasformazione, " non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore" (L. 36/2001 art. 4 comma 1 lettera h); il DM 29. 5. 2008 " approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti indica le modalità di calcolo della fascia di rispetto bidimensionale e tridimensionale.

2. I gestori delle linee elettriche (Terna SPA e RFI) devono comunicare al Comune l'ampiezza delle fasce di rispetto, in modo che i successivi strumenti urbanistici attuativi tengano di conto dei vincoli presenti e adeguino la pianificazione ad essi. Nelle Tav. Q. C. 06 vengono riportate le linee degli elettrodotti classificate per potenza riconosciuta al momento della redazione del P. O

3. Per gli elettrodotti oltre al rispetto dei limiti delle Distanze di Prima Approssimazione (D. P. A.) il P. O. definisce le seguenti prescrizioni ambientali:

- a) in caso di istituzione di nuove linee, verifica della possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
- b) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione;
- c) la Distanza di Prima Approssimazione di cui sopra è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di "nodi", così come comunicato dalla Regione Toscana e da T. E. R. N. A., devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l'effettiva intensità dei campi elettromagnetici;
- d) attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee

elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica;

e) ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili.

19. 7. 2 Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza: localizzazione impianti radiocomunicazione e telefonia mobile.

1. La L. R. 49/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione" prevede che i Comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare. La legge individua all'art. 11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art. 9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei Comuni del Programma Comunale degli Impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

2. Il Programma deve essere definito sulla base dei programmi di sviluppo della rete dei gestori degli impianti nel rispetto dei criteri localizzativi e delle aree individuate come idonee per gli impianti.

3. Il Comune di Casciana Terme Lari è dotato di apposito Regolamento e Piano Territoriale per l'installazione di Stazioni radio Base per la telefonia mobile approvati rispettivamente con la D. C. C. n. 4 e 5 del 29/01/2021.

4. Ai fini della definizione del Programma Comunale degli Impianti non è consentita la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni all'interno delle seguenti aree:

a) nelle aree adiacenti a scuole, case di cura, strutture di accoglienza sociale e sanitaria e edifici pubblici per un raggio di almeno 200 mt;

b) sono da evitare impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione all'interno di aree di invarianza paesaggistico-ambientale e dei beni storico-architettonici in classe 1 e 2 di cui all'art. 18.

5. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici della popolazione presente negli insediamenti, la progettazione e l'installazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazione è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico, da monitorare periodicamente.

19.8 - Componente Risorse naturali e biodiversità.

1. Il riconoscimento del carattere ecosistemico della biodiversità (la varietà di specie che vivono in un determinato ecosistema) ha effetti localizzativi, influisce sulle scelte territoriali e insediative, costituendone limiti asserviti all'obiettivo prioritario della conservazione non solo delle specie ma anche del loro ecosistema vita-le.
2. Il P. O. recepisce la definizione di biodiversità della legge regionale toscana n. 56 del 6 aprile 2000, "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche", quale variabilità degli organismi viventi di ogni origine.
3. Il P. O. fa riferimento gli obiettivi della Convenzione sulla diversità biologica (Rio de Janeiro, 1992): - a) conservare la diversità biologica, b) utilizzare in modo sostenibile le sue componenti, c) distribuire equamente i benefici derivanti dall'uso sostenibile delle componenti della biodiversità, dall'accesso alle risorse al trasferimento di tecnologie utili al loro uso.
4. Il Piano Ambientale ed Energetico Regionale, istituito dalla L. R. 14/2007 è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 10 dell'11 febbraio 2015, e si configura come lo strumento per la programmazione ambientale oltre che energetica della Regione Toscana, e assorbe anche i contenuti del Programma regionale per le Aree Protette. Oltre a promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili esso intende tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità.
5. L'aumento dell'urbanizzazione e delle infrastrutture, assieme allo sfruttamento intensivo delle risorse, produce evidenti necessità rivolte a conciliare lo sviluppo con la tutela della natura. Il PAER intende fare delle risorse naturali non un vincolo ma un fattore di sviluppo, un elemento di valorizzazione e di promozione economica, turistica, culturale, un volano per la diffusione di uno sviluppo sempre più sostenibile.

19.8.1 Aree protette ed Ecosistemi

1. Il territorio comunale di Casciana Terme Lari non è interessato da Aree Protette e/o Siti Rete Natura 2000, tuttavia, al suo interno è ubicata un'area di pregio naturalistico come l'area posta nella parte Sud del territorio comunale individuata dal P. T. C. P. della Provincia di Pisa "Area di Interesse Ambientale" a protezione del S. I. R. del Lago di Santa Luce (che ricade integralmente nel territorio comunale di Chianni) ed è ricco di ecosistemi naturali. Il P. I. T. /P. P. R. approvato con D. C. R. 37 del 27. 3. 1015 ha individuato la struttura eco-sistemica del territorio quale componente importante del patrimonio territoriale della Toscana definendo per essa analisi dei valori, dinamiche di trasformazione e criticità, indicazioni per le azioni nell'ambito della II Invariante Strutturale dello Statuto del Territorio "I caratteri ecosistemici del paesaggio" nell'Abaco delle Invarianti Strutturali. Il tema ecologico, pertanto, deve integrare la visione parziale, seppur importante, propria delle aree protette, e assumere un carattere più vasto nell'ambito della pianificazione territoriale e urbanistica.

1. Il Comune di Casciana Terme Lari è interessato dai seguenti ecosistemi individuati dal P. I. T. /P. P. R. e riportati nelle Tav. Q. C. 02 a) e b):

a) Rete degli ecosistemi forestali, caratterizzata: 1) da nodi forestali secondari; 2) matrici forestali di connettività; 3) nuclei di connessione ed elementi forestali isolati; 4) corridoi ripariali.

Gli indirizzi del PIT/PPR per questa tipologia di ecosistemi rilevanti per il territorio sono:

- a) Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, riqualificazione dei boschi parzialmente degradati valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
- b) Ridurre gli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- c) Riduzione del carico di ungulati.
- d) Controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali

forestali (in particolare dei robinieti).

- e) Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati, con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- f) Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- g) Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- h) Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica e delle attività di pulizia delle sponde.
- i) Miglioramento della qualità delle acque. Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- j) Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

b) Rete degli ecosistemi agropastorali caratterizzata da: 1) nodi degli agroecosistemi; 2) matrici di agroecosistemi collinari; 3) matrici di agroecosistemi di pianura; 4) agroecosistemi frammentati in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva; 5) matrici di agroecosistemi di pianura urbanizzata; 6) agroecosistemi intensivi.

Gli indirizzi del PIT/PPR per questa tipologia di ecosistemi rilevanti per il territorio sono:

- a) mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- b) mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- c) mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.
- d) mantenimento e valorizzazione dell'agro-biodiversità.
- e) mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- f) mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- g) mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- h) mantenimento delle attività agricole relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

c) Ecosistemi palustri e fluviali caratterizzati da: 1) laghi e specchi d'acqua; 2) reticolo idrografico principale e minore.

Gli indirizzi del PIT/PPR per questa tipologia di ecosistemi rilevanti per il territorio sono:

- a) Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti.
- b) Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat delle

specie animali e vegetali lacustri.

- c) Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive.
- d) Riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.
- e) Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali.
- f) Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale
- g) Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo.
- h) Miglioramento della qualità delle acque, con particolare riferimento al medio e basso corso del Fiume Arno e dei suoi principali affluenti, anche mediante il completamento delle opere per la depurazione degli scarichi.
- i) Mantenimento dei livelli di Minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi.
- j) Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di Robinia pseudacacia).

19.9 - Componente Paesaggio

19.9.1 Conformazione del P. O. alla Disciplina del P. I. T. con valenza Piano Paesaggistico Regionale.

1. Il Piano Strutturale vigente del Comune di Casciana Terme Lari è stato già oggetto di conformazione al P. I. T. /P. P. R. Anche il Piano Operativo si conforma al P. I. T. /P. P. R. conformando allo strumento regionale la pianificazione urbanistica, recependo nel proprio apparato normativo obiettivi di qualità e direttive correlate desunte dalla Scheda d'Ambito di Paesaggio 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" di cui il Comune di Casciana Terme Lari fa parte, ed inoltre detta indirizzi e prescrizioni alle successive fasi di pianificazione attuativa attraverso norme di carattere generale contenute nel presente elaborato (artt. 5, 6. 1, 6. 8, 6. 9, 18, 19. 8, 21, 25, 27) e introducendo nelle schede norma delle trasformazioni soggette a P. A. C., P. U. C., P. R. e P. R.

U. di cui all'elaborato DT02a, DT02b, indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico puntuali per i singoli interventi di trasformazione. al paragrafo "Indirizzi e Prescrizioni paesaggistiche" e al paragrafo "Schemi Metaprogettuali"

3. Per quanto riguarda le prescrizioni d'uso per gli interventi ricadenti in ambiti vincolati ex art. 136 del Codice, il P. O. rimanda alle prescrizioni delle Schede di Vincolo, per quanto concerne gli interventi ricadenti in ambiti ex art. 142 del Codice il PO rimanda alle prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R.

Art. 20 - Incentivi energetici

1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga tramite Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati, sia che avvenga in zone di completamento tramite Intervento Diretto, ovvero negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica o Sostituzione Edilizia o Recupero o Rigenerazione urbana, compreso gli interventi edilizi eseguiti tramite P. A. P. M. A. A., la potenzialità edificatoria prevista può essere incrementata di una percentuale fino ad un massimo del 10 % e comunque con le articolazioni che vengono definite al successivo comma 5, qualora si utilizzino materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l'uso di fonti rinnovabili di energia.

2. Per quanto concerne l'utilizzo di tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, esse sono consentite a condizione che le stesse siano correttamente inserite nel paesaggio urbano

o del territorio aperto in base alla qualità e ai valori paesaggistici delle singole zone.

3. Anche per interventi sul patrimonio edilizio nelle zone urbane, ovvero negli edifici rurali e di civile abitazione nelle zone agricole è possibile incrementare sino al 10% gli ampliamenti ammessi in funzione dell'uso di tecniche di bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili, ad esclusione di fonti geotermiche.

4. Le tecnologie alternative finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energia da fonti rinnovabili devono essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene.

6. Gli incentivi di S. E. come sopra indicati sono definiti in base della classe energetica attribuita agli edifici ristrutturati o nuovi come di seguito indicato:

- 10% S. E. per gli edifici in classe energetica A4, A3
- 8% S. E. per gli edifici in classe energetica A 2, A1
- 6% S. E. per gli edifici in classe energetica B.

Art. 21 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica ed idraulica di tutela delle acque sotterranee

21.1 - Contenuti e finalità

1. Sulla base del quadro delle pericolosità del territorio, è stata definita la Fattibilità delle trasformazioni in riferimento al D. P. G. R. 25/10/2011 n. 53/R, rappresentata in 4 Classi: F. 1, F. 2, F. 3 e F. 4.

2. Tale Fattibilità è stata esplicitata per gli aspetti geologici (Classi F. 1g, F. 2g, F. 3g e F. 4g), idraulici (Classi F. 1i, F. 2i, F. 3i e F. 4i) e sismici (Classi F. 1s, F. 2s, F. 3s e F. 4s).

3. Nelle cartografie sono rappresentate le Classi di Fattibilità delle trasformazioni previste nel Territorio Urbanizzato e nelle Schede Norma allegate al P. O. : la Classe di Fattibilità rappresentata è riferita alla realizzazione dell'intervento più rilevante ammesso all'interno di ogni zona urbanistica, riconducibile alla nuova edificazione, oppure alla realizzazione di interventi che incrementino i carichi sulle fondazioni o anche alla trasformazione di volumi destinati alla permanenza di beni o persone.

4. Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di Fattibilità sono state indicate per ogni zona, le rispettive classi di Fattibilità definite per gli aspetti geologici, idraulici e sismici.

5. Le Classi di Fattibilità sono così definite:

- 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 del medesimo Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
- 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 complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- 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 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.

21.2 - Criteri per la trasformazione in funzione della Fattibilità per gli aspetti geologici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti geologici.

21.2.1-Fattibilità geologica limitata (Classe F. 4g)

In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

21.2.2-Fattibilità geologica condizionata (Classe F. 3g)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;

- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

21. 2. 3-Fattibilità geologica con normali vincoli (Classe F. 2g)

In tali aree gli interventi previsti dal POC devono essere supportati da specifiche indagini geologiche che garantiscano la sicurezza degli interventi e che dimostrino di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

21. 2. 4-Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (Classe F. 1g)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geologico e geomorfologico.

21. 3 - Criteri per la trasformazione in funzione della Fattibilità per gli aspetti idraulici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti idraulici.

2. La Fattibilità delle trasformazioni è inoltre condizionata dai contenuti della L. R. 24/07/2018 n. 41, alla quale si rimanda per l'attuazione dell'attività edilizia relativamente alle condizioni di rischio idraulico.

21. 3. 1 -Fattibilità idraulica limitata (Classe F. 4i)

1. In tali aree, oltre ai criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente, è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente gli aspetti idraulici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- b) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, sulla base di quanto indicato nella LR 41/2018;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- e) idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- f) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per quanto

21. 3. 2-Fattibilità idraulica condizionata (Classe F. 3i)

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere c) d), ed f) relative alla Fattibilità Idraulica Limitata (F. 4i). Sono inoltre comunque da rispettare i criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, relativi a nuove costruzioni, al patrimonio edilizio esistente e ad infrastrutture lineari o a rete.

21. 3. 3 -Fattibilità idraulica con normali vincoli (Classe F. 2i) e senza particolari limitazioni (Classe F. 1i)

1. Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica con normali vincoli (F. 2i) gli interventi edilizi dovranno perseguire l'aumento delle condizioni di sicurezza idraulica degli interventi, da attuare attraverso il rialzamento del piano di calpestio con un franco di almeno 20 cm. Laddove ciò non sia possibile, potranno essere definiti altri sistemi di protezione passiva di equivalente efficacia.

2. Tali interventi, riferiti ad eventi critici con tempo di ritorno superiore a 200 anni, non dovranno determinare aggravii di pericolosità in aree adiacenti.

3. Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F. 1i) non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

21. 4 - Criteri per la trasformazione in funzione della Fattibilità per gli aspetti sismici

21. 4. 1-Fattibilità sismica limitata (F. 4s)

1. In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

21. 4. 2-Fattibilità sismica condizionata (F. 3s)

In tali aree è necessario rispettare, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, i seguenti criteri:

nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

a) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

b) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

c) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c. c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica deiterreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

21. 4. 3 -Fattibilità sismica con normali vincoli (F. 2s) e senza particolari limitazioni (F. 1s)

In zone ricadenti in tali Classi non sono previste condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

21. 5 –Individuazione della Fattibilità delle Trasformazioni

1. La Classe di Fattibilità rappresentata nelle carte della Fattibilità è riferita alla realizzazione dell'intervento più rilevante ammesso all'interno di ogni zona urbanistica, generalmente riferito alla nuova edificazione o alla ristrutturazione dell'esistente con aumento dei carichi sulle fondazioni e/o alla trasformazione di nuovi volumi destinati alla permanenza di persone.

2. In tali Tavole sono graficamente rappresentate le zone del Territorio Urbanizzato e le previsioni interessate da singole schede monografiche.

3. Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di Fattibilità sono state indicate per ogni zona, le rispettive classi di Fattibilità definite per gli aspetti geologici, idraulici e sismici.

4. Per gli interventi di minore entità o per quelli localizzati esternamente al Territorio Urbanizzato, la Fattibilità è definita all'interno delle matrici riportate in Allegato, nelle quali sono esplicitate le correlazioni tra le condizioni di Pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica e la tipologia degli interventi previsti dalla disciplina del presente Piano Operativo.

5. Per gli interventi ricadenti in situazioni di pericolosità molto elevata e per i quali non si ritengono raggiungibili sufficienti condizioni di sicurezza, il giudizio di fattibilità è negativo e rappresentato dalla sigla NF –

Non Fattibile.

6. Laddove invece il Progetto Urbanistico è stato rappresentato attraverso schede monografiche nelle quali sono riportate le principali caratteristiche urbanistiche, il giudizio di fattibilità è stato compiutamente descritto nelle schede stesse (riportato anche in Allegato) e sinteticamente rappresentato nella carta di fattibilità.

21. 6 –Indirizzi discendenti dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità Distrettuale Appennino Settentrionale – Bacino del Fiume Arno

Nella Disciplina di Piano contenuta nel P. G. R. A. redatto dall'U. O. M. Arno sono indicati gli indirizzi per gli atti di Pianificazione del Territorio, enunciati nei seguenti articoli:

Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8 del PGRA, nelle aree P3 valgono i seguenti indirizzi:
 - a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
 - b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
 - c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8 del PGRA, nelle aree P2 valgono i seguenti indirizzi:
 - a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
 - b) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
 - c) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
 - d) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Art. 15 – Indirizzi per la gestione delle aree di contesto fluviale

1. Nelle aree di contesto fluviale del reticolo idraulico principale del PGRA, valgono i seguenti indirizzi:
 - a) favorire il mantenimento, riqualificazione e lo sviluppo dei sistemi fluviali, delle destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo-sportive, in coerenza con la funzione idraulica e di salvaguardia ambientale dell'area e senza pregiudicare l'assetto ecologico del reticolo esistente;
 - b) incentivare forme di salvaguardia e di tutela, con particolare riguardo alle aree di pregio ambientale, paesaggistico, storico-culturale e alle zone ad esse contermini; a tal fine devono essere incentivate e sviluppate forme di gestione e manutenzione dei corsi d'acqua, delle sponde, delle fasce e della vegetazione ripariale e delle aree limitrofe, rivolte al rispetto delle caratteristiche sopra indicate anche attraverso il ricorso al contratto di fiume di cui all'art. 21;
 - c) incentivare forme di intervento che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e il mantenimento e lo sviluppo degli spazi aperti.
2. Gli interventi su edifici esistenti che ricadono in aree di contesto fluviale, nonché gli interventi di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica, sono da realizzarsi tenendo conto degli indirizzi di cui alle lettere a), b), c) del comma

2 del presente articolo e in coerenza con gli indirizzi espressi dall’Autorità di bacino ai sensi dell’articolo 21.

Art. 19 - Indirizzi per le aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood)

1. La mappa della pericolosità da flash flood di cui all’art. 6 del PGRA definisce alla scala dell’intero bacino la predisposizione al verificarsi di eventi intensi e concentrati.
2. Nelle aree classificate nella mappa di cui al comma 1 a pericolosità molto elevata ed elevata, valgono i seguenti indirizzi:
 - a) per le aree urbanizzate sono da predisporre piani di protezione civile orientati ad affrontare tali eventi, coordinati con i piani di protezione civile sovracomunali e coerenti con la mappa di cui al comma 1;
 - b) in relazione alle previsioni che comportano nuove edificazioni sono da indicare criteri diretti alla fase di attuazione finalizzati a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati, tra cui azioni di difesa locale e piani di gestione dell’opera integrati con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale;
 - c) al fine di diminuire la vulnerabilità degli elementi esposti, incentivare le azioni di proofing e retrofitting degli edifici esistenti e le azioni di difesa locale con particolare riguardo agli eventi di cui al presente articolo.

| Classi di Fattibilità <i>relative agli aspetti geologici</i> | | | | | |
|--|--|------------------------|------|------|----------|
| Trasformazioni ed attività | | Pericolosità Geologica | | | |
| | | G.1 | G.2 | G.3 | G.4 |
| 1 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa) | | | | |
| a. | senza incrementi di carico urbanistico, incrementi plano-volumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni | F.1g | F.1g | F.2g | F.2g |
| b. | con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 2 | Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interrato | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 3 | Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete | F.2g | F.2g | F.2g | NF |
| 4 | Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete | | | | |
| a. | senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.1g | F.1g | F.2g | F.3g |
| b. | con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.2g | F.2g | F.3g | F.3g*-NF |
| 5 | Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 6 | Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature | | | | |
| a. | senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.1g | F.1g | F.2g | F.3g |
| b. | con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.2g | F.2g | F.3g | F.3g*-NF |
| 7 | Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 8 | Opere pertinenziali | | | | |
| a. | tettoie aperte, pergolati, recinzioni | F.1g | F.1g | F.2g | F.3g |
| b. | volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti | F.1g | F.1g | F.3g | NF |
| 9 | Recinzioni | F.1g | F.1g | F.2g | F.3g |
| 10 | Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 11 | Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali | | | | |
| a. | senza opere di fondazione | F.1g | F.1g | F.2g | F.3g |
| b. | con opere di fondazione | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 12 | Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio | F.1g | F.2g | F.3g | NF |
| 13 | Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 14 | Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie | F.1g | F.1g | F.2g | NF |
| 15 | Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 16 | Realizzazione di invasi e laghetti | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 17 | Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo | F.2g | F.2g | F.3g | NF |
| 18 | Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo | F.1g | F.1g | F.3g | F.3g |
| 19 | Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo | F.1g | F.1g | F.2g | F.2g |
| 20 | Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda | F.1g | F.2g | F.3g | NF |
| 21 | Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt | F.1g | F.2g | F.3g | F.3g |
| 22 | Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt | F.1g | F.3g | F.3g | F.3g |
| 23 | Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica | F.1g | F.1g | F.3g | F.3g |

Le Classi di Pericolosità e di Fattibilità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R
Per condizioni e limitazioni agli interventi si veda quanto indicato nella Relazione Geologica

* solo se non diversamente localizzabili altrimenti "Non Fattibile"

NF non fattibile

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti della pericolosità;

| Classi di Fattibilità <i>relative agli aspetti idraulici</i> | | | | | |
|--|--|------------------------|------|-----------------|------|
| Trasformazioni ed attività | | Pericolosità idraulica | | | |
| | | I.1 | I.2 | I.3 I.3 morf | I.4 |
| 1 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sostituzione delle coperture in cemento amianto) | F.1i | F.1i | F.1i | F.1i |
| 2 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa) senza incrementi del carico urbanistico | F.1i | F.1i | F.2i | F.3i |
| 3 | Ospedali e case di cura. | F.2i | F.3i | N.F.* | N.F. |
| 4 | Strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile o individuate in altre disposizioni di protezione civile. | F.2i | F.3i | N.F.* | N.F. |
| 5 | Impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006. | F.2i | F.3i | N.F.* | N.F. |
| 6 | Nuova costruzione | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 7 | Nuovi edifici rurali | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 8 | Nuovi annessi agricoli che NON comportano ostacolo al deflusso delle acque, NON sottraggono volume di laminazione | F.1i | F.2i | F.3i | F.3i |
| 9 | Nuovi volumi interrati e seminterrati | F.1i | F.2i | LR41 | N.F. |
| 10 | Incrementi volumetrici che NON comportano ostacolo al deflusso, NON sottraggono volume di laminazione e NON aggravano le condizioni di rischio in altre aree | F.1i | F.1i | F.3i | F.3i |
| 11 | Incrementi volumetrici diversi dalla riga sovrastante | F.1i | F.1i | LR41 | LR41 |
| 12 | Demolizioni con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici | F.1i | F.1i | LR41 | LR41 |
| 13 | Interventi che modificano le parti dell'involucro direttamente interessate dal fenomeno alluvionale | - | - | LR41 | LR41 |
| 14 | Mutamenti destinazione d'uso a residenziale o adibiti al pernottamento (su parti con piano di calpestio al di sotto del battente) | - | - | LR41 | LR41 |
| 15 | Frazionamenti comportanti nuove unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o adibiti al pernottamento (su parti con p. calpestio sotto al battente) | - | - | LR41 | LR41 |
| 16 | Mutamenti destinazione d'uso a residenziale o frazionamenti (come sopra) su volumi interrati esistenti | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 17 | Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 18 | Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 19 | Itinerari ciclopedonali | F.1i | F.1i | LR41 | LR41 |
| 20 | Parcheggi in superficie | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 21 | Nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché adeguamento/ampliamento esistenti | F.2i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 22 | Impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili nonché adeguamento/ampliamento esistenti | F.2i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 23 | Impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 24 | Adeguamento e ampliamento impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione | F.1i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 25 | Sottopassi | F.2i | F.2i | LR41 | LR41 |
| 26 | Installazione di manufatti temporanei e serre stagionali | F.1i | F.1i | F.3i | F.4i |
| 27 | Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico senza nuove volumetrie | F.1i | F.2i | F.4i | F.4i |
| 28 | Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie | F.1i | F.1i | F.2i | F.2i |
| 29 | Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli | F.1i | F.1i | F.3i | F.3i |
| 30 | Realizzazione di invasi e laghetti | F.2i | F.2i | F.4i | F.4i |
| 31 | Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo | F.1i | F.1i | F.3i | F.3i |
| 32 | Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo | F.1i | F.1i | F.2i | F.3i |
| 33 | Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt | F.1i | F.2i | F.3i | F.4i |
| 34 | Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt | F.1i | F.2i | F.3i | F.4i |
| 35 | Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica | F.1i | F.1i | F.2i | F.3i |

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011

| | |
|--|--|
| | Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica |
|--|--|

LR41 Le limitazioni ed i condizionamenti per gli interventi che ricadono in tale casistica sono dettati dalla LR41/2018

N.F. corrisponde ad interventi su pericolosità molto elevata (I4) non fattibili ai sensi della vigente L.R. 24/07/2018 num.41

N.F.* corrisponde ad interventi su pericolosità elevata (I3) fattibili ai sensi della vigente L.R. 24/07/2018 n.41 solo se non diversamente localizzabili

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;
- I condizionamenti derivanti dalle classi di fattibilità sono dettati dal D.P.G.R. 53/r e dalla L.R. 41/2018 e sono riportati nelle NTA
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

| Classi di Fattibilità <i>relative agli aspetti sismici</i> | | | | | |
|--|--|----------------------|------|------|----------|
| Trasformazioni ed attività | | Pericolosità Sismica | | | |
| | | S.1 | S.2 | S.3 | S.4 |
| 1 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa) | | | | |
| a. | senza incrementi di carico urbanistico, incrementi plano-volumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni | F.1s | F.1s | F.2s | F.2s |
| b. | con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 2 | Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interrate | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 3 | Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 4 | Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete | | | | |
| a. | senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.1s | F.1s | F.3s | F.3s |
| b. | con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.1s | F.2s | F.3s | F.3s*-NF |
| 5 | Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 6 | Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature | | | | |
| a. | senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.1s | F.1s | F.2s | F.3s*-NF |
| b. | con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta | F.1s | F.2s | F.3s | F.3s*-NF |
| 7 | Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 8 | Opere pertinenziali | | | | |
| a. | tettoie aperte, pergolati, recinzioni | F.1s | F.1s | F.2s | F.3s |
| b. | volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti | F.1s | F.1s | F.2s | NF |
| 9 | Recinzioni | F.1s | F.1s | F.2s | F.3s |
| 10 | Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 11 | Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali | | | | |
| a. | senza opere di fondazione | F.1s | F.1s | F.2s | F.3s |
| b. | con opere di fondazione | F.1s | F.2s | F.2s | NF |
| 12 | Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio | F.1s | F.2s | F.2s | NF |
| 13 | Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 14 | Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie | F.1s | F.1s | F.2s | NF |
| 15 | Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 16 | Realizzazione di invasi e laghetti | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 17 | Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 18 | Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo | F.1s | F.1s | F.2s | F.3s |
| 19 | Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo | F.1s | F.1s | F.2s | F.2s |
| 20 | Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda | F.1s | F.2s | F.3s | NF |
| 21 | Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt | F.1s | F.1s | F.2s | F.3s |
| 22 | Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt | F.1s | F.2s | F.3s | F.3s |
| 23 | Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica | F.1s | F.1s | F.2s | F.2s |

Le Classi di Pericolosità e di Fattibilità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R

Per condizioni e limitazioni agli interventi si veda quanto indicato nella Relazione Geologica

Classi di Fattibilità
relative agli aspetti sismici

* solo se non diversamente localizzabili altrimenti non fattibile

NF non fattibile

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO 1 – SISTEMI E SUBTERRITORIALI, U. T. O. E.

Art. 22 -SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI

1. Il P. O., ai fini del perseguimento delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nella L. R. 65/2014 e nel P. I. T. /P. P. R., fa propria l'articolazione sistemica territoriale definita dal P. S.: Sistema Territoriale della Pianura e Sistema Territoriale della Collina; i Sistemi Territoriali sono contigui e connotano parti del territorio comunale secondo le loro specificità agricole, ambientali, insediative: essi sono suddivisi in Sub- sistemi Agricoli, Ambientali e Insediativi.

2. Il Sistema Territoriale della Pianura(P) è articolato in due Sub-sistemi Agricoli e due Sub-sistemi Urbani, corrispondenti l'uno al territorio attraversato dal Fosso Zannone, posto a Nord-Ovest, e l'altro al territorio posto ad Est lungo il Fiume Cascina. I due Sub-sistemi agricoli corrispondono alla parte di pianura del Territorio Rurale così come definito dalla L. R. n°65/2014, due Sub-sistemi Urbani corrispondono alla parte di pianura del Territorio Urbanizzato, così come definiti dalla L. R. n°65/2014.

3. I due Sub-sistemi Agricoli contengono al proprio interno, oltre che gli edifici sparsi, anche gli Insediamenti Minori non appartenenti al territorio urbanizzato, riconducibili ai commi 1b) e 1d) dell'art. 64 della L. R n. 65/2014:

- Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone:
 - Insediamento minore a carattere ricreativo di progetto del Crossodromo (IP1);
- Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina:
 - Insediamento minore a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino (IP2);
 - Insediamento minore a carattere turistico-ricettivo di Le Muraiole (IP3);

4. I due Sub-sistemi Urbani della Pianura sono costituiti dai centri urbani maggiori e minori di Pianura:

- Sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone:
 - TUP1-Territorio Urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale
 - TUP2- Territorio Urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale
 - TUP3-Territorio Urbanizzato di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale
 - TUP4- Territorio Urbanizzato di Lavaiano a prevalente carattere residenziale;
- Sub-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina:
 - TUP5-Territorio Urbanizzato di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale
 - TUP6-Territorio Urbanizzato di Prunetta a prevalente carattere artigianale e di servizio

5. Il Sistema Territoriale della Collina (C) è articolato in tre Sub-sistemi Agricoli in base alla loro caratterizzazione agraria e boscata, un Sub-sistema Ambientale Naturalistico, caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di boschi, ed un Sub-sistema Urbano costituito dai centri urbani maggiori e minori della collina. I tre Sub-sistemi Agricoli e il Sub-sistema naturalistico corrispondono alla parte collinare del Territorio Rurale- così come definito dalla L. R. n°65/2014, mentre il Sub-sistema Urbano corrisponde alla parte collinare del Territorio Urbanizzato così come definiti dalla L. R. n°65/2014.

6. I tre Subsistemi agricoli e il Subsistema naturalistico della Collina contengono al proprio interno, oltre che

gli edifici sparsi, anche gli Insedimenti minori non appartenenti al territorio urbanizzato, riconducibili ai commi b) e 1d) dell'art. 64 della L. R n. 65/2014:

- Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco;
 - Insedimento minore a carattere residenziale di Orceto (IC1);
 - Insedimento minore a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Gramugnana (IC2);
 - Insedimento minore a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Poggetto Canfreo
- Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi;
- Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree;
 - Insedimento minore a carattere residenziale di San Frediano (IC3);
 - Insedimento minore a carattere turistico-ricettivo di Fichino (IC4);
- Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari:
 - Insedimento minore a carattere turistico-ricettivo di Gello Mattaccino (IC5).

7. Il Sub-sistema Urbano della collina è costituito dai centri urbani maggiori e minori della collina:

- TUC1-Territorio Urbanizzato di Lari a prevalente carattere residenziale di Lari
- TUC2-Territorio Urbanizzato di Casciana Terme a prevalente carattere residenziale
- TUC3-Territorio Urbanizzato di Cevoli, Ripoli a prevalente carattere residenziale
- TUC4-Territorio Urbanizzato di Casciana Alta a prevalente carattere residenziale
- TUC5-Territorio Urbanizzato di Boschi di Lari a prevalente carattere residenziale
- TUC6-Territorio Urbanizzato di San Ruffino a prevalente carattere residenziale
- TUC7-Territorio Urbanizzato di Usigliano a prevalente carattere residenziale
- TUC8-Territorio Urbanizzato di Collemontanino a prevalente carattere residenziale
- TUC9-Territorio Urbanizzato di Parlascio a prevalente carattere residenziale
- TUC10-Territorio Urbanizzato di Ceppato a prevalente carattere residenziale
- TUC11-Territorio Urbanizzato di Sant'Ermio a prevalente carattere residenziale

8. L'articolazione sistemica di cui ai commi precedenti viene declinata normativamente da una disciplina di carattere generale all'art. 24 per il Territorio Rurale e all'art. 26 per il Territorio Urbanizzato e da una disciplina di carattere specifico all'art. 25 per il Territorio Rurale e all'art. 28 per il territorio Urbanizzato.

Art. 23 - Le U. T. O. E.

1. Il Piano Strutturale ha individuato le U. T. O. E., Unità Territoriali Organiche Elementari, come entità atte ad assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, ai sensi dell'art. 92, comma 4, lett. a) della L. R. n°65/2014. Le U. T. O. E. costituiscono il riferimento territoriale sia per le dimensioni massime delle previsioni ma anche per la verifica degli standard urbanistici. Con riferimento al Regolamento regionale n°32/R, l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari è parte integrante delle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale, ed è estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello Statuto del Territorio.

2. Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari ha individuato due U. T. O. E. all'interno del territorio comunale, che ricalcano i perimetri dei Sistemi Territoriali, di cui all'art. 22.:

- U. T. O. E. 1 - PIANURA, che ricomprende il Sub-sistema agricolo della piana del Fosso Zannone, il Sub-sistema agricolo della piana del Fiume Cascina, il Sub-sistema Urbano della piana del Fosso Zannone e il Sub-sistema Urbano della Piana del Fiume Cascina;

- U. T. O. E. 2 - COLLINA, che ricomprende il Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, il Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi, il Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree, il Sub-sistema ambientale dei boschi collinari e il Sub-sistema urbano della collina.

3. Per ogni U. T. O. E. il P. S. ha definito il dimensionamento articolato secondo le funzioni previste ai sensi dell'art. 98 della L. R. 65/2014, da cui il P. O. prelevare quote programmate nel quinquennio. Una parte del dimensionamento viene destinata al territorio rurale, sia agli Insediamenti Minori che alle case sparse, per tutte le funzioni previste dal Regolamento 32/R, ad esclusione della nuova residenza. Il recupero e la rigenerazione urbana, con cambio di destinazione d'uso, attingono alle quote dimensionali del riuso solo per le quote di premialità finalizzate al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obiettivo, di recupero e di rigenerazione urbana con trasferimento di volumi, previsto dal P. S. riscontro nel P. O., in funzione dell'utilizzo che lo strumento urbanistico intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto anche della perequazione a distanza per l'eventuale trasferimento di volumi esistenti da demolire.

CAPO2 - IL TERRITORIO RURALE

Art. 24 - Il territorio rurale– Disciplina generale

24.1. - Definizione e Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale è individuato all'esterno del Territorio Urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 4 della L. R. n°65/2014.

2. Nel territorio rurale sono ricompresi:

- a) le aree agricole e forestali, di cui all'art. 64 comma 1 a) della L. R. 65/2014;
- b) i nuclei e gli insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di cui all'art. 64 comma 1 b) della L. R. 65/2014;
- c) le aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 comma 1 c);
- d) le aree e gli insediamenti che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato di cui all'art. 64 1 d) della L. R. 65/2014.

3. Gli insediamenti di cui ai commi 2b) e 2d) sono definiti dal P. O. Insediamenti Minori di cui all'art. 24. 7.

4. L'inserimento all'interno del territorio rurale di nuovi insediamenti con funzioni non agricole è subordinato al parere preventivo favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25. della L. R. 65/2014: la suddetta conferenza verifica che le previsioni proposte siano conformi al P. I. T. /PPR, indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio, valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento. Sono altresì soggette al preventivo parere della conferenza di copianificazione di cui sopra anche le previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

5. I Subsistemi agricoli, come definiti all'art. 22, che nell'insieme costituiscono il "Territorio Rurale" comunale, sono ricondotti nel presente P. O., così come per il " territorio urbanizzato", alle definizioni di cui al DM1444/68 dove la lettera E identifica il " territorio rurale"; nello specifico:

- a) E1- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone;
- b) E2- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del

Fiume Cascina;

- c) E3- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco;
- d) E4-Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi;
- e) E5- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree;
- f) E6- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari.

24. 2 –Funzioni proprie del territorio rurale

1. Nelle aree di cui al comma 2 dell'art. 24. 1, nel rispetto delle Direttive del P. I. T. /P. P. R. e del P. T. C. P. nonché delle prescrizioni dello Statuto del territorio, sono ammesse le seguenti attività e funzioni:

- a) attività colturali agricole estensive;
- b) attività agricole orto florovivaistiche;
- c) attività di pascolo;
- d) attività zootecniche;
- e) selvicoltura e attività di raccolta prodotti del bosco;
- f) attività faunistico venatorie compatibili con la tutela della fauna e della flora;
- g) attività di pesca e itticoltura;
- h) attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;
- i) attività agrituristiche;
- j) attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari;
- k) attività agricole amatoriali;
- l) realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesisti co-ambientale;
- m) bonifiche agrarie;
- n) tutela ambientale e degli ecosistemi;
- o) gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;
- p) attività pubbliche o di interesse pubblico;
- q) residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;
- r) residenza non agricola in fabbricati esistenti;
- s) annessi agricoli per imprenditori e soggetti dell'agricoltura amatoriale;
- t) addestramento e/o allevamento di animali,
- u) rimessa a coltura dei terreni incolti.

2. La realizzazione di manufatti destinati al ricovero e allevamento di animali di cui al comma 1 da parte di IAP, IA o soggetti diversi, di cui ai successivi articoli, dove consentita dalle presenti norme, non può essere effettuata a distanza inferiore di ml. 50 dal perimetro del territorio urbanizzato e per tutte le zone urbane di cui all'art. 26.2 ad esclusione delle zone DM1, DM2, DM3. Relativamente al numero dei capi e alle distanze, ad eccezione di quelli definiti nel presente Piano Operativo, si rimanda alle disposizioni e indicazioni contenute nel regolamento di Polizia Rurale.

3. Le attività presenti nelle zone agricole, se incompatibili con il carattere funzionale prevalente delle stesse, possono rimanere, se legittimamente insediate all'interno di edifici esistenti e per essi sono possibili solo interventi di Manutenzione Straordinaria. In caso di cessazione delle attività incompatibili dal punto di vista ambientale con il carattere della zona, non sarà possibile riutilizzare gli stessi fabbricati per destinazioni d'uso diverse da quelle previste per la zona. Tale prescrizione vale anche per i depositi all'aperto previsti dal precedente RU.

24. 3- Obiettivi da perseguire nell'ambito del territorio rurale

1. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui all'articolo 68 della L. R. 65/2014 così come recepiti dal P. S., tutti gli interventi di cui ai successivi paragrafi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- e) assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio;
- f) gli interventi sul patrimonio edilizio presente nel territorio rurale indipendentemente dalla destinazione d'uso, agricola o non agricola, devono garantire il mantenimento delle caratteristiche tipiche del patrimonio edilizio esistente e delle aree di pertinenza dei fabbricati e del paesaggio rurale circostante;
- g) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico;
- h) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica.

24. 4- Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo.

24. 4. 1 - Manufatti aziendali temporanei e serre temporanee per periodi non superiori a 2 anni

1. Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è consentita all'imprenditore agricolo l'installazione di manufatti aziendali temporanei e serre temporanee per un periodo non superiore a due anni a condizione che gli stessi siano realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. Per l'installazione di questa fattispecie di manufatti ci si deve attenere alle disposizioni di legge regionale vigenti in materia.

3. Ai fini del corretto inserimento dei manufatti, anche se temporanei, sul territorio e nel contesto paesaggistico circostante, le richieste devono essere ben documentate.

24. 4. 2- Manufatti aziendali e serre per periodi superiori a due anni destinati ad essere rimossi al termine dell'attività.

1. Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è consentita l'installazione di manufatti aziendali e serre agli imprenditori agricoli per periodi superiori a due anni a condizione che gli stessi siano realizzati con strutture

in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. Per l'installazione di questa fattispecie di manufatti ci si deve attenere alle disposizioni di legge regionale vigenti in materia.
3. Ai fini del corretto inserimento dei manufatti sul territorio e nel contesto paesaggistico circostante, le richieste devono essere ben documentate, secondo le disposizioni previste dalla normativa regionale. .
4. Questi manufatti, considerata la diversità di durata nel tempo rispetto a quelli temporanei, sono consentiti solo in alcune parti del territorio rurale, come indicato all'art. 25, e anche dove consentiti, devono essere prese le dovute misure di mitigazione al fine di ridurre l'eventuale impatto negativo sul contesto paesaggistico in cui vengono realizzati.
5. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16, diversi da quelli a carattere temporaneo.

24. 4. 3- Manufatti aziendali con trasformazione permanente del suolo da realizzarsi senza Programma Aziendale.

1. Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è consentita agli imprenditori agricoli con modifica permanente del suolo, senza presentazione di Programma Aziendale, l'installazione dei seguenti manufatti aziendali:

- a) silos, di H max. non superiore a ml 6, 00;
- b) tettoie, di SE max non superiore a mq. 50, 00;
- c) concimaie, basamenti o platee;
- d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile di H max non superiore a ml. 5, 00;
- e) serre fisse;
- f) volumi tecnici ed altri impianti;
- g) manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui; tali manufatti possono avere una dimensione massima di mq. 80 di SE per azienda. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative SE non deve essere superiore a mq. 80.
- h) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- i) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- l) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante di SE max non superiore a mq. 100, 00.

I manufatti, realizzati ai sensi del presente art. 24. 4. 3, non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

2. Considerata la tipologia di tali manufatti e l'impatto che possono avere sul paesaggio, questi sono consentiti solo in alcune parti del territorio rurale, come indicato al successivo art. 25.
3. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

24. 4. 4- 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 sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sono altresì consentiti:
 - a) l'Addizione Volumetrica una tantum sino ad un massimo di mq. 30 di S. E. per le abitazioni rurali;
 - b) l'Addizione Volumetrica una tantum del 10% del volume esistente sino ad un massimo di 300mc. per gli annessi;
 - c) la Sostituzione Edilizia con incremento volumetrico sino ad un massimo del 20% per ogni edificio trasferito attraverso demolizione; tali incrementi non possono sommarsi alle addizioni volumetriche di cui ai punti a. e b;
 - d) il ripristino di edifici o parti di essi crollati di cui 17. 4. 3.
- per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, come definite nell'Elaborato DT03, e per i manufatti minori di cui all'art. 18. 6. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele compreso la ricostruzione di edifici crollato diruti di cui all'art. 17. 4. 4. Per gli edifici in classe di valore 4 sono possibili anche gli interventi di cui ai punti b. e c., del presente articolo a condizione che le addizioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici dei fabbricati oggetto di addizione.

2. Gli interventi di cui al comma 1 lett. a), b), c), d) non necessitano di programma aziendale se effettuati dall'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), mentre il programma aziendale è richiesto se gli stessi sono effettuati dall'Imprenditore Agricolo non Professionale (IA).

3. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al primo comma lettera a). ed). siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi ai sensi dell'art. 71 della L. R. 65/2014. Ciò vale anche per gli edifici di cui al secondo punto con classe di valore storico architettonico tipologico.

4. Sono sempre consentiti, senza necessità di programma aziendale sia all'IAP che all'I. A, la realizzazione delle pertinenze così come definite all'art. 14, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; e gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, le piscine e gli impianti sportivi pertinenziali rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18.

24. 4. 5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Previa approvazione di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 compreso:
 - a) la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa;
 - b) l'Addizione Volumetrica una tantum sino ad un massimo di mq. 30 di S. E. per le abitazioni rurali;

- c) l'Addizione Volumetrica una tantum del 10% del volume esistente sino ad un massimo di 300 mc. per gli annessi;
 - d) la Sostituzione Edilizia con incremento volumetrico sino ad un massimo del 20% per ogni edificio trasferito attraverso demolizione: tali incrementi non possono sommarsi alle Addizioni Volumetriche di cui ai punti b. e c.;
 - e) la Ristrutturazione Urbanistica;
 - f) l'Addizione Volumetrica oltre quanto previsto al punto b.;
 - g) l'Addizione Volumetrica oltre quanto previsto al punto c.;
 - h) la trasformazione di annessi in abitazioni in luogo di nuove costruzioni rurali alle condizioni di cui all'art. 24. 4. 6.
- per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, secondo le definizioni di cui all'art. 18 di cui all'Elaborato DT03, e per i manufatti minori di cui all'art. 18. 6., sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17, nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. Per gli edifici in classe di valore 4 sono possibili anche gli interventi di cui ai punti b., c., f., g., a condizione che le addizioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri architettonici tipologici dei fabbricati oggetto di addizione.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati con programma aziendale dall'Imprenditore Agricolo non professionale (IA), mentre l'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) deve attivare il programma aziendale solo per gli interventi di cui alle lettere e, f, g, h,

3. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione siano mantenute in produzione le superfici fondiari minime di cui all'art. 24. 4. 9.

24. 4. 6 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e a condizione che non vi siano edifici da recuperare a fini abitativi agricoli.

2. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita solo all'Imprenditore Agricolo Professionale ed è subordinata:

a) all'approvazione da parte del Comune del Programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola e che non è possibile a tale scopo recuperare manufatti esistenti;

b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 24. 4. 9.

3. Le nuove abitazioni rurali non possono avere una dimensione superiore a mq. 130 di S. E. e una dimensione inferiore a mq. 80 di S. E., al netto delle pertinenze e degli incentivi energetici.

4. I nuovi edifici rurali a carattere abitativo devono essere realizzati con l'utilizzo di materiali tradizionali e secondo tipologie ricorrenti nel contesto rurale, quand'anche rivisitate compositivamente in chiave contemporanea ed in ogni caso secondo criteri di semplicità e sobrietà, tipici dell'edilizia rurale.

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:

a) all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo (IA o IAP), dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

- b) all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 24. 4. 9. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

24. 4. 7 - Interventi di nuova edificazione di annessi da parte di IA che non dispongono delle superfici minime

1. Ai fini del sostegno all'agricoltura operata da Imprenditori Agricoli non professionali (IA) che non hanno le superfici fondiari minime di cui all'art. 24. 4. 9. per la presentazione del programma aziendale, è consentita la realizzazione di annessi agricoli per lo svolgimento dell'attività agricola alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati in legno, pianta rettangolare, ad un solo piano fuori terra con H. max 3, 50 ml. in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%);
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- dimensioni max mq. 30 di S. E., al lordo della S. E. esistente, in base alle seguenti superfici agrarie coltivate:
 - Min. 0, 25 ha di orto;
 - Min. 0, 50 ha di vigneto, frutteto;
 - Min. 1, 00 ha di oliveto;
 - Min. 2, 00 ha di seminativo;
 - Min. 15, 00 ha di bosco;
- le superfici coltivate di cui sopra, nel caso in cui le stesse siano inferiori ai minimi richiesti per la realizzazione dell'annesso, possono essere percentualmente accorpate sino a raggiungere quota cento.

2. È altresì consentita la costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'articolo 24. 4. 9. nel caso di imprenditori agricoli che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) acquacoltura;
- c) allevamento di fauna selvatica;
- d) cinotecnica;
- e) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- f) allevamento di equidi.
- g) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento.

3. La dimensione degli annessi di cui al punto 2 a-f sono da definire in base alla effettiva entità dell'attività svolta e nel rispetto del regolamento 38/R al fine di garantire il benessere degli animali; la dimensione degli annessi di cui al punto 2g non può superare la dimensione max. di mq. 40, 00 di S.E.

4. Tutti gli annessi devono essere realizzati con tipologie e materiali simili a quelli definiti al comma 1.

5. È fatto salvo il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari, di approvvigionamento idrico e smaltimento liquami.

6. Gli annessi per gli I. A. che non dispongono delle superfici fondiari minime dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna alla conduzione del fondo e al mantenimento e tutela ambientale dello stesso, nonché a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.

7. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

24. 4. 8 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P. A. P. M. A. A.)

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui agli articoli 24. 4. 9, l'imprenditore agricolo provvede alla redazione e presentazione del Programma Aziendale (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) così come definito nel Regolamento 63/R/2016.
2. L'approvazione del Programma Aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.
3. Per l'approvazione del Programma Aziendale, il Comune, verificata la completezza e la regolarità formale della documentazione, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del capo IV della L. 241/1990, per verificare la conformità urbanistica e acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compresi il parere della provincia di conformità al P. T. C., nonché il parere della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti.
4. Qualora i P. A. P. M. A. A. prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola di manufatti verso altre destinazioni è necessario convocare la conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 della L. R. 65/2014; qualora sia prevista la realizzazione di nuovi edifici rurali con S. E. superiore a 500 mq questi hanno valore di Piani Attuativi e pertanto per la loro approvazione si deve procedere ai sensi dell'art. 11. 2; non si procede alla attivazione di piano attuativo nel caso in cui le nuove edificazioni si configurano come ampliamenti di edifici esistenti, quand'anche superiori a mq. 500, se già autorizzati senza piano attuativo: in questo caso si dovrà procedere con Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12 al fine di coordinare progettualmente il nuovo ampliamento con quanto già autorizzato senza compromettere la continuità temporale dei lavori.
5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune. In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:
 - a. ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 24. 4. 5. e 24. 4. 6.
 - b. a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;
 - c. ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;
 - d. a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;
 - e. ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento.
6. Il programma aziendale ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del Comune.
7. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.
8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi al P. S. e P. O., coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque soddisfino le condizioni contenute nelle disposizioni regionali vigenti in materia.

9. La disposizione di cui al comma 8 non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.

10. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al comma 7, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.

11. Il programma aziendale di aziende sovracomunali deve essere approvato da tutti i Comuni nel cui territorio ricadono le aziende con la partecipazione degli stessi alla Conferenza dei servizi di cui al comma 3, così come previsto all'art. 9 del Regolamento 63/R/201616.

12. Nei casi previsti dall'art. 10 del Regolamento 63/R/2016, modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.

24. 4. 9 – Superfici fondiari minime aziendali

1. Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione da parte di un imprenditore agricolo necessarie per consentire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 24. 4. 5. punti e., f., g., h. e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 24. 4. 6. oppure da mantenere in produzione in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, dicui all'art. 24. 4. 10 sono quelle definite dal PTC nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti.

24. 4. 10 - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di altre normative di settore, nonché dei regolamenti edilizi vigenti.

2. Gli immobili di cui al comma 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.

3. L'utilizzo degli immobili di cui al comma 1, per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

4. Per le modalità di utilizzo di tali manufatti si fa riferimento all'art. 11 del 63/R/2016.

24. 4. 11 - Attività agricole integrative

1. Si intendono per attività agricole connesse a quelle agricole esercitate dal IAP o IA, le attività di vendita dei prodotti agricoli, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati rurali, salvo il caso di strutture precarie per attività connesse di servizio che per le modalità di esercizio non alterano la connotazione rurale del territorio e dell'azienda.

2. Si considerano tali:

- le attività connesse per la vendita di prodotti legati alle tradizioni locali della cosiddetta filiera corta, e più in generale all'attività agricola;
- le attività connesse di tipo artigianale di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante, in particolare sono escluse officine e altre attività simili per caratteristiche;
- le attività connesse di ospitalità rurale come definite al paragrafo successivo 24. 4. 12.
- le attività di servizio anche a carattere sociale e formativo (fattorie didattiche, agricoltura sociale, etc.)

3. La richiesta di autorizzazione per attività connesse deve essere accompagnata da un impegno alla manutenzione dei fondi di pertinenza delle strutture utilizzate.

4. Al fine di favorire lo sviluppo e il mantenimento di attività di vendita e degustazione dei prodotti agricoli locali è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali delle strutture di servizio che svolgono tali attività; la superficie non deve essere superiore alla superficie utile dei locali di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade pubbliche. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici tali da rispettare le caratteristiche del territorio rurale. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività a cui sono legate.

24. 4. 12 - Agriturismo e Agricampeggio

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto previsto dalla L. R. 30/2003 e relativo Regolamento di attuazione 46/R del 2004 e s. m. e i.

2. L'attività agrituristica e la dotazione dei posti letto consentiti è commisurata al criterio di principalit  dell'attivit  agricola, cos  come definito dalla L. R. 30/2003 e s. m. e i. e dal Regolamento regionale 46/Re s. m. e i.

3.   consentito per le aziende agricole ospitare camper e tende in piazzole purch  ospitati nel resede di pertinenza dei fabbricati aziendali e a condizione che siano forniti i servizi necessari, cos  come previsto dalla L.

R. 30/2003 e s. m. e i. e dal Regolamento regionale 46/R e s. m. e i.; al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, l'area che accoglier  le piazzole dovr  essere dotata di idonei strumenti di mitigazione paesaggistica ~~oeeultamento~~, quali recinzioni verdi realizzate con specie vegetali autoctone, da definire alla luce della morfologia del luogo con l'obiettivo di rendere non visibile dall'esterno gli automezzi ospitati. Sono altres  consentite anche iniziative di tipo "glamping" e per tali iniziative   possibile utilizzare aree anche al di fuori dell'area di pertinenza edilizia, se dotata di piante idonee ad ospitare tali iniziative e comunque sempre in prossimit  con i fabbricati esistenti e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in particolare per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici.

4. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attivit  di agricampeggio in ampliamento a fabbricati esistenti, in misura commisurata alle esigenze e alla quantit  dei Posti Letto.

5. Al fine di migliorare lo svolgimento delle attivit  agrituristiche,   possibile dotare gli edifici destinati ad agriturismo di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis pallavolo, calcetto, il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito.

6. Per garantire un corretto inserimento di tali strutture nel contesto territoriale e paesaggistico, tali strutture sono consentite a condizione che:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planaltimetriche alla giacitura dei terreni;
- b) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilit  campestre, rete drenante superficiale);
- c) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine); garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- d) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico,

ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;

- e) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- f) la recinzione di campi da tennis o da calcetto deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6. 00 ml.
- g) i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto), dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra e da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettate le direttive correlate di cui alla Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 05 Piana Livorno-Pisa-Pontedera e le Prescrizioni e le Prescrizioni d'uso Schede di vincolo dei Beni paesaggistici che interessano il territorio di Casciana Terme Lari.

24. 4. 13 - Bonifiche agrarie

1. Le bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni effettuate con idonei mezzi meccanici, progettate al fine di migliorare in maniera sostanziale e permanente le proprietà fondiari, intervenendo per correggere fattori negativi quali eccessiva pendenza, presenza di scheletro affiorante, ristagno idrico, smottamenti ecc. Si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali il livellamento e lo scasso, per essere caratterizzate da un complesso di operazioni meccaniche che hanno per conseguenza la modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico e che comportano la valorizzazione economica del fondo.

2. Le bonifiche agrarie sono definite attraverso un progetto da presentare all'A. C. e da redigere ai sensi della L. R. n. 78 del 1998: il progetto dovrà evidenziare la situazione precedente la bonifica e quella successiva, corredata da idonei computi metrici e valutazioni estimative che dimostrino il reale miglioramento dal punto di vista economico, il tutto supportato da idonei elaborati tecnici; la relazione progettuale dovrà evidenziare la eventuale destinazione dei terreni da asportare e quelli da introdurre nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti. Il progetto così compilato dovrà essere esaminato dalla Commissione comunale per il Paesaggio. Il rilascio del progetto di bonifica è subordinato alla presentazione di una fidejussione pari

all'importo dei lavori da eseguire, di cui al computo metrico estimativo predetto, a garanzia del ripristino dei luoghi secondo il progetto approvato. Le bonifiche agrarie sono consentite solo all'interno delle aree agricole e non possono interessare le aree boscate.

24. 4. 14 - Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali e dei terreni utilizzati per finalità produttive.

2. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie e in generale l'istituzione di "fondo chiuso" nei termini della vigente legislazione.

3. La recinzione del "fondo chiuso" dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica e deve essere composta da specie vegetali autoctone.

4. Le recinzioni nel territorio agricolo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- utilizzo di fili elettrici da rimuovere stagionalmente;
- reti metalliche H. Max. pari a 1, 50; ai fini della protezione di colture di pregio e per evitare il danneggiamento delle colture ad opera di ungulati le recinzioni possono arrivare fino all'altezza di ml. 1,80 comunque fissate su supporti in legno o ferro; le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale con l'utilizzo di cancelletti pedonali.

- il fissaggio della recinzione a terra deve avvenire su pali di legno o ferro evitando l'utilizzo del cemento.

24. 4. 15 - Recupero dei terreni incolti

1. In attuazione dei principi e dei criteri della legge 4 agosto 1978, n. 440 (Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate), per favorire il recupero delle aree abbandonate, contenere il degrado ambientale, salvaguardare il suolo e gli equilibri idrogeologici, limitare gli incendi boschivi, favorire l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agro-forestali, il Comune valorizza le terre agricole incolte, coerentemente con la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità locali.

2. Si considerano abbandonati o incolti i terreni individuati negli elaborati del "Catasto Terre Incolte" del Piano Strutturale vigente, e più in particolare:

- a) i terreni agricoli che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno tre anni, ad esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea;
- b) i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive ed arboree, ad esclusione di quelli considerati bosco ai sensi dell'articolo 3, comma 5, lettera c), della l. r. 39/2000.

Non costituiscono terreni abbandonati o incolti:

- a) le superfici definite bosco o aree assimilate a bosco dalla legge regionale 21 marzo 2000, n.39(Legge forestale della Toscana);
- b) i terreni la cui messa a coltura agraria pregiudichi la stabilità del suolo o la regimazione delle acque o comprometta la conservazione dell'ambiente;
- c) le dipendenze e pertinenze di case effettivamente adibite ad abitazione rurale o civile;
- d) le cave;
- e) i beni civici;
- f) i terreni necessari per attività industriali, commerciali, turistiche e ricreative, i terreni adibiti a specifiche destinazioni economicamente rilevanti e le aree considerate fabbricabili o destinate a servizi di pubblica utilità negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui alla legge regionale in materia di governo del territorio;
- g) i terreni oggetto di aiuti e/o premi nei tre anni solari precedenti.

3. Il Comune effettua il censimento dei terreni abbandonati o incolti presenti nel proprio territorio secondo le modalità di cui al regolamento 13/R del 4. 3. 2014. Il Piano Operativo individua la possibilità di approfondire nella fase del procedimento contenuti e procedure per l'attuazione degli obiettivi per il recupero dei terreni incolti.

4. Gli elenchi dei terreni censiti sono comunicati ai proprietari o titolari di altri diritti reali e alle organizzazioni professionali, agricole e cooperative maggiormente rappresentative, con raccomandata con avviso di ricevimento o con modalità telematiche di comunicazione, in conformità alla normativa nazionale e regionale in materia di amministrazione digitale.

5. I proprietari dei terreni, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al comma 4, comunicano al Comune i soggetti titolari di rapporti contrattuali in essere sui terreni inseriti nell'elenco dei terreni censiti.

6. Le organizzazioni professionali agricole e cooperative maggiormente rappresentative possono

chiedere, entro novanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 4, di inserire negli elenchi dei terreni censiti altri terreni, allegando la documentazione idonea a dimostrare che si tratta di terreni abbandonati o incolti. Qualora il Comune intenda accogliere tali richieste procede a darne comunicazione, con le modalità di cui al comma 4.

7. Entro novanta giorni dalla comunicazione, i proprietari, i titolari di altri diritti reali e i soggetti titolari di rapporti contrattuali sui terreni inseriti negli elenchi dei terreni censiti possono:

a) con istanza motivata e documentata rivolta al comune, chiedere la cancellazione di tali terreni dagli elenchi;

b) impegnarsi alla rimessa a coltura dei terreni entro i successivi centottanta giorni, presentando una comunicazione al comune nella quale indicano le modalità di rimessa a coltura.

8. Nel caso di cui al comma 7, lettera b) il Comune verifica l'effettiva rimessa a coltura entro il termine, e in caso di esito negativo provvede all'iscrizione dei terreni integrando l'elenco di cui al comma 9

9. Decorsi i termini di cui ai commi 5, 6 e 7, il Comune, entro i successivi trenta giorni, approva in via definitiva gli elenchi dei terreni abbandonati o incolti e li pubblica. Entro lo stesso termine gli elenchi definitivi sono inviati con le modalità di cui al comma 4 a coloro che hanno presentato istanza di cancellazione, motivando l'accettazione o il diniego dell'istanza medesima.

10. Negli elenchi dei terreni abbandonati o incolti definitivi sono evidenziate le particelle per le quali la comunicazione di cui al comma 4 non è stata perfezionata per l'impossibilità di identificare o reperire i proprietari.

11. Il Comune provvede a trasmettere l'elenco all'Ente Regionale Banca della Terra per l'approvazione del piano di sviluppo per la coltivazione dei terreni individuati quali abbandonati o incolti, redatto dai soggetti che fanno richiesta di assegnazione dei terreni medesimi e che si obbligano a coltivarli in forma singola o associata in conformità al piano di sviluppo allegato alla richiesta. Il piano è redatto e approvato secondo i criteri e le procedure definite dal regolamento 13/R del 4. 3. 2014.

12. L'approvazione del piano consente al comune l'occupazione temporanea e non onerosa dei terreni, per il periodo di efficacia del piano, ai fini della loro concessione ai privati richiedenti e titolari del piano di sviluppo approvato. Ai proprietari i cui terreni sono stati oggetto di assegnazione è dovuto il canone stabilito secondo i criteri determinati dal regolamento 13/R del 4. 3. 2014

13. I proprietari e gli aventi diritto, entro il termine stabilito dal regolamento 13/R del 4. 3. 2014 possono chiedere di coltivare direttamente i terreni allegando alla richiesta il piano di sviluppo da loro redatto e presentato secondo i criteri definiti dal regolamento medesimo.

14. Qualora i terreni abbandonati o incolti inseriti nella Banca della Terra non siano oggetto di richieste di coltivazione, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari ai fini della tutela degli interessi di cui al comma 1, come definiti da un piano di intervento redatto dall'Ente Banca della Terra. In tal caso il Comune provvede al recupero delle spese secondo i criteri determinati dal regolamento.

15. Sulle aree incolte, da individuarsi secondo i criteri di cui al presente articolo, che si trovino sui crinali o in zone panoramiche o, comunque, aventi particolare vocazione di turismo-rurale il cui stato di abbandono rechi nocimento allo sviluppo del turismo, ovvero siano di particolare interesse e non fungibili ai fini dell'impianto di colture con marchi di qualità (quali, a titolo esemplificativo IGP, DOC, DOCG, DOP) caratterizzanti la produzione del territorio, ovvero ancora qualora la conformazione del suolo o la prossimità con le reti infrastrutturali rendano la situazione di abbandono, e mancata messa a coltura, del terreno foriera di pericoli per la salvaguardia del suolo e degli equilibri idrogeologici o la necessità di consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del

patrimonio territoriale, e al recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, il Comune può approvare, previa contestuale e specifica variante necessaria ad apporre il vincolo preordinato all'esproprio, appositi programmi aziendali di iniziativa pubblica con valenza di piano attuativo di riassetto agricolo, con contestuale dichiarazione di pubblica utilità. Tali piani sono volti a consentire l'eliminazione del degrado attraverso il recupero di aree finalizzate l'incentivazione dello svolgimento di attività agro-forestali anche attraverso la concessione ad aziende agricole e/o imprenditori agricoli professionali in grado di consolidare il ruolo funzionale dell'agricoltura ed il mantenimento dei paesaggi rurali, di promuovere le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica e assicurare una corretta gestione ai fini agricoli ed idrogeologici del territorio.

24. 5. – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

24. 5. 1 - Manifatti per l'attività agricola amatoriale.

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso e per la tutela del paesaggio rurale, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, danon utilizzarsi per il ricovero di animali di qualsiasi taglia, con le seguenti caratteristiche:

- che siano realizzati in legno, a pianta rettangolare, ad un solo piano fuori terra con H. max 2, 50 ml. in gronda, e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%); altezze maggiori degli annessi devono essere motivate tecnicamente in relazione a particolari esigenze;
- la copertura sia realizzata in legno eventualmente protetto da guaina impermeabilizzante o lastre in rame, con falde inclinate secondo il lato minore;
- tali manifatti non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi, e pertanto possono essere ancorati al suolo solo in coincidenza dei montanti verticali senza la realizzazione di platee, fondazioni continue o quant'altro;
- la pavimentazione interna sia in terra battuta ovvero in materiale semplicemente appoggiato a terra al fine di mantenere la permeabilità del suolo;
- non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici se non quelli strettamente necessari all'utilizzo dell'annesso quale l'impianto di illuminazione e di adduzione dell'acqua per l'utilizzo a fini irrigui;
- è vietata l'installazione di qualsiasi impianto di scarico di acque reflue;
- presenza di modeste aperture e porta carrabile con possibilità di porta pedonale all'interno della stessa;
- le dimensioni degli annessi, compreso i volumi esistenti da mantenere, sono così ripartite in base alla disponibilità di fondi agricoli:

| Superficie dei fondi agricoli | S. E. Max. consentita: |
|-------------------------------|------------------------|
| 500 mq < Sup. < 2. 000 mq | S. E. max 10 |
| 2. 000 mq < Sup. < 5. 000 mq | S. E. max. 15 |
| 5. 000 mq < Sup. <10. 000 mq | S. E. max 20 |
| Oltre 10. 000 mq. Sup. | S. E. max 25 |

2. I fondi costituenti superfici fondiarie minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono possono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di adozione del Piano Operativo. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:

- a) successioni ereditarie;
- b) aggiustamenti di confine;

c) procedure espropriative.

4. Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.

5. Gli annessi di cui sopra possono essere realizzati solo a seguito della presentazione di un impegno sottoscritto con allegato documento di identità con cui il soggetto si impegna nei confronti del Comune alla conduzione del fondo e al mantenimento e tutela ambientale dello stesso, nonché a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà del fondo.

6. Questo tipo di manufatti sono consentiti solo in alcune parti del territorio rurale, come indicato all'art. 25, e anche dove consentiti, devono essere prese le dovute misure di mitigazione al fine di ridurre l'eventuale impatto negativo sul contesto paesaggistico in cui vengono realizzati.

7. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

24. 5. 2 - Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie.

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e sono ammesse in tutto il territorio comunale a destinazione agricola, anche all'esterno dell'area di pertinenza edilizia dei fabbricati come definita all'art. 24.8, ad esclusione di parti di particolare pregio ambientale così come evidenziato all'art. 25.

2. I manufatti devono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo. Inoltre, i nuovi box devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio. Per quanto non specificato si rimanda al rispetto delle disposizioni contenute nel DPGR 38/R/2011. 3. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16. In particolare:

- le parti laterali degli annessi devono essere realizzate in legno;
- la copertura deve essere realizzata in legno eventualmente protetto da guaina impermeabilizzante o lastre in rame, con falde inclinate secondo il lato minore;
- tali manufatti non devono modificare in modo permanente lo stato dei luoghi, e pertanto possono essere ancorati al suolo solo in coincidenza dei montanti verticali senza la realizzazione di platee, fondazioni continue;
- la pavimentazione interna deve essere in terra battuta ovvero in materiale idoneo a garantire il benessere degli animali, l'integrazione del contesto e permeabilità del suolo;
- non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici se non quelli strettamente necessari all'utilizzo dell'annesso.

24. 5. 2. 1 - Animali da cortile di piccola taglia (polli, conigli)

1. È ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali da cortile di piccola taglia a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.

2. Tali manufatti possono essere realizzati nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde, pendenza 30%;

- b) piano di calpestio in terra battuta;
- c) H Max = 2, 20 ml in gronda;
- d) S. E. massima = 10 mq

3. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto.

24. 5. 2. 2 - Animali da cortile di media taglia (ovini, caprini, suini)

1. È ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali da cortile di media taglia a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.

2. Tali manufatti possono essere realizzati:

- a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
- b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo la disponibilità dell'area.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde, pendenza 30%;
- b) piano di calpestio in terra battuta;
- c) H Max = 2, 20 ml in gronda;
- d) S. E. massima = 10 mq.

4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto.

24. 5. 2. 3 - Animali da cortile di grande taglia (bovini ed equini.)

1. È ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia fino a 3 capi di bovini e 5 di equini.

2. Tali manufatti possono essere realizzati a condizione che siano a disposizione almeno 5. 000 mq di superficie coltivata o boscata.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde;
- b) il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini). La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- c) piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
- d) H Max = 3, 00 ml;
- e) Superficie coperta = 30 mq.

4. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1, 80 ml.

24. 5. 2. 4 - Animali d'affezione e da caccia (gatti, cani)

1. È ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali d'affezione e/o da caccia a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare o dell'attività venatoria amatoriale.

2. Tali manufatti possono essere realizzati nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde, pendenza 30%;
- b) piano di calpestio in terra battuta;
- c) H max = 2, 20 ml in gronda;
- d) S. E. massima = per gatti: 10 mq. complessivi; per i cani: 8 mq. ciascuno fino a tre, oltre mq. 4 ciascuno.

4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere i manufatti.

5. Inoltre, i nuovi box devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio.

6. I suddetti parametri e prescrizioni devono essere rispettati anche nel caso di operatori che svolgono attività cinotecnica.

7. Gli annessi di cui sopra dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.

24. 5. 3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Nel territorio rurale sugli edifici con destinazione d'uso residenziale non agricola sono consentiti:

a) Edifici di valore storico, architettonico, tipologico:

- per gli edifici appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, come definite all'art. 18 e identificati nell'Elaborato D. T. 03, si possono effettuare le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. e con le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici in classe di valore 4 è consentita anche una Addizione Volumetrica "una tantum" pari al 20% della S. E. esistente da realizzarsi nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio esistente e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. In presenza di particolari criticità ambientali, geologiche e idrauliche, per gli edifici in classe 4 è possibile anche la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele con trasferimento dell'edificio nella zona limitrofa con minori criticità ambientali, compreso l'Addizione Volumetrica "una tantum" del 20%: in questo caso l'intervento, ai fini del titolo abilitativo, si configura come Sostituzione Edilizia con fedele ricostruzione. Per gli edifici che utilizzano l'addizione volumetrica "una tantum" non è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare trattandosi di addizione funzionale finalizzata al miglioramento delle condizioni abitative senza aumento di carico urbanistico residenziale nel rispetto dell'art. 4 della L. R. 65/2014. L'addizione volumetrica di cui sopra è consentita per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (30/11/2017) e la stessa non può essere sommata a quella già realizzata con precedenti Regolamenti Urbanistici, salvo che l'ampliamento già assentito non sia inferiore al 20% ed in questo caso l'ampliamento è possibile sino al raggiungimento della suddetta quota.
- Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14.27 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20 nel rispetto di quanto disposto dall'art. 18.8.

b) Edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli del punto a)

- per tali edifici è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa. Sono consentite anche l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia nella misura massima "una tantum" pari al 20% della S. E. esistente. In

presenza di particolari criticità ambientali, geologiche e idrauliche, il trasferimento attraverso la Sostituzione Edilizia con ampliamento di S. E. pari al 20% della S. E. esistente è possibile verso aree limitrofe ma con minori problematiche ambientali. Per gli edifici che utilizzano l'addizione volumetrica "una tantum" non è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare trattandosi di addizione funzionale finalizzata al miglioramento delle condizioni abitative senza aumento di carico urbanistico residenziale nel rispetto dell'art. 4 della L. R. 65/2014. L'addizione volumetrica di cui sopra è consentita per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (30/11/2017) e la stessa non può essere sommata a quella già realizzata con precedenti Regolamenti Urbanistici, salvo che l'ampliamento già assentito non sia inferiore al 20% ed in questo caso l'ampliamento è possibile sino al raggiungimento della suddetta quota.

- sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20.

2. Per gli edifici a carattere non residenziale esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale aventi una S.E. inferiore o uguale a mq. 200, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nell'ambito dell'area di pertinenza. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni di tipo residenziale a parità di S. E., purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- che la superficie minima della singola unità abitativa non risulti essere inferiore a 60 mq di S. E.;
- siano necessari soltanto adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti;

Per gli edifici a carattere non residenziale esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale aventi una S.E. inferiore o uguale a mq. 200, appartenenti alle classi di valore 1,2,3,4 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 nell'ambito dell'area di pertinenza. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni di tipo residenziale a parità di S. E., purché siano soddisfatte le stesse condizioni di cui sopra.

Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20. Nel caso di edifici ex produttivi o ex rurali tipologicamente estranei al territorio rurale aventi una S.E. maggiore di mq. 200 è consentito il cambio di destinazione d'uso in loco dalla funzione non agricola a quella residenziale in misura di mq. 200; la restante quota potrà essere trasferita nel territorio urbanizzato in zone C2 di atterraggio, attraverso il meccanismo della perequazione a distanza come enunciato all'art. 10: per facilitare tali operazioni si attribuisce alla S. E. di decollo una premialità pari al 20% della S. E. da trasferire a compensazione dei costi di demolizione del manufatto e del ripristino dell'area agricola e l'acquisizione delle nuove aree per l'atterraggio della S. E. esistente in ambito urbano; per l'incentivo di S. E. si attinge al dimensionamento del P. S. e la modalità dell'intervento è quella della predisposizione di un P. R. U. così come definiti all'art. 11. In caso di cambio di destinazione verso destinazioni non residenziali, quali quelle turistico- ricettive o direzionali e di servizio è possibile recuperare la S. E. in loco totalmente, a condizione che ciò sia autorizzato dalla conferenza di copianificazione regionale di cui all'art. 25 della L. R. 65/2014. In questo caso si interviene tramite P. R di cui all'art. 11. In caso di recupero parziale in loco, la parte residua è possibile trasferirla in ambito urbano alle stesse condizioni sopra enunciate per destinazioni di tipo residenziale nelle zone C2.

3. Per tutti gli interventi realizzati in territorio rurale dovranno essere privilegiati materiali e forme tradizionali locali, potranno essere ammesse eventuali soluzioni architettoniche contemporanee dimostrandone l'integrazione con il contesto storico, architettonico, paesaggistico e ambientale di riferimento.

4. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordonature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0, 50 e soprastante rete o ringhiera con disegni semplici con altezza non superiore a ml. 1, 30, fatte salve e.

5. Per quanto riguarda eventuali ruderi esistenti, si rimanda a quanto previsto all'art 17 per il recupero dei

fabbricati crollati o demoliti.

24. 6 - Disciplina per il mutamento della destinazione agricola degli edifici

24. 6. 1 - Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli annessi agricoli, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 data di entrata in vigore del regolamento regionale n. 5/R72007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196 della L. R. 65/2014.
3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli successivi, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.
4. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

24. 6. 2 - Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valore storico, architettonico, tipologico identificati nell'Elaborato D. T. 03, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori o uguali a quelle definite dal PTC nel rispetto della normativa regionale in materia.

24. 6. 3 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 24. 4. 1. e 24. 4. 2., sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola privo di valore storico, architettonico, tipologico e soggetto a cambio di destinazione d'uso agricola a quella residenziale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17, sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nell'ambito dell'area di pertinenza. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14.27 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20.
2. I relativi interventi edilizi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari.
3. Gli interventi edilizi sugli edifici di valore storico, architettonico, tipologico appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, come definite all'art. 18 e identificati nell'Elaborato DT03 devono essere realizzati secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8 e per gli edifici in classe 1 e 2 anche alla luce dei progetti specifici di Restauro Architettonico proposti.
4. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 2, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di sistemazione e manutenzione ambientale definiti in convenzione.
5. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 24. 6. 4., fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 6, è dovuta al Comune la relativa differenza.

6. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 2, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

7. In caso di manufatti rurali tipologicamente estranei al territorio rurale, soggetti a cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola a quella residenziale, aventi una S.E. maggiore di mq. 200 è consentito il cambio di destinazione d'uso in loco dalla funzione agricola a quella residenziale in misura di mq. 200; la restante quota della S. E. potrà essere trasferita nel territorio urbanizzato in zone C2, attraverso il meccanismo della perequazione a distanza come enunciato all'art. 10: per facilitare tali operazioni si attribuisce alla S. E. di decollo una premialità pari al 20% della S. E. da trasferire a compensazione dei costi di demolizione del manufatto e l'acquisizione delle nuove aree per l'atterraggio della S. E. da trasferire in ambito urbano; per l'incentivo di S. E. si attinge al dimensionamento del P. S. e la modalità dell'intervento è quella della predi-sposizione di un P. d. R. e/o P. R. U. così come definiti all'art. 11.

8. In caso di cambio di destinazione verso destinazioni non residenziali quali quelle turistico-ricettive o direzionali e di servizio è possibile recuperare la S. E. in loco totalmente a condizione che ciò sia autorizzato dalla conferenza di Co-Pianificazione regionale di cui all'art. 25 della L. R. 65/2014. Anche in questo caso si interviene tramite P. R. o PUC. I cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica del dimensionamento complessivo del P. S. e del P. O. In caso di recupero parziale in loco, la parte residua è possibile trasferirla in ambito urbano alle stesse condizioni sopra enunciate per destinazioni di tipo residenziale in zone C2.

9. Tutti gli interventi realizzati in territorio rurale devono comunque essere eseguiti, quand'anche con forme architettoniche contemporanee, con materiali tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderalo, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

24. 6. 4. - Interventi di sistemazione ambientale.

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, come specificato all'art. 24. 6. 3.

2. Gli interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle componenti il patrimonio territoriale di cui alla I, II e IV Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

3. I progetti relativi agli interventi di sistemazione ambientale devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica, appositamente individuate nel progetto edilizio correlato. Tali interventi consistono:

- nel mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione arborea e arbustiva;
- nella manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità minore in genere;
- nella tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale;
- nella tutela delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;

- nell'impianto di specie vegetali tipiche del paesaggio rurale toscano di cui all'art. 19. la messa a dimora degli alberi è prevista nell'ambito della superficie libera dell'area interessata dall'intervento (la superficie libera è intesa al netto della superficie coperta dei fabbricati, degli accessori pertinenziali, della viabilità interna e dell'incidenza degli alberi e arbusti già presenti);
- la regimazione del deflusso di acque superficiali, la regolamentazione di movimenti naturali franosi;
- gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza di percorsi pedonali e carrabili, la messa a dimora di coltivazioni compatibili con i caratteri del territorio rurale comunale, gli interventi volti al ripristino di elementi territoriali storicizzati.

4. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

24. 7 - Insediamenti minori non facenti parte del territorio urbanizzato.

24. 7. 1 - Insediamenti minori presenti nel territorio rurale

1. Sono gli insediamenti riconducibili alle fattispecie identificate all'art. 64 della L. R. 65/2014 comma 1:

- “nuclei rurali (comma 1b): insediamenti in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale;
- “aree e insediamenti” (comma 1d) presenti in territorio rurale ma estranei morfologicamente al contesto rurale e non costituenti territorio urbanizzato.

2. Il Piano operativo sulla base di quanto già definito dal P. S., ha individuato n°8 Insediamenti Minori nel territorio rurale non riconducibili alla definizione di territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L. R. 65/2014, ma a quella definita all'art. 64 comma 1 lettere b) ed) della stessa legge. Tali insediamenti sono destinati a funzioni residenziali e /turistico-ricettive, ricreative, o produttive.

3. Gli Insediamenti Minori individuati dal P. S. e recepiti dal P. O. sono:

- Nel Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone:
 - IP1-Insediamento minore a carattere ricreativo di progetto del Crossodromo
- Nel Sub-sistema Agricolo perfluviale della piana del Fiume Cascina:
 - IP2-Insediamento minore a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino
 - IP3-Insediamento minore a carattere turistico-ricettivo di Le Muraiole
- Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco:
 - IC1-Insediamento minore a carattere residenziale di Orceto
 - IC2-Insediamento minore a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Gramugnana
 - IC6-Insediamento minore a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Poggetto Canfreo
- Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree:
 - IC3-Insediamento minore a carattere residenziale di San Frediano
 - IC4-Insediamento minore a carattere turistico-ricettivo di Fichino
- Nel Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari:
 - IC5-Insediamento minore a carattere turistico-ricettivo di Gello Mattaccino

4. Per ogni insediamento minore il P. O. definisce una scheda norma TR n. dove la sigla TR significa Territorio Rurale, n il numero progressivo della scheda. Le suddette schede sono ricomprese nell'elaborato DT02a ed ogni scheda è articolata nelle seguenti sezioni:

- Descrizione e obiettivi;

- Funzioni e Destinazioni d'uso;
- Parametri dimensionali e categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- Strumenti attuativi;
- Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche in riferimento al P. I. T. /P. P. R.;
- Prescrizioni di carattere ambientale in riferimento al rapporto Ambientale VAS;
- Fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche.

4. Qualora negli Insediamenti Minori vi siano esigenze di ampliamento di destinazioni d'uso non residenziali superiori al 20% o di interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 17. 8 si dovrà attivare la Conferenza di Co-Pianificazione di cui all'art. 25 della L. R. 65/2014 e le schede norma di cui al comma precedente costituiscono il modello di definizione degli interventi anche sotto il profilo paesaggistico ai fini della con- formazione delle previsioni al P. I. T. /P. P. R.

24. 8 - Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola

1. Si definiscono "aree di pertinenza edilizia" le aree strettamente connesse all'edificio o edifici che mantengono con questo/i rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio o edifici di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzando e rendendone più agevole l'uso.

2. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree legate all'edificio ex agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento e dalla sua area di pertinenza edilizia.

3. Gli interventi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola consentiti, definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza di cui ai commi 1 e 2 da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.), provvedendo alle conseguenti variazioni catastali. Non sono consentite alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

4. Gli interventi realizzabili nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo devono garantire:

- a) il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante;
- b) il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico, architettonico tipologico di cui all'art. 18;
- c) il rispetto delle caratteristiche unitarie e percettive delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitando la frammentazione con delimitazioni strutturanti o con pavimentazioni non omogenee;
- d) una progettazione paesaggisticamente integrata di tutti gli interventi consentiti (recinzioni, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, etc.).

Art. 25 - Il territorio rurale – Disciplina specifica

25. 1 – Individuazione dei caratteri del territorio rurale

1. Per i singoli Subsistemi Agricoli il P. O. definisce una disciplina specifica di qualità in riferimento agli

in indirizzi contenuti nell'abaco della IV Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., "i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali" da perseguire nelle singole parti del territorio rurale che caratterizzano i subsistemi agricoli del territorio comunale: essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 05, rappresentano il riferimento tecnico-operativo ai fini della tutela dei paesaggi agrari presenti nel territorio comunale da utilizzare nella conduzione delle attività e funzioni agricole così come regolamentate all'art. 24 ,compatibilmente con le esigenze aziendali.

2. L'analisi dei caratteri specifici che connotano il paesaggio agrario dei Subsistemi agricoli e ambientali che definiscono il Territorio Rurale comunale, secondo il criterio dei morfotipi rurali desunti dall'Abaco della IV Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., ed identificati nella Tav. QC04 e nei paragrafi successivi, permette di definire gli obiettivi specifici da perseguire e le azioni da intraprendere alla scala del Piano Operativo e a quelle dei successivi interventi ad opera degli imprenditori agricoli e di chiunque opera nel territorio rurale, al fine di tutelare, compatibilmente con le esigenze aziendali, i caratteri tipici del paesaggio rurale comunale. Per ogni Subsistema agricolo o ambientale di cui ai paragrafi successivi, l'analisi delle indicazioni per le azioni relative ai morfotipi rurali, identificati alla scala dei singoli Subsistemi agricoli, consente di dare indirizzi per le azioni nell'ambito dell'uso del suolo agricolo.

3. Al fine di definire la disciplina specifica per il territorio rurale, si fa riferimento alla articolazione dei Subsistemi agricoli come definiti all'art. 24. 1. 5. All'interno di tale articolazione sottosistemica vengono individuati i caratteri specifici che connotano il paesaggio rurale e sulla base dell'analisi del P. I. T. /P. P. R. ed in particolare dei morfotipi rurali della IV Invariante Strutturale vengono definiti obiettivi e indirizzi.

4. Il Piano Operativo disciplina gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014 nonché gli ambiti periurbani ai sensi dell'art. 67 della stessa legge attraverso l'individuazione di sottosistemi territoriali agricoli e ambientali definiti dal Piano Strutturale, all'interno dei quali sono recepiti gli obiettivi e le direttive di tutela paesaggistica degli insediamenti storici che sono parte integrante del paesaggio rurale collinare: all'art. 24.1. sono definite 6 macro zone nell'ambito del territorio rurale , E1,E2,E3,E4,E5,E6, corrispondenti ai morfotipi rurali definiti nella IV Invariante del PIT/PPR e del PS ; tale scelta contenuta nel PS e declinata normativamente nel presente articolo, consente di favorire una tutela ed una possibilità di percezione più ampia dei centri storici, in particolare di quelli collinari, che non con forme di perimetrazione ristretta degli stessi, ma soprattutto consente di legare la tutela paesaggistica degli insediamenti storicizzati al paesaggio rurale circostante e alla conduzione sostenibile dei territori agricoli.

25. 2 -E1- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana delFosso Zannone.

25. 2. 1. -Caratteri del paesaggio agrario

1. Il Piano Operativo, sulla base del Quadro Conoscitivo del P. S., individua nella Tav. Q04. i morfotipi rurali prevalenti nel presente Subsistema agricolo, desunti dall'Abaco della "IV Invariante Strutturale "del P. I. T. /P. P. R.: "I caratteri morfotipologici dei caratteri agroambientali dei paesaggi rurali":

MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE (6). Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) conservare gli elementi e le parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico agrarie di pianura);
- c) realizzare appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- d) migliorare il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- e) ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE COMPLESSO A MAGLIA FITTA DI PIANURA E DELLE PRIME PENDICI COLLINARI (20).

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- b) tutelare i sistemi insediativi e le infrastrutture rurali storiche in termini di integrità e continuità;
- c) tutelare e conservare, ove possibile, la maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- d) tutelare e mantenere le permanenze di paesaggio agrario storico;
- e) preservare le aree di naturalità presenti incrementandone, dove possibile, la consistenza.

25. 3- E2- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo perfluviale della pianadel Fiume Cascina.

25. 3. 1. -Caratteri del paesaggio agrario

1. Il Piano Operativo, sulla base del Quadro Conoscitivo del P. S., individua nella Tav QC04. i morfotipi rurali, prevalenti nel presente subsistema agricolo desunti dall'Abaco della "IV Invariante Strutturale" del P. I.

T. /P. P. R.: "I caratteri morfotipologici dei caratteri agroambientali dei paesaggi rurali":

MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE (6).

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) conservare gli elementi e le parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico agrarie di piano);
- b) realizzare appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- c) migliorare il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso

l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;

- d) ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

25. 4- E3- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco.

25. 4. 1. -Caratteri del paesaggio agrario

1. Il Piano Operativo, sulla base del Quadro Conoscitivo del P. S., individua nella TavQC04. i morfotipi rurali, prevalenti nel presente subsistema agricolo desunti dall' Abaco della "IV Invariante Strutturale" del P. I.

T. /P. P. R.: "I caratteri morfotipologici dei caratteri agroambientali dei paesaggi rurali":

MORFOTIPO DEL MOSAICO COLTURALE E BOSCATO (19).

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) conservare le colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici.
- b) preservare gli elementi vegetazionali non culturali presenti nel mosaico agrario e introdurre siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
- c) tutelare le infrastrutture rurali storiche (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico agrarie) in termini di integrità e continuità: nelle ristrutturazioni agricole, nuovi percorsi e manufatti devono preservare la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;
- d) mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e la stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- e) per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, interrompere la continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
- f) attuare una corretta gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

25. 5- E4-Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina dei seminativinudi.

25. 5. 1. -Caratteri del paesaggio agrario

1. Il Piano Operativo, sulla base del Quadro Conoscitivo del P. S., individua nella Tav. QC04. i morfotipi rurali, prevalenti nel presente subsistema agricolo desunti dall'Abaco della "IV Invariante Strutturale" del P.I.

T. /P. P. R.: I caratteri morfotipologici dei caratteri agroambientali dei paesaggi rurali":

MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI IN AREE A BASSA PRESSIONE INSEDIATIVA (4).

; Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) realizzare appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- b) mantenere la vegetazione e le siepi che corredano i bordi dei campi svolgendo una funzione di strutturazione morfologica e percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento per le colture;
- c) mantenere, recuperare e ripristinare le sistemazioni idraulico-agrarie presenti;
- d) effettuare una corretta gestione forestale sostenibile, che preservi le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e contenere l'espansione della boscaglia sui terreni agricoli più marginali e scarsamente mantenuti.

MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLICI A MAGLIA MEDIO-AMPIA DI IMPRONTA TRADIZIONALE (5).

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario, evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;
- b) preservare la permanenza delle corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.
- c) preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;
- d) nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione della vegetazione arbustiva e della boscaglia.

MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE TRA SEMINATIVO E VIGNETO (15).

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- b) realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- c) realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque.
- d) tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- e) ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- f) per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, interrompere la continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre

sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

- g) tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- h) nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile.

25. 6. -E5- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree.

25. 6. 1. -Caratteri del paesaggio agrario

1. Il Piano Operativo, sulla base del Quadro Conoscitivo del P. S., individua nella Tav. QC04. i morfotipi rurali, prevalenti nel presente Subsistema agricolo desunti dall'Abaco della "IV Invariante Strutturale" del P. I.

T./P. P. R.: "I caratteri morfotipologici dei caratteri agroambientali dei paesaggi rurali":

16. MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA.

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) conservare, ove possibile, gli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- b) nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, perseguire il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- c) mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- d) effettuare una corretta gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- e) conservare siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario.
- f) mantenere la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI (18);

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) conservare gli oliveti o altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- b) nelle ristrutturazioni agricole conservare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- c) favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e se-

- minativi;
- d) mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
 - e) per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, nelle sistemazioni a rittochino, l'interruzione della continuità della pendenza, deve essere ottenuta tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
 - f) attuare una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
 - g) conservare o creare ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti una rete di infra strutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
 - h) mantenere la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.
 - i) nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, è necessario perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

25. 7- E6- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari

25. 7. 1. - Caratteri del paesaggio agrario: Morfotipi rurali

1. Il Piano Operativo, sulla base del Quadro Conoscitivo del P. S., individua nella Tav. Q. C. 04 i morfotipi rurali, così come desunti dall'Abaco della "IV Invariante Strutturale" del P. I. T. /P. P. R. "I caratteri morfotipologici dei caratteri agroambientali dei paesaggi rurali", prevalenti localizzati all'interno del presente subsistema agricolo:

MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA (16).

Per tale ambito valgono le seguenti direttive:

- a) conservare, ove possibile, gli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- b) nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, perseguire il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- c) mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- d) effettuare una corretta gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;

- e) conservare siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario.
- f) mantenere la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

2. Il presente subsistema è caratterizzato anche dalla presenza di importanti aree boscate identificate nell'Abaco della II Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R.: "I caratteri ecosistemici del paesaggio" come ecosistema forestale.

3. Gli obiettivi e le direttive definiti dal Piano Operativo sono definiti all'art. 19. 8. (Aree protette ed ecosistemi).

4. Nell'ambito del presente Subsistema, nell'ecosistema forestale di cui al comma 3, non sono ammessi i manufatti di cui agli artt. 24. 4. 2, 24. 4. 3, 24. 5. 2., 24.5.1. CAPO 3 – IL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 26 - Il territorio urbanizzato-Disciplinazione generale

26.1 – Definizione e articolazione del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato è individuato dal P. S. vigente ai sensi dell'art. 4 della L. R. 65/2014 e ricomprende tutti gli Insediamenti Urbani.

2. Gli Insediamenti Urbani, definiti anche Territori Urbanizzati TU, sono aggregati come Sub-sistemi territoriali urbani all'interno dei due principali Sistemi Territoriali della Pianura (TUP) e della Collina (TUC) in cui è articolato il territorio comunale:

- Sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone:
 - Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale: (Territorio Urbanizzato TUP1);
 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (Territorio Urbanizzato TUP2);
 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUP3);
 - Insediamento Urbano di Lavaiano a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUP4);
- Sub-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina:
 - Insediamento Urbano di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale: (Territorio Urbanizzato TUP5);
 - Insediamento Urbano di Prunetta a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale (Territorio Urbanizzato TUP6);
- Sub-sistema Urbano della collina:
 - Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale di Lari (Territorio Urbanizzato TUC1);
 - Insediamento Urbano di Casciana Terme a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC2);
 - Insediamento Urbano di Cevoli, Ripoli a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC3);
 - Insediamento Urbano di Casciana Alta a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC4);
 - Insediamento Urbano di Boschi di Lari a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC5);

- Insediamento Urbano di San Ruffino a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC6);
- Insediamento Urbano di Usigliano a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC7);
- Insediamento Urbano di Collemontanino a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC8);
- Insediamento Urbano di Parlascio a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC9);
- Insediamento Urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC10);
- Insediamento Urbano di Sant'Ermo a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC11).

3. Il Piano Operativo fa propri gli obiettivi e le strategie definite dal P. S. per gli insediamenti urbani, definisce alla scala operativa gli indirizzi e le direttive del P. I. T. /P. P. R. e definisce il dimensionamento secondo le funzioni di cui all'art. 99 della L. R. 65/2014 compreso il fabbisogno di edilizia sociale.

4. Il Piano Operativo, al fine di perseguire gli indirizzi contenuti nella " III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R.: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", prevede la ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dal P. S., con l'obiettivo della riqualificazione degli insediamenti al fine di preservare il carattere policentrico degli stessi nell'ambito del Comune di Casciana Terme Lari. Ai fini del perseguimento del policentrismo insediativo, il P. O. definisce il miglioramento delle reti infrastrutturali di mobilità, dei parcheggi pubblici e del sistema comunale della mobilità sostenibile come definito nella Tav. Q. P. 03.

5. Gli interventi consentiti nelle varie zone sono comunque ammessi a condizione che siano verificate e rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 19 e 21 relativamente alla sostenibilità ambientale e alla fattibilità geologica, sismica e idraulica degli interventi.

26. 2 - Individuazione delle zone urbane ai sensi del D. M. 1444/68

1. All'interno dei territori urbanizzati, l'organizzazione delle funzioni e degli spazi è articolata attraverso la zonizzazione di cui al D. M. 1444/68, adattata alla situazione specifica. Le attività presenti nelle zone, se incompatibili con il carattere funzionale prevalente delle stesse, possono rimanere, se legittimamente insediate all'interno di edifici esistenti e per essi sono possibili solo interventi di Manutenzione Straordinaria. In caso di cessazione delle attività incompatibili dal punto di vista ambientale con il carattere della zona, non sarà possibile riutilizzare gli stessi fabbricati per destinazioni d'uso diverse da quelle previste per la zona. Tale prescrizione vale anche per i depositi all'aperto previsti dal precedente RU.

2. Le Zone urbane definite dal P. O. per il territorio urbanizzato sono le seguenti:

- A1 -Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.
- A2 -Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno.
- B1 -Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto.
- B2 -Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a PUC.
- C1 -Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a PAC.
- C2-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale.

- RU-Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione/riqualificazione Urbana
- DM1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto;
- DM2-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a PUC.
- DM3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a PAC.
- DM4- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale.
- F1-Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico e/o parchi urbani
- F2-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico.
- F3-Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato.
- F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato.
- F5-Parti del territorio urbanizzato destinate verde a tutela degli insediamenti.
- F6-Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto.
- P-Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici.

26.3 - Zone A1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico anti co.

1. Le zone A1 riguardano la parte più antica dei centri storici degli insediamenti urbani.

2. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
8. attrezzature religiose;
- 13.artigianato di servizio.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D. T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 17 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, con la possibilità del recupero della SE esistente, nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici della zona A1. Non sono ammessi i terrazzi a tasca. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni consistenti dei tessuti edilizi per una S.E. complessiva superiore a mq. 250, si deve procedere con interventi di Ristrutturazione Urbanistica o Rigenerazione Urbana attraverso strumenti quali P.R. o P.R.U. come definiti all'art. 11: in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici delle aree storicizzate e deve essere approvata una variante contestuale al PO attraverso la predisposizione di una scheda-norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno della zona A1 devono essere rispettate le direttive di cui all'art. 18.9.

6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'Elaborato DT03, presente nelle zone A1, sono consentite deroghe ai parametri igienico-sanitari, previo parere favorevole dell'Azienda Unità Sanitaria Locale ai sensi dell'art. 138 della L. R. 65/2014, fatte salve le eventuali deroghe contenute nel Regolamento Edilizio.

7. Per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art. 14.

8. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente e per rispondere alle esigenze funzionali dei nuclei familiari, la dimensione delle unità abitative può essere diversificata nel rispetto delle dimensioni igienico sanitarie dei locali e del patrimonio edilizio esistente; è possibile realizzare monolocali e bilocali secondo le disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni di legge vigenti; sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede norma.

9. È ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze di cui all'art. 14.27 con le seguenti limitazioni:

- piscine;
- volumi tecnici e autorimesse se realizzati nell'involucro esistente;
- portici, pergolati e gazebi purché non visibili dagli spazi pubblici e dai punti panoramici e progettati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici di cui costituiscono pertinenza

Sono escluse le altre fattispecie di pertinenze prive di rilevanza diverse da quelle sopra elencate

10. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) è consentita l'installazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie utile dei locali di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto di una distanza dai confini e da fabbricati di altra proprietà di ml.3,00, salvo accordi diversi fra confinanti, e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche; sono consentite distanze inferiori fino all'aderenza per i fabbricati della stessa proprietà. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

11. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività

artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture. ed il pagamento del canone. Nelle more dell'adozione del regolamento, fermo restando che le dimensioni dei dehors che non potranno comunque superare le dimensioni dell'esercizio commerciale, la possibilità di installazione dei dehors su aree pubbliche sarà ammessa solo previo parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia Comunale e della Giunta su un progetto di massima, che verrà valutato in riferimento all'ingombro e all'impatto sulla sosta esulla circolazione anche pedonale, nonché sull'inserimento nel contesto dello spazio pubblico. Tali dehors dovranno essere posti, di regola negli spazi antistanti l'esercizio e non dovranno impattare su area che possa essere richiesta da altro esercente, se non previo accordo tra le parti.

12. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

26. 4- Zone A2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno

1. Le zone A2 riguardano le parti più recenti, risalenti in particolare agli ultimi tre secoli.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse
13. artigianato di servizio.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D. T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8; è consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art.14.27 nei limiti stabiliti all'art. 18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, con la possibilità del recupero della SE esistente, nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato. Dove consentito dalle distanze dalle strade e dai fabbricati è consentita l'addizione volumetrica "una tantum" fino al 20% della SE esistente. In presenza di spazi liberi è consentita la Sostituzione Edilizia con incremento di S.E. non superiore al 20% della SE esistente, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati così come definite agli artt. 16 e 14, salvo se in allineamento con gli edifici esistenti; è consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art.14.27.

Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni consistenti dei tessuti edilizi per una S.E. complessiva superiore a mq. 250, si deve procedere con interventi di Ristrutturazione Urbanistica o Rigenerazione Urbana attraverso strumenti quali P.R. o P.R.U. come definiti all'art. 11: in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici delle aree storicizzate e deve essere approvata una variante contestuale al PO attraverso la predisposizione di una scheda-norma TU_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzarsi all'interno della zona A2 devono essere rispettate le direttive di cui all'art. 18.

6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'Elaborato DT03, presente nelle zone A2, sono consentite deroghe ai parametri igienico-sanitari, previo parere favorevole dell'Azienda Unità Sanitaria Locale ai sensi dell'art. 138 della L. R. 65/2014, fatte salve le deroghe già contenute nel Regolamento Edilizio.

7. Per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art. 14.

8. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente e per rispondere alle esigenze funzionali dei nuclei familiari, la dimensione delle unità abitative può essere diversificata nel rispetto delle dimensioni igienico sanitarie dei locali e del patrimonio edilizio esistente; è possibile realizzare monolocali e bilocali secondo le disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni di legge vigenti; sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede norma.

9. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). negli spazi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto definito all'art.26.3

10. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Per le modalità attuative si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.3

11. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

26. 5- B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massimamente da considerare sature. In tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui all'art. 27 e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S. E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti frutto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata; in presenza di lotti saturi, la cui potenzialità non sia stata ceduta a seguito di frazionamenti è consentita una Addizione Volumetrica una tantum pari al 20% della S.E. esistente anche in deroga al I, C, e non anche alle distanze e all'H.max.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art.99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. piccole attrezzature per lo spettacolo;
7. piccole attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse;
13. artigianato di servizio.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D. T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8; è consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art.14.27 nei limiti stabiliti all'art. 18.

Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri

parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; in mancanza di potenzialità edificatoria è possibile recuperare la SE esistente alle stesse condizioni degli altri parametri urbanistici, distanze, H max, IC; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite P. d. R. o P. R. U., previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art. 26. 9 e contestuale variante al P. O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b; è consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27.

4. Per rispondere alle esigenze funzionali dei nuclei familiari la dimensione delle unità abitative può essere diversificata nel rispetto delle dimensioni igienico sanitarie dei locali; è possibile realizzare monolocali e bilocali secondo le disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni di legge vigenti; sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede norma.

I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici di cui all'art. 27.

5. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

6. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

7. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie utile dei locali di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto di una distanza dai confini e da fabbricati di altra proprietà di ml.3,00, salvo accordi diversi fra confinanti, e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche; sono consentite distanze inferiori fino all'aderenza per i fabbricati della stessa proprietà. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

8. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture ed il pagamento del canone. Nelle more dell'adozione del regolamento, fermo restando che le dimensioni dei dehors che non potranno comunque superare le dimensioni dell'esercizio commerciale, la possibilità di installazione dei dehors su aree pubbliche sarà ammessa solo previo parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia Comunale e della Giunta su un progetto di massima, che verrà valutato in riferimento all'ingombro e all'impatto sulla sosta esulla circolazione anche pedonale, nonché sull'inserimento nel contesto dello spazio pubblico. Tali dehors dovranno essere posti, di regola negli spazi antistanti l'esercizio e non dovranno impattare su area che possa essere richiesta da altro esercente, se non previo accordo tra le parti.

26. 6- B2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a PUC(Progetto Unitario Convenzionato)

1. Corrispondono ad aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale e rappresentano assieme alle zone B1, C1, C2, il completamento degli insediamenti urbani e la ricucitura dei

margini degli stessi: tali aree data la loro modesta dimensione e l'essere all'interno di tessuti urbanistici consolidati possono essere attuate con Interventi Diretti Convenzionati (PUC) di cui all'art. 12 anziché con Piani Attuativi Convenzionati.

2. Tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D. T.), coordinate con la struttura urbana esistente. Sono aree che necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di progetto di P. O. e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 19 e prescritte dal Rapporto Ambientale VAS.

3. I comparti sono identificati nelle Tav. Q. P. 02 con sigla TUtn, Territorio Urbanizzato, area di trasformazione e numero progressivo della scheda, a cui corrisponde una Scheda Norma contenuta nell'elaborato D. T. 02b, contenente: *Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali*, (rif. R. A. VAS), utili enecessarie per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi pubblici, verde pubblico da realizzare e da cedere al Comune (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10: all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art.99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. piccole attrezzature scolastiche
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. piccole attrezzature per lo spettacolo;
7. piccole attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse

13. artigianato di servizio.

5. Per rispondere alle esigenze funzionali dei nuclei familiari la dimensione delle unità abitative può essere diversificata nel rispetto delle dimensioni igienico sanitarie dei locali; è possibile realizzare monolocali e bilocali secondo le disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni di legge vigenti; sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede norma.
6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.
7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.
8. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici di cui all'art. 27.
9. Le Zone B2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.
10. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) negli spazi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto definito all'art.26.5
11. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Per le modalità attuative si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.5.

26. 7 – C1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Piani Attuativi Convenzionati (PAC)

1. Corrispondono ad aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale e rappresentano assieme alle zone B1, B2, C2, il completamento degli insediamenti urbani e la ricucitura dei margini degli stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D. T.), coordinate con la struttura urbana esistente. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di progetto di P. O. e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 19 e prescritte dal Rapporto Ambientale VAS e dagli enti gestori dei servizi che in fase di adozione dei piani dovranno dare il proprio parere per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC) di cui all'art. 11. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art. 11. 1.
3. I comparti sono identificati nelle Tav. Q. P. 02 con sigla TUtn, Territorio Urbanizzato, area di trasformazione e numero progressivo della scheda, a cui corrisponde una Scheda Norma contenuta nell'elaborato D. T. 02b, contenente: *Obiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali, (rif. R. A. VAS),* utili enecessarie per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi pubblici, verde pubblico da realizzare e da cedere al Comune (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10.: all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita fino a mq. 750 di superficie di vendita;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. piccole attrezzature scolastiche;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. piccole attrezzature per lo spettacolo;
7. piccole attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse.
13. artigianato di servizio

5. Per rispondere alle esigenze funzionali dei nuclei familiari la dimensione delle unità abitative può essere diversificata nel rispetto delle dimensioni igienico sanitarie dei locali; è possibile realizzare monolocali e bilocali secondo le disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni di legge vigenti; sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede norma.

6. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici di cui all'art. 27.

7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 20.

8. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

9. Negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone C1 si deve prevedere una quota di edilizia sociale così come previsto all'art. 9. 5.

10. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.

11. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli

spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie utile dei locali di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto di una distanza dai confini e da fabbricati di altra proprietà di ml.3,00, salvo accordi diversi fra confinanti, e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche; sono consentite distanze inferiori fino all'aderenza per i fabbricati della stessa proprietà. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

12. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture. ed il pagamento del canone. Nelle more dell'adozione del regolamento, fermo restando che le dimensioni dei dehors che non potranno comunque superare le dimensioni dell'esercizio commerciale, la possibilità di installazione dei dehors su aree pubbliche sarà ammessa solo previo parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia Comunale e della Giunta su un progetto di massima, che verrà valutato in riferimento all'ingombro e all'impatto sulla sosta esulla circolazione anche pedonale, nonché sull'inserimento nel contesto dello spazio pubblico. Tali dehors dovranno essere posti, di regola negli spazi antistanti l'esercizio e non dovranno impattare su area che possa essere richiesta da altro esercente, se non previo accordo tra le parti.

26. 8 - C2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale

1. Le zone C2 rappresentano le aree di atterraggio di S. E. a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale.
2. Il P. O. identifica comparti C2 definiti urbanisticamente (SF e D. T.) in relazione al contesto urbano circostante esistente e di progetto. I comparti, pur essendo pianificati urbanisticamente, hanno una potenzialità edificatoria IT solo virtuale e dispongono di parametri urbanistici riferibili a: IC, HMax, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde attrezzato, oltre alle infrastrutture d'impianto e agli indirizzi tipologici da rispettare nella pianificazione attuativa; la potenzialità edificatoria espressa in Indice Territoriale IT effettiva applicata alla ST sarà determinata dalla S. E. di trasferimento da aree RU maggiorata del 20% come compensazione dei costi di trasferimento. In funzione della potenzialità edificatoria S. E. trasferibile, contenente anche la maggiorazione di cui sopra, sarà possibile definire un sub-comparto funzionale all'interno di uno dei comparti C2. ricomprendente quote di SF e D. T. già previste dal P. O.: al fine di rendere attuabile in maniera funzionale il sub comparto C2 sarà possibile ridurre o aumentare la ST di atterraggio e conseguentemente l'IT entro un'alea del 10%, a parità di S. E. trasferibile dal comparto RU.
3. Il criterio di utilizzo per l'individuazione di sub comparti C2 sarà quello della funzionalità in contiguità con l'edificato esistente in modo che l'attuazione del comparto nel suo insieme avvenga in continuità con i tessuti urbani esistenti ed in maniera funzionale e sostenibile senza creare problemi al contorno. La individuazione del primo comparto di atterraggio e dei successivi dovrà avvenire in due fasi: una prima fase pre- minare dove i proponenti la rigenerazione in un comparto RU individuano nel comparto C2 un sub-comparto di atterraggio della S. E. di trasferimento secondo il criterio esposto al comma 2 e la sottopongono alla Amministrazione Comunale. Una volta concordato in via preliminare con l'Amministrazione Comunale e con i suoi organi tecnici l'ipotesi di rigenerazione urbana nel comparto RU di decollo e l'individuazione di un sub-comparto in zona C2 idoneo urbanisticamente per l'atterraggio della quota di S. E. di trasferimento compreso la maggiorazione prevista, attraverso il rilascio di nullaosta, è possibile accedere alla fase due, che

consiste nella elaborazione e presentazione di un Piano di Rigenerazione Urbana P. R. U. da parte dei proprietari degli immobili, che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa del comparto RU con tutti gli interventi previsti in base alla S. E. utilizzabile in loco, sia la pianificazione attuativa del sub-comparto in zona C2 preliminarmente definita nella prima fase.

4. Per l'approvazione del P. R. U., contenente la pianificazione del comparto RU di decollo e del sub-comparto in zona C2 di atterraggio, si seguono le procedure previste per la i Piani di Recupero P.R. di cui all'art. 11. 4.

5. Una volta approvato il P. R. U., contenente sia la pianificazione attuativa del comparto di rigenerazione urbana RU che la pianificazione attuativa del sub comparto in zona di atterraggio C2, le due componenti il P. R. U. possono anche essere attuate in maniera differita nel tempo, purché si rispetti quanto previsto negli elaborati di piano attuativo e nello schema di convenzione approvato assieme al P. R. U. Nello stesso schema di convenzione saranno anche definiti i tempi massimi entro cui dare attuazione alle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza ambientale previste in ambedue i comparti, comunque non superiori a dieci anni e le relative garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale. così come definito all'art. 11. 1.

6. In ambedue i comparti è prevista la realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di progetto di piano per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 19 e prescritte dal Rapporto Ambientale VAS e dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi, nonché le eventuali opere di messa in sicurezza ambientale all'interno dei comparti RU e C2.

7. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone C2, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita fino a mq. 750 di superficie di vendita;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. piccole attrezzature scolastiche;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

5. strutture associative;
6. piccole attrezzature per lo spettacolo;
7. piccole attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse
13. artigianato di servizio

8. Per rispondere alle esigenze funzionali dei nuclei familiari la dimensione delle unità abitative può essere diversificata nel rispetto delle dimensioni igienico sanitarie dei locali; è possibile realizzare monolocali e bilocali secondo le disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni di legge vigenti; sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede norma.

9. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

10. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

11. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici di cui all'art. 27.

12. Le Zone C2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.

13. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). negli spazi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto definito all'art.26.7

14. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Per le modalità attuative si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.7.

26. 9 –RU- Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione/riqualificazione Urbana

1. Corrispondono a comparti urbani all'interno del territorio urbanizzato, caratterizzati dalla presenza di manufatti incongrui rispetto al contesto urbano in cui sono inseriti o da situazioni di degrado urbanistico, nei quali si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero o Piano di Rigenerazione Urbana così come delineati all'art. 11.

2. Il P. O. individua nelle Tav. Q. P. 02 comparti ricomprendenti le aree e gli immobili soggetti a recupero e/o rigenerazione urbana. I comparti sono identificati nelle Tav. Q. P. 02 con sigla TUrN, Territorio Urbanizzato, area di rigenerazione r e numero progressivo n, oppure TURdn, dove l'aggiunta della lettera d identifica la presenza di S. E. da trasferire in aree di atterraggio C2; in ambedue i casi il P. O. definisce una schedanorma contenuta nell'elaborato D. T. 02b come definite all'art. 27 contenente: *Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche* (rif. P.

I. T. /P. P. R.), *Prescrizioni ambientali* (rif. R. A. VAS), utili e necessarie per la realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili. In caso di rigenerazione in loco si potrà riutilizzare tutta la S.

E. esistente dei manufatti esistenti da sostituire o modificare attraverso la redazione di un P. R. che individui il nuovo assetto urbano coerente planivolumetricamente con il contesto circostante e le nuove destinazioni d'uso consentite, secondo gli indirizzi progettuali contenuti nelle schede-norma Turn. In caso di trasferimento di tutta o parte della S. E. presente in zone RU in zone C2, per ragioni urbanistiche, ambientali o funzionali, questa potrà essere maggiorata del 20% per compensazione dei costi di trasferimento e lo strumento da utilizzare è il P. R. U. Nell'area di atterraggio C2 la S. E. trasferita dovrà rispettare i parametri di zona, gli indi-

rizzi progettuali e il disegno urbano già definiti dal P. O.

3. Le destinazioni d'uso dei comparti RU sono definite nelle Schede Norma TUrn e TURdn di cui al D. T. 02b.
4. Qualora all'interno del comparto RU vi sia la presenza di edifici di valore storico, architettonico, tipologico, individuati nell'elaborato DT03, questi saranno recuperati anche urbanisticamente all'interno delle operazioni di rigenerazione urbana e in base alle categorie di intervento edilizio come descritte all'art. 17 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18: il Piano di Recupero o di Rigenerazione Urbana dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito della progettazione urbanistica dell'area RU. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art.14.27 nei limiti stabiliti all'art. 18.
5. Nelle more di definizione dei Piani di Recupero o di Rigenerazione Urbana sono possibili gli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente così suddivisi:
 - per i fabbricati privi di valore sono ammessi gli interventi di Manutenzione Straordinaria, di Restauro e Risanamento Conservativo, nonché quelli di Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ricostruttiva Fedele esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche degli edifici;
 - per i fabbricati di valore storico, architettonico, tipologico valgono le stesse prescrizioni di cui al punto precedente nel rispetto delle categorie di intervento previste dalla classe di valore di cui all'art. 18.

6. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

7. Le Zone di Recupero/Rigenerazione Urbana RU possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del P. O. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al P. O. comporterà l'individuazione di una apposita scheda TU_rn (soggetta a P. R.) o TU_rdn (soggetta a P. R. U.) da aggiungere all'elaborato DT02b, redatta secondo gli stessi criteri e contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero o di Rigenerazione Urbana. Il criterio base per i parametri di nuova edificabilità nelle Zone di Rigenerazione Urbana corrisponde al recupero della S. E. esistente, con incentivi di S. E. fino ad un massimo del 20%, per la parte di S. E. da trasferire in area di atterraggio come previsto all'art. 10 sulla perequazione urbanistica come compensazione dei costi di trasferimento. Nuove previsioni frutto di interventi di rigenerazione urbana o ambientale che si dovessero effettuare nel corso di gestione del P. O. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P. S. non utilizzato nel P. O. e dovrà essere svolta la Valutazione Ambientale Strategica, se necessario, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

26. 10 -DM1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui all'art. 27 e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S. E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti frutto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DM1, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 3.;

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. attività di spedizione e trasporto;
5. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
6. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita;
4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 3;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche professionali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse
13. artigianato di servizio

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

3. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per ogni lotto d'intervento a servizio delle funzioni prevalenti fino ad una SE max. di 100 mq. Sono fatte salve le destinazioni residenziali esistenti anche se superiori al parametro sopra enunciato; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art. 26 della L. R. 65/2014 e attraverso il ricorso ad apposito Piano Attuativo Convenzionato da adottare contestualmente ad una Variante al POC per la precisa localizzazione della struttura previo svolgimento della conferenza di Copianificazione di cui all'art. 26.

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo o commerciale è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono prevedere ampliamenti nei limiti dimensionali di cui al comma 1: in mancanza di potenzialità edificatoria è possibile recuperare la SE esistente per le stesse funzioni e nel rispetto degli altri parametri, distanze, H max , IC; la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita con un P. R. come definito all'art.11, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art. 26. 9, con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02be con eventuale contestuale variante al P. O., se necessaria.

5. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità produttiva e/o commerciale, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, pari al 5% della S. E. esistente, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini previste.

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

7. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici di cui all'art. 27.

8. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico è consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27. Per gli stessi edifici a carattere residenziale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 17 compreso l'addizione volumetrica una tantum nella misura del 20% della SE esistente. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D. T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 17, compreso l'addizione volumetrica come sopra, secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18; è consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27 nei limiti stabiliti all'art. 18.

9. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie utile dei locali di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto di una distanza dai confini e da fabbricati di altra proprietà di ml.3,00, salvo accordi diversi fra confinanti, e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche; sono consentite distanze inferiori fino all'aderenza per i fabbricati della stessa proprietà. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

10. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.) è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture. ed il pagamento del canone. Nelle more dell'adozione del regolamento, fermo restando che le dimensioni dei dehors che non potranno comunque superare le dimensioni dell'esercizio pubblico, la possibilità di installazione dei dehors su aree pubbliche sarà ammessa solo previo parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia Comunale e della Giunta su un progetto di massima, che verrà valutato in riferimento all'ingombro e all'impatto sulla sosta e sulla circolazione anche pedonale, nonché sull'inserimento nel contesto dello spazio pubblico. Tali dehors dovranno essere posti, di regola negli spazi antistanti l'esercizio e non dovranno impattare su area che possa essere richiesta da altro esercente, se non previo accordo tra le parti.

26. 11-DM2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PUC

1. Corrispondono ad aree libere a prevalente carattere commerciale - produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato, e rappresentano assieme alle zone DM1 e DM3 il completamento degli insediamenti produttivi commerciali e la ricucitura dei margini degli stessi: tali aree data la loro modesta dimensione e l'essere

all'interno di tessuti urbanistici consolidati possono essere attuate con Interventi Diretti Convenzionati (PUC) di cui all'art. 12 anziché con Piani Attuativi Convenzionati.

2. Tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D. T.), coordinate con la struttura urbana esistente. Sono aree che necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di progetto di P. O. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 19 e prescritte dal Rapporto Ambientale VAS e dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.

3. I comparti sono identificati nelle Tav. Q. P. 02 con sigla TUtn, Territorio Urbanizzato, area di trasformazione e numero progressivo della scheda, a cui corrisponde una Scheda Norma contenuta nell'elaborato D. T. 02b, contenente: *Obiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali, (rif. R. A. VAS)*, utili e necessarie per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiari (SF), strade, parcheggi pubblici, verde pubblico da realizzare e da cedere al Comune (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10: all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.

4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DM2, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 3.;

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni:

2. attività di spedizione e trasporto;

5. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;

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

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;

2. pubblici esercizi;

3. medie strutture di vendita;

4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 3;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche professionali;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

7. piccole attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse
13. artigianato di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

5. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per unità commerciale e/o produttiva a servizio delle funzioni prevalenti fino ad una SE max. di 100 mq. Sono fatte salve le destinazioni residenziali esistenti anche se superiori al parametro sopra enunciato; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art. 26 della L. R. 65/2014.

6. Sono consentiti gli eco incentivi energetici di cui all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

8. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del contesto paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 degli obiettivi specifici di cui all'art. 27 ed in particolare le nuove aree compreso la nuova viabilità e i parcheggi devono essere dotati di idonee barriere verdi al contorno al fine di mitigare l'impatto dei manufatti produttivi nel contesto rurale circostante.

9. Le Zone DM2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DM1.

10. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). negli spazi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto definito all'art.26.10

11. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Per le modalità attuative si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.10.

26. 12-DM3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC

1. Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato e rappresentano assieme alle DM2 il completamento degli insediamenti produttivi o commerciali: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D. T.). Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite nelle carte di progetto P. O. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come prescritto all'art. 19 e prescritto dal Rapporto Ambientale VAS e dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dei piani dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.

2. Gli interventi su tali aree sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC) di cui all'art. 11. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art. 11.

3. I comparti sono identificati nelle Tav. Q. P. 02 con sigla TUtn, Territorio Urbanizzato, area di trasformazione t e numero progressivo, a cui corrisponde una scheda norma contenuta nell'elaborato D. T. 02b come definita all'art. 27 contenente: *Obiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali (rif. R. A.*

VAS) utili e necessarie per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiari (SF), strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10.

All'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.

- a) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DM3, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:
- b) residenziale:
 1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 5.;
- c) industriale e artigianale:
 1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
 2. attività di spedizione e trasporto;
 5. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
 6. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo
- d) commerciale al dettaglio:
 1. esercizi di vicinato;
 2. pubblici esercizi;
 3. medie strutture di vendita;
 4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 5;
- e) direzionale e di servizio:
 1. studi professionali e uffici direzionali;
 2. attrezzature sociali e culturali;
 3. attrezzature scolastiche professionali
 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
 5. strutture associative;
 6. attrezzature per lo spettacolo;
 7. piccole attrezzature sportive;
 11. attrezzature tecnologiche;
 12. strutture per la sosta coperta, autorimesse
 13. artigianato di servizio
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

5. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per unità produttiva e/ commerciale a servizio delle funzioni prevalenti fino ad una SE max. di 100 mq; la funzione commerciale e) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art. 26 della L. R. 65/2014.

6. Sono consentiti gli eco incentivi energetici di cui all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destina-

zioni d'uso così come previsto all'art. 16.

8. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del contesto paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici di cui all'art. 27 ed in particolare le nuove aree comprese la nuova viabilità e i parcheggi devono essere dotati di idonee barriere verdi al contorno al fine di mitigare l'impatto dei manufatti produttivi nel contesto rurale circostante.

9. Le Zone DM3, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DM1.

10. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). negli spazi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto definito all'art.26.10

11. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Per le modalità attuative si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.10.

26. 13– F1: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico e/o parchi urbani

1. Rappresentano le aree destinate a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i giardini pubblici, i parchi urbani, sia esistenti che di progetto, individuati nelle Tav. QP 02 del P.O.: costituiscono standard ai sensi del D. M. 1444/1968 art. 3.

2. I nuovi spazi a verde pubblico in progetto sono in buona parte inseriti nell'ambito di comparti soggetti a Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC); in questi casi tali opere devono essere realizzate dai privati in quanto soggette ad indici di perequazione e compensazione e cedute con le relative aree gratuitamente al Comune. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del P. O., gli spazi destinati a verde pubblico dovranno rimanere nella stessa quantità e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'area a verde pubblico anche prima della acquisizione gratuita di un'area F1 prevista all'interno di un comparto soggetto a PAC o PUC può attivare la procedura prevista all'art. 13.

3. Gli interventi in area F1, una volta che le aree siano di proprietà pubblica, possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.

4. Nell'ambito delle aree F1, al fine di rendere più accogliente e funzionale la zona, e a condizione che la superficie coperta delle strutture realizzate non sia maggiore rispetto alla superficie a verde possono essere realizzate da parte della PA, previa approvazione di apposito progetto di opera pubblica, strutture pubbliche per lo svolgimento di attività complementari, quali punti di ristoro, servizi igienici, spazi per attività culturali e sociali; inoltre possono essere anche allestite coperture stagionali, a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi. Strutture di modeste dimensioni possono essere realizzate da soggetti diversi dalla PA secondo a procedura disciplinata al comma precedente.

5. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture. ed il pagamento del canone. Nelle more dell'adozione del

regolamento, fermo restando che le dimensioni dei dehors che non potranno comunque superare le dimensioni dell'esercizio pubblico, la possibilità di installazione dei dehors su aree pubbliche sarà ammessa solo previo parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia Comunale e della Giunta su un progetto di massima, che verrà valutato in riferimento all'ingombro e all'impatto sulla sosta e sulla circolazione anche pedonale, nonché sull'inserimento nel contesto dello spazio pubblico. Tali dehors dovranno essere posti, di regola negli spazi antistanti l'esercizio e non dovranno impattare su area che possa essere richiesta da altro esercente, se non previo accordo tra le parti.

6. All'interno delle aree FI è possibile anche allestire parcheggi pubblici (P) senza che ciò costituisca variante al P. O., purché la superficie prevalente rimanga a verde pubblico e siano finalizzati all'utilizzo delle aree F1:

in questo caso la pavimentazione dei parcheggi e degli spazi di manovra deve essere realizzata con materiali drenanti del tipo "prato armato" e i parcheggi devono essere opportunamente piantumati al contorno con specie vegetali autoctone.

7. La progettazione di tali spazi deve tenere in considerazione gli assetti vegetazionali da realizzare con piantumazioni tipiche della zona e secondo gli indirizzi contenuti nell'art. 19 e dei materiali di pavimentazione e di arredo in conformità con i materiali tipici della zona quando anche composti secondo forme progettuali contemporanee.

8. Interventi parziali devono essere eseguiti previo studio preliminare di tutto il comparto F1 o di un'area abbastanza ampia di esso in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.

9. Nell'ambito delle zone F1 in attesa del loro utilizzo per finalità pubbliche, ovvero anche in contemporanea con destinazioni pubbliche e in aree residuali di minore pregio, è consentita la realizzazione di orti urbani da destinare a finalità sociali. È sempre possibile inserire orti urbani all'interno di una progettazione unitaria a verde pubblico.

10. Negli interventi di recupero soggetti a P. d. R. o PRU, dove non sia possibile realizzare gli standard di verde pubblico, è possibile monetizzare le superfici da destinare a verde pubblico nella misura di mq. 12 per abitante insediabile ovvero realizzarli in aree già individuate come F1 all'esterno dei comparti, su indicazione del Comune.

26.14 - F2: Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico

1. Rappresentano le aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici comprese quelle destinate a standard ai sensi del D. M. 1444/1968 art. 3 individuate nelle Tav. Q. P. 02 con simbologia specifica riferita ai vari servizi pubblici.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F2, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:

f) direzionale e di servizio:

1. uffici direzionali:
2. attrezzature sociali e culturali:
3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali
5. strutture associative:
6. attrezzature per lo spettacolo:
7. attrezzature sportive:

8. attrezzature religiose;
9. attrezzature cimiteriali;
10. attrezzature militari: caserme e simili.
11. attrezzature tecnologiche;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse;
13. artigianato di servizio.

I simboli riportati in cartografia connotano la tipologia delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto: questi ultimi in particolare sono di indirizzo urbanistico. Nel corso della gestione del P. O. è sempre possibile modificare il tipo di attrezzatura prevista, purché di tipo pubblico, senza preventiva variante al P. O. purché l'area sia idonea sotto il profilo urbanistico, paesaggistico e ambientale. Per le nuove strutture e attrezzature i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area, in ogni caso non potranno superare un IC superiore al 50% dell'area complessiva.

3.All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche, ma all'interno dell'area, possono trovare ubicazione attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi, quand'anche a gestione privata convenzionata, come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali, nella misura non superiore al 5% della SE della struttura destinata a servizi.

4. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'installazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Per le modalità attuative si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.13

5.Le aree F2 in progetto collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC) devono essere cedute gratuitamente al Comune, che le utilizzerà per la realizzazione delle attrezzature pubbliche. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'opera pubblica anche prima della acquisizione di un'area F2 prevista all'interno di un comparto soggetto a PAC o PUC può attivare la procedura prevista all'art. 13.

6. Gli interventi in area F2 possono essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.

7. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico individuati all'interno dell'elaborato DT03 si possono attuare le categorie di intervento edilizio nei limiti di cui all'art. 18 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27 nei limiti di cui all'art.18.

8. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 6, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, se non finalizzata a migliorare le condizioni di utilizzo dell'area F2 per le finalità a ciò destinata, della Sostituzione edilizia e della Ristrutturazione urbanistica; l'Addizione volumetrica è consentita nei limiti del 20% della S. E. esistente. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.

9.Nell'ambito delle zone F2 è possibile allestire parcheggi pubblici o parcheggi privati di uso pubblico, comunque finalizzati al miglior utilizzo dell'area; in questo caso la pavimentazione dei parcheggi e degli spazi di manovra deve essere realizzata con materiali drenanti del tipo "prato armato" e gli stessi devono essere dotati di piantumazione con specie vegetali di tipo autoctono. I parcheggi privati di uso pubblico sono da regolamentare attraverso apposita convenzione che ne garantisca l'uso in modo permanente e la cessione al

pubblico demanio alla conclusione del servizio per cui sono stati realizzati.

26. 15- F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato

1. Sono aree poste all'interno del Territorio Urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.
2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano, compreso la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale secondo quanto previsto all'art. 24.5.1. ad esclusione dei manufatti per il ricovero animali. Se in adiacenza con Zone A, B, DM1, possono ospitare le pertinenze di cui all'art. 14.27: queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.
3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, individuati all'interno dell'elaborato DT03, presenti in zone F3, si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art. 17 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8 così come manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe 6. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27 nei limiti di cui all'art. 18.
4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli, presenti in zona F3, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17 fino all'Addizione Volumetrica con ampliamenti un tantum non superiori al 20% della S. E. esistente. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27.

26. 16 - F4: Parti del territorio urbanizzato ad attrezzature collettive a carattere privato

1. Sono aree private destinate ad ospitare servizi a gestione privata di interesse generale.
2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F4, ai sensi dell'art. 15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L. R. 65/2014, sono:
 - a) residenziale:
 1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 3;
 2. residenza specialistica;
 3. residenza collettiva;
 4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
 - c) commerciale al dettaglio:
 1. esercizi di vicinato: con le precisazioni di cui al comma 3;
 2. pubblici esercizi: con le precisazioni di cui al comma 3;
 - d) turistico-ricettiva:
 1. attività ricettive alberghiere;
 2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;
 - e) direzionale e di servizio:
 1. studi professionali e uffici direzionali;
 2. attrezzature sociali e culturali;
 3. attrezzature scolastiche in genere;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
11. attrezzature tecnologiche;
12. strutture per la sosta coperta, autorimesse;
13. artigianato di servizio.

g) agricola e funzioni ad essa connesse

2. attività agricole ortoflorovivaistiche;
5. selvicoltura e attività di raccolta prodotti del bosco;
7. attività di pesca e itticoltura;
9. attività agrituristiche;
10. attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari;
11. attività agricole amatoriali;
12. realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesisti co-ambientale;
14. tutela ambientale e degli ecosistemi;
15. gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;
16. attività pubbliche o di interesse pubblico;
17. residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;
18. residenza non agricola in fabbricati esistenti;
19. annessi agricoli per imprenditori e soggetti dell'agricoltura amatoriale;
20. addestramento e/o allevamento di animali,
21. rimessa a coltura dei terreni incolti.

3. Le funzioni di cui al punto a)1; c)1 e c)2, devono essere limitate nelle dimensioni e rimanere a servizio delle altre funzioni principali.

4. Per le Residenze Turistico Alberghiere già autorizzate è vietata la modifica della destinazione d'uso anche se diversamente previsto nelle schede norma.

5. Gli interventi su tali aree sono soggetti a intervento diretto con i parametri urbanistici dimensionali riportati nelle tabelle di cui all'art. 27, se sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e non vi sono opere pubbliche da realizzare; negli altri casi sono subordinate alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) come definito all'art. 12 ovvero, in casi di maggior ampiezza dell'area, di Piano Attuativo Convenzionato (PAC) come definito all'art. 11: in tali casi l'area è disciplinata da apposita scheda-norma di cui all'elaborato DT02b che prevede il tipo di strumento più idoneo. La convenzione, oltre che per la realizzazione di opere pubbliche, può prevedere impegni con la Pubblica Amministrazione per la gestione dei servizi di interesse generale, quando anche a gestione privata.

6. I comparti, quando non soggetti a intervento diretto, sono identificati nelle Tav. QP 02 con sigla TU t. n, Territorio Urbanizzato, trasformazione t e numero progressivo n, a cui corrisponde una scheda norma contenuta nell'elaborato D. T. 02b come definite all'art. 27 contenente: Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali (rif. R. A. VAS), utili e necessarie per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti in questo caso sono comprese superfici fondiarie (SF), strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Demanio Comunale (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10: all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.

7. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici di cui all'art. 20.

8. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

9. Qualora nell'ambito del comparto vi siano edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato DT03, su di essi si possono attuare le categorie di intervento edilizio come descritte all'art. 17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art. 18. 8. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27 nei limiti di cui all'art. 18.

10. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, diversi da quelli di cui al comma 8, eventualmente presenti nell'area, soggetta a PUC o PAC è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, della Sostituzione Edilizia, e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi strumenti convenzionati, PAC o PUC. Gli interventi ammessi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. È ammessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" fino al 20 % della S. E. esistente nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 14.27.

11. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie utile dei locali di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto di una distanza dai confini e da fabbricati di altra proprietà di ml.3,00, salvo accordi diverso fra confinanti, e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche; sono consentite distanze inferiori fino all'aderenza per i fabbricati della stessa proprietà. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

12. Per lo svolgimento dell'attività da parte degli esercizi pubblici che fanno somministrazione e attività artigianale di servizio con ristorazione (pasticceria, rosticceria etc.). è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture. ed il pagamento del canone. Nelle more dell'adozione del regolamento, fermo restando che le dimensioni dei dehors che non potranno comunque superare le dimensioni dell'esercizio commerciale, la possibilità di installazione dei dehors su aree pubbliche sarà ammessa solo previo parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia Comunale e della Giunta su un progetto di massima, che verrà valutato in riferimento all'ingombro e all'impatto sulla sosta e sulla circolazione anche

pedonale, nonché sull’inserimento nel contesto dello spazio pubblico. Tali dehors dovranno essere posti, di regola negli spazi antistanti l’esercizio e non dovranno impattare su area che possa essere richiesta da altro esercente, se non previo accordo tra le parti.

26. 17 - F5: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti

1. Sono aree poste all’interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e pur essendo identificate dal P. O. nel territorio urbanizzato non sono interessate da previsioni di trasformazione nel presente P. O. Il P. O. assegna a tali aree una destinazione agricola periurbana con carattere anche di tutela paesaggistica e di tutela ambientale degli insediamenti; tali aree possono ospitare anche interventi di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica degli insediamenti urbani: l’entità e la tipologia degli interventi sarà determinata dai progetti esecutivi da redigere in occasione della predisposizione dei PAC o dei PUC o dei P. d. R. o dei P. R. U. e le opere di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica sarà a carico degli operatori proponenti quali condizioni alla attuazione degli interventi. Per la messa in sicurezza idraulica o geologica degli insediamenti, tali zone possono essere anche ubicate all’esterno del territorio urbanizzato e per tali previsioni non è necessario adire la conferenza di copianificazione così come previsto all’art. 25 comma 2 b) della L.R. 65/2014.

2. Le destinazioni d’uso ammesse, ai sensi dell’art. 15, sono:

g) agricola e funzioni ad essa connesse - Non sono ammessi interventi edificatori anche a scopo agricolo, se non piccoli annessi in legno per l’agricoltura amatoriale così come definiti all’art. 24. 5.

3. Qualora nell’ambito dell’area vi siano edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell’elaborato D. T. 03, su di essi si possono attuare le categorie di intervento edilizio come descritte all’art. 17 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all’art. 18. 8. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all’art. 14.27 nei limiti di cui all’art. 18

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, diversi da quelli di cui al comma 4, eventualmente presenti nell’area, è possibile effettuare gli interventi di cui all’art. 17, fino alla Addizione Volumetrica nei limiti del 20%, compreso la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa e della Sostituzione Edilizia con ampliamento 20% della S. E. esistente: questi ultimi due interventi sono possibili solo se motivati da ragioni paesaggistiche o di pericolosità geologica o idraulica elevate. Detti interventi devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante. È consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all’art. 14.27.

5. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici di cui all’art. 20.

6. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale secondo le destinazioni d’uso così come previsto all’art. 16.

26. 18- F6: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto

1. Sono aree poste all’interno del territorio urbanizzato e rappresentano aree a verde pubblico o privato di uso pubblico che non costituiscono standard ai sensi del DM 1444/68, ma che tuttavia contribuiscono al mantenimento di una buona qualità urbana: sono le parti a verde interne alle rotatorie, le fasce verdi lungo strada, gli elementi di arredo verde alle intersezioni stradali etc. Tali aree contribuiscono al mantenimento di una elevata qualità urbana e nell’ambito della progettazione di opere pubbliche o degli interventi privati convenzionati devono essere realizzate e progettate al pari delle opere strutturali (strade, rotatorie, svincoli).

26. 19 - P: Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all’art. 16.

2. Nelle Tav. QP 02 del P. O. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.

3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a P.A.C. e/o P.U.C., P.R. e P.R.U. e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato proponga modifiche all'assetto del P. O., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art. 13.

4. In linea di massima le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere corredate da idonei spazi di manovra; nel caso di parcheggi da realizzare lungo le strade pubbliche comunali è necessario arretrare gli stessi in maniera idonea per consentire la manovra di entrata e di uscita senza interferire con il normale traffico stradale e in modo da non ridurre il numero dei posti auto a causa degli accessi alle singole abitazioni. Le dimensioni dei parcheggi devono avere una dimensione minima di mt. 2, 50 x 5, 00 e ai fini del calcolo del numero dei posti auto si considera 25 mq. ciascuno., compreso lo spazio di manovra. Tali indirizzi potranno comunque essere valutati nella loro entità consistenza in base allo stato dei luoghi in fase progettuale.

5. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale, comunque, da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela paesaggistica e di pavimentazioni permeabili.

6. La realizzazione e la gestione di parcheggi pubblici possono avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

7. Negli interventi di recupero soggetti a P. d. R. o PRU, dove non sia possibile realizzare gli standard di parcheggio, è possibile monetizzare le superfici da destinare a parcheggi pubblici nella misura di mq. 12 per abitante insediabile ovvero realizzarli in aree già individuate dal P. O. all'esterno dei comparti, su indicazione del Comune.

8. Rientrano nella fattispecie dei parcheggi pubblici anche le aree destinate alla sosta camper di uso pubblico che non si configurano come attività turistico-ricettive. In questi casi le parti dei parcheggi pubblici destinate a sosta camper devono avere dimensioni diverse e devono essere dotate di servizi:

- le piazzole per la sosta camper devono avere una dimensione di 5, 00x 8, 00, e lo spazio di manovra deve essere di ml. 10, 00 di profondità e la pavimentazione sia degli spazi di manovra che delle piazzole deve avere carattere drenante del tipo "prato armato";
- le aree devono essere dotate di spazi verdi con sedute per picnic e devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto al contorno di specie autoctone;
- le aree per la sosta camper devono essere dotate dei servizi per il carico e lo scarico acqua e liquami e di idonee isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi.

Art. 27 - Il territorio urbanizzato - Disciplina specifica

27.1-Insediamenti Urbani: Morfotipi insediativi

1. Per i singoli insediamenti urbani il P. O. definisce una disciplina specifica di qualità in riferimento agli "obiettivi specifici" dei morfotipi insediativi individuati, di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., " il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", da perseguire nei singoli Territori Urbanizzati elencati all'art. 26. 1, che compongono la città policentrica comunale: essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 05, rappresentano il riferimento tecnico-operativo della pianificazione urbanistica con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini.

2. Le previsioni di sviluppo urbano tengono di conto dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e delle strategie di sviluppo sostenibile definite dal P. S. alla luce degli indirizzi e degli

obbiettivi del P. I. T. /P. P. R., oltre che delle esigenze scaturite dai processi di partecipazione della comunità locale.

3. L'analisi dei tessuti urbani delle varie parti che compongono il territorio urbanizzato degli insediamenti urbani secondo il criterio dei morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., ed identificati nella Tav. QC03 e nei paragrafi successivi, permette di definire gli obbiettivi specifici da perseguire e le azioni da intraprendere alla scala del Piano Operativo e a quelle dei successivi strumenti urbanistici attuativi al fine di completare gli insediamenti urbani recenti secondo criteri coerenti con una corretta pianificazione urbanistica e conformi con gli indirizzi del P. I. T. /P. P. R. Per ogni Insediamento Urbano, di cui ai paragrafi successivi, l'analisi degli "obbiettivi specifici" relativi ai morfotipi insediativi identificati (evidenziati in corsivo e/ con sottolineatura), consente di motivare le scelte di pianificazione urbanistica operate dal P. O. con il disegno urbano riportato nelle Tav. QP 02 e al tempo stesso di dare indirizzi anche alle fasi successive della pianificazione attuativa dei PAC o PUC o P. R. U. o P. d. R. con particolare riferimento a quanto meglio esplicitato negli Indirizzi progettuali e nelle Prescrizioni paesaggistiche e ambientali delle Schede Norma di cui agli Elaborati DT02b.

5. I tessuti urbani corrispondenti alle parti storicizzate non interessate dai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee della III Invariante Strutturale, vengono definiti convenzionalmente dal P. O. TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI, in quanto costituenti la matrice storica degli insediamenti antecedente al 1954 e soggetti a norme di tutela, quand'an-

che soggetti a interventi puntuali di recupero edilizio o rigenerazione per parti compromesse. Essi fanno parte del patrimonio territoriale e costituiscono invariante strutturale: il P. O. tutela l'impianto urbano e i caratteri storici, architettonici, tipologici dei singoli edifici e degli spazi aperti attraverso la normativa delle zone A1e A2di cui all'art. 26. 3 e 26. 4., e la normativa di cui all'art. 18; le tavole DT03 contengono l'analisi del patrimonio storicizzato dei centri e nuclei storici degli insediamenti urbani oltre ai singoli edifici presenti nel territorio urbanizzato, con l'attribuzione di classi di valore a cui corrispondono le categorie d'intervento ammesse ai fini della tutela del patrimonio storico, architettonico e tipologico.

6. Gli interventi di trasformazione e/o di rigenerazione urbana previsti dal P. O. nei vuoti urbani o ai margini e nelle aree da rigenerare e/o riconvertire, sono soggetti a P. U. C., P. A. C., P. R. U. o P. R., di cui agli artt. 11 e 12, e sono definiti oltre che dalle tavole di progetto (QP) e dalle N. T. A., anche attraverso Schede Norma **TU_tn** (Territorio Urbanizzato, aree di trasformazione t, numero progressivo n), **TU_rn** (Territorio Urbanizzato, aree di rigenerazione r, numero progressivo n), **TU_rdn** (Territorio Urbanizzato, aree di rigenerazione r, con decollo d, numero progressivo n,) **TU_ran** (Territorio Urbanizzato, aree di rigenerazione r, con atterraggio a, numero progressivo n.) articolate nei seguenti capitoli:

- a) descrizione e obbiettivi;
- b) funzioni e destinazioni d'uso;
- c) parametri dimensionali;
- d) strumenti attuativi;
- e) indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche;
- f) prescrizioni di carattere ambientale;
- g) fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Le Prescrizioni Paesaggistiche contenute nelle singole schede norma hanno il compito di dare attuazione agli obbiettivi specifici di seguito elencati per gli insediamenti urbani nel rispetto degli obbiettivi, delle direttive e delle prescrizioni del P. I. T. /P. P. R., mentre le Prescrizioni Ambientali hanno il compito di definire le condizioni alla trasformazione nel rispetto delle Prescrizioni/condizioni per le trasformazioni contenute nel Rapporto Ambientale V. A. S.

In tutti gli interventi convenzionati previsti nelle schede norma come sopra definiti, oltre agli indirizzi e prescrizioni paesaggistiche di cui al paragrafo e) è fatto obbligo di implementare nelle aree di pertinenza le aree permeabili destinate a verde privato dotate di opportune alberature /schermature arboree al fine di ridurre l'effetto "isola di calore, ed in particolare per le aree di margine a contatto con la viabilità e le aree pubbliche o con il territorio aperto, anche facendo riferimento alle Linee Guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree di cui al PRQA.

27. 2 - Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli; esso è costituito da due insediamenti contigui, quello principale di Perignano, sorto come centro abitato alla fine dell'ottocento intorno alla nuova chiesa parrocchiale di S. Lucia lungo la Via Livornese per Ponsacco, e sviluppatosi in massima parte nella seconda metà del secolo scorso, e l'altro, Casine-Spinelli, sviluppatosi principalmente nello stesso periodo lungo le strade di collegamento interno fra la S. P. n. 12 Via Livornese e la strada per Lari e dalle aree intermedie come elemento di connessione. Questo centro urbano rappresenta il maggior insediamento di pianura del Comune di Casciana Terme Lari.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano TUP1 è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi come definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico e individuati nella Tav. QC03:

- TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTOSTORICIZZATO; Obiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione della parte storicizzata di Perignano che costituisce la matrice storica di formazione dell'insediamento (zone A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) mantenimento e rivitalizzazione della parte storicizzata come centralità urbana principale dell'insediamento.
 - b) Rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, direzionale e servizi.
 - c) alleggerimento della viabilità di attraversamento est-ovest nel centro urbano con individuazione di alternative viarie esterne verso nord;
 - d) recupero del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico tipologico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- TR2- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici:

- a) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
 - b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.
 - c) Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.):

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incide-

re sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
 - b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali
 - c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
 - d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
 - e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
 - f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
 - g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
 - h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
 - i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)
- TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
 - b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
 - c) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
 - d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
 - e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
 - f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.
- TR11- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Campagna urbanizzata; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani:

- a) Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo

- b) Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
 - c) Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
 - d) Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
 - e) Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani
- TPS3- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Insule specializzate;
Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica

- a) Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.)
- c) Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- d) Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- e) Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUP1 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| | 1 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 2 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 3 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 4 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 5 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 6 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 7 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 8 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 9 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 10 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 11 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 12 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 13 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 14 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 15 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 15 bis | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 16 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 17 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 18 | 0,40 | 30% | 3 piani |

| | | | | |
|----|------|------|---------|---------|
| B1 | 19 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 20 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 21 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 22 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 23 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 24 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 25 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 26 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 27 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 28 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 29 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 30 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 31 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 32 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 33 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 34 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 35 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 36 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 37 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 38 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 39 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 40 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 41 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 42 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 43 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 44 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 45 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 46 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 47 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| 48 | 0,40 | 30% | 3 piani | |
| 49 | 0,40 | 30% | 3 piani | |
| F4 | 1 | 0,30 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,30 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,30 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,30 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,30 | 30% | 2 piani |

** per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.*

27. 3 - Insediamento Urbano di Perignano TUP2a prevalente carattere produttivo/commerciale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale, contiguo e in continuità con quello di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale TUP1. Esso viene trattato autonomamente rispetto al TUP1, in quanto si distingue da quest'ultimo per la sostanziale prevalenza delle attività produttive e commerciali in contrapposizione al carattere residenziale del TUP1. La storia di questo insediamento è strettamente legata a quella del centro urbano di Perignano. Essa si sviluppa nella seconda parte del secolo scorso lungo la Via Livornese SP 12 attraverso il trasferimento in questa zona di molti mobilifici presenti nei territori vicini, espandendosi successivamente verso Nord.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano di Perignano TUP2 è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi come definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuati nella Tav. QC03:

- T. P. S. 2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: TESSUTO A PIATTAFORME PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
 - Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
 - Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
 - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.
- TR6 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUP2 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 2 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 3 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 1 | 0,60 | 50% | 12 metri |

| | | | | |
|-----|----|------|------|----------|
| DM1 | 2 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 3 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 4 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 5 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 6 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 7 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 8 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 9 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 10 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 11 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 12 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 13 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 14 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 15 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 16 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 17 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | 18 | 0,60 | 50% | 12 metri |
| | F4 | 1 | 0,30 | 30% |
| 2 | | 0,30 | 40% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

5. Per le aree F5 destinate alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, previste nel presente insediamento, all'interno di tali aree sono possibili solo gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza ambientale degli insediamenti limitrofi. A tale scopo tali aree sono soggette ad esproprio da parte della pubblica amministrazione e su di esse devono essere approvati progetti esecutivi da sottoporre alla approvazione della autorità regionale competente. Una volta ottenuta l'approvazione regionale tali progetti potranno essere realizzati anche per stralci funzionali dai soggetti attuatori dei comparti o sub-comparti urbanistici così come individuati nelle schede norma e regolamentati all'art. 11. 3 delle presenti norme.

27. 4-Insedimento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale; esso deve il proprio nome alla ubicazione intorno all'incrocio di due strade di interesse sovracomunale, la Via delle colline per Livorno SP 12 e la strada che congiunge la Via provinciale di Gello nel Comune di Pontedera e la strada per Crespina. I due assi viari dividono il centro urbano in quattro comparti, quello a Nord est, più ampio, ospita alcuni servizi collettivi quali la Chiesa ed alcune attività commerciali lungo la Via Livornese, quello a nordovest è esclusivamente residenziale con alcune attività commerciali lungo la strada provinciale ed una piccola zona artigianale di recente formazione nella parte Nord, quello a sudest è costituito da attività commerciali lungo la Via provinciale Livornese ed alcune residenze a Sud di questa, mentre il comparto molto piccolo a sudovest prospiciente l'incrocio delle Quattro Strade è attualmente inutilizzato e destinato al miglioramento della intersezione stradale.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuati nella Tav. QC03:

- TR2- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA – TESSUTI AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici:

- a) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo

aumentandone la dotazione e la funzionalità;

- b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
 - c) Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto
- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
 - b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
 - c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
 - d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
 - e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
 - f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
 - g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
 - h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
 - i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.
- T. P. S. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città:

- a) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- c) Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- e) Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali (APEA).
- f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUP3 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Le nuove previsioni edificatorie di cui ai comparti TU_t20, TU_t22, TU_t23, TU_C. cop. 01, TU_C. cop. 02, TU_C. cop. 03, TU_C. cop. 04, TU_C. cop. 05, TU_C. cop. 06, TU_att. 2a, sono interessate da criticità ambientali di carattere idraulico. Per il superamento delle suddette criticità e come condizione alla trasformabilità, così come evidenziato nelle singole schede norma, si dovranno preliminarmente o contestualmente alla realizzazione degli interventi attuare le opere di mitigazione previste dai progetti esecutivi di messa in sicurezza idraulica interessanti le aree F5 di cui all'art. 26. 17 approvati dall'autorità regionale competente.

5. Di seguito si riportano le tabelle parametri che per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 2 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 3 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 4 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 5 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 6 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 7 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 8 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 9 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 10 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 11 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 12 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 13 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| DM1 | 1 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 2 | 0,50 | 40% | 12 metri |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 5- Insediamento Urbanodi Lavaiano TUP4 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Lavaiano a prevalente carattere residenziale: esso è collocato nella parte Nord del Comune di Casciana Terme Lari, a confine con il territorio comunale di Pontedera; è attraversato centralmente dalla strada che proviene da Gello di Pontedera e prosegue verso la frazione di Quattro Strade dove incontra la Via Livornese S. P. 12. Ricomprende il nucleo storico di Lavaiano, di cui restano tuttora interessanti testimonianze edilizie, dalla chiesa parrocchiale di San Martino ai resti della fattoria posti sul lato Est della suddetta strada, e il nucleo edilizio più recente collocato in buona parte sul lato Ovest di tale arteria. L'arteria centrale è molto importante anche dal punto di vista storico in quanto corrispondente all'antico tracciato della medievale "via per Vicho" che collegava Cascina e Fornacette, con Lari attraverso Volpaia, Carpineto, Aiale, Colle, Capannile, seguendo nella parte pianeggiante l'antico andamento della centuriazione romana.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO-STORICIZZATO; Obiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione della parte storicizzata di Lavaiano nelle sue componenti antiche (A1)

attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione del ruolo di centralità urbana del nucleo storico dell'insediamento attraverso la valorizzazione delle funzioni commerciali di vicinato e di servizio
 - b) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- TR2- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici:

- a) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
 - b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
 - c) Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto
- TR4 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO AD ISOLATI APERTI E BLOCCHI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI EDILIZIA PIANIFICATA; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell’architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani).
 - b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica).
 - c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.
 - d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.

- b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
 - c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
 - d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
 - e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
 - f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
 - g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
 - h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
 - i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.
- T. P. S. 1 -TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:
Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città
 - a) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
 - b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
 - c) Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
 - d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
 - e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA).
 - f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUP4 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 2 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 3 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 4 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 5 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 6 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 7 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 8 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 9 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 10 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 11 | 0,40 | 30% | 3 piani |

| | | | | |
|-----|----|------|-----|------------|
| | 12 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| DM1 | 1 | 0,50 | 50% | 12 metri |
| | 2 | 0,50 | 50% | 12 metri |
| F4 | 1 | 0,40 | 40% | 7,50 metri |
| | 2 | 0,30 | 30% | 3,50 metri |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 6-Insedimento Urbano di La Capannina TUP5 a prevalente carattere produttivo/commerciale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale; esso è collocato nella parte Est del territorio comunale e ricomprende l'insediamento recente a prevalente carattere commerciale sorto nella seconda metà del secolo scorso lungo la via provinciale del Commercio S. P. 13. Esso conserva la sua importanza nell'ottica del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, infatti anche la piccola zona di Prunetta posta più a Sud lungo la strada provinciale del Commercio in prossimità di Casciana Terme. TUP6, assolve alle stesse funzioni e deve essere analizzata in modo sinergico con essa. L'insediamento accoglie in prevalenza attività di carattere produttivo/commerciale, mentre le abitazioni di tipo civile sono presenti nella parte Sud del tessuto insediativo, in prossimità dell'innesto della via provinciale del Commercio con la strada proveniente da Ripoli.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuati nella Tav. QC03:

- T. P. S. 2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: TESSUTO A PIATTAFORME PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

- a) Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- b) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- c) Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
- d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad

ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali

- c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUP5 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 2 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 3 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 4 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 5 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 6 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| DM1 | 1 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 2 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 3 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 4 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 5 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 6 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 7 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 8 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 9 | 0,50 | 40% | 12 metri |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 7-Insedimento Urbano di Prunetta TUP6 a prevalente carattere artigianale e di servizio

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Prunetta a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale; esso è ubicato sul lato Ovest della Via del Commercio S. P. n. 13 appena prima dell'ingresso a Casciana Terme, e ricomprende il piccolo nucleo a prevalente carattere artigianale e

commerciale che era di Casciana Terme, oltre ad una parte destinata ad attività direzionali. Essa va analizzata in modo sinergico con il territorio urbanizzato de La Capannina, che contiene le stesse funzioni.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuati nella Tav. QC03:

- T. P. S. 1 - TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città:

- a) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- c) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- d) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali (APEA).
- e) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
- c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUP6 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale

di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| DM1 | 1 | 0,50 | 40% | 12 metri |
| | 2 | 0,50 | 40% | 12 metri |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 8-Insediamento Urbano di LariTUC1a prevalente carattere residenziale di Lari

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di Lari; esso è costituito dal nucleo centrale, dove è ubicato il centro storico e il Castello dei Vicari, e dagli insediamenti lungo le tre strade di accesso al Castello, quella proveniente da Crespina, compreso i nuclei storici di Colle, Aiale e Capannile, quella proveniente da Perignano, compreso i nuclei de La Villa (Villa Melani Silvatici Bendinelli) e gli insediamenti edilizi di recente formazione, quella proveniente da Casciana Alta, compreso la Casa dei vecchi, i nuovi insediamenti di Tornaia, il Cimitero e il nucleo di Querceto, sulla strada per Cevoli. Alle tre strade di accesso al Centro corrispondono le tre porte, la Fiorentina da Nord, la Maremmana da Sud Ovest e la Volterrana da Sud. Le strade di accesso corrispondono anche alle strade provinciali: la S. P. n°46 (Perignano-Lari-Casciana) e la S. P. n°35 (delle Colline di Lari).

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., oltre alla parte d'impianto storico che il P. O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO; Obiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del centro storico di Lari nelle sue componenti più antiche (A1) e in quelle più moderne (A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo e direzionale e servizi al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana-comunale.
 - b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni direzionali cui è destinato il capoluogo nell'ambito del nuovo Comune sorto nel 2014, oltre che a servizio delle attività turistico-culturali che si svolgono nel centro storico.
 - c) Miglioramento della viabilità di accesso e di uscita dal capoluogo, in particolare il tratto della strada provinciale 46 a nord del centro storico.
 - d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 4 delle presenti N. T. A.
- TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.
 - b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
 - c) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
 - d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
 - e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta.
 - f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.
- TPS3- TESSUTI DELLA CITTA’ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Insule specializzate; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica

- a) Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.)
- c) Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- d) Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- e) Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC1 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 8 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 9 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 10 | 0,35 | 30% | 2 piani |

| | | | | |
|----|----|------|-----|---------|
| B1 | 11 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 12 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 13 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 14 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 15 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 16 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 17 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 18 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 19 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 20 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 21 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 22 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 23 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 24 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 25 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 26 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 27 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| F4 | 1 | ** | 10% | ** |
| | 2 | 0,60 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,10 | 40% | 1 piano |
| | 4 | 0,60 | 35% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

** nel caso specifico i parametri "IF" e "H max=NP" non sono stati definiti in quanto conseguenti all'opera stessa di interesse pubblico.

27. 9-Insedimento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Casciana Terme; esso rappresenta il terzo dei centri urbani maggiori del Comune di Casciana Terme Lari; il centro, che occupa la parte Sud del territorio comunale e che fino a poco tempo fa era capoluogo dell'ex-Comune di Casciana Terme, è oggi il secondo centro urbano maggiore collinare assieme a quello di Lari.

Il centro, collocato sulle prime pendici delle colline lungo la strada del Commercio SP 13, si caratterizza per la sua specificità di centro urbano con una forte valenza turistico/ricettiva intorno al centro termale.

L'impianto urbanistico del centro è fortemente connotato dalla presenza del centro termale ed ha caratteristiche tipiche di fine Ottocento e primi novecento. Nella seconda metà del Novecento l'assetto urbano esterno al centro si caratterizza per una maggiore eterogeneità, seppur abbastanza ordinata, anche perché realizzato in base agli strumenti di pianificazione allora vigenti.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano, è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI; Obiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del centro urbano di Casciana Terme nelle sue componenti più antiche (A1) e in quelle più moderne (A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo, direzionale e servizi, al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana comunale

- b) Valorizzazione del parco termale e delle strutture architettoniche che lo connotano al contorno, ed in particolare la struttura urbana costituita dai viali alberati che caratterizzano la parte più recente del centro storico.
 - c) Miglioramento della viabilità di accesso e di uscita dal capoluogo, in particolare il tratto della strada provinciale 46 a nord del centro storico.
 - d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- T. R. 2- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici:

- a) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
 - b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
 - c) Riquilibrare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto
- T R 6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
 - b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali
 - c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo.
 - d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
 - e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
 - f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
 - g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
 - h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
 - i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione
- T. R. 11 - TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: CAMPAGNA URBANIZZATA; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani:

- a) Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
 - b) Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)
 - c) Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
 - d) Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
 - e) Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extraurbani
- TPS3- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Insule specializzate; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica

- a) Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città. ...)
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.)
- c) Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- d) Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- e) Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC2 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 2 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 3 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 4 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 5 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 6 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 7 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 8 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 9 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 10 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 11 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 12 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 13 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 14 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 15 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 16 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 17 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 18 | 0,40 | 30% | 3 piani |

| | | | | |
|----|----|------|-----|---------|
| | 19 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 20 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 21 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 22 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 23 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 24 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 25 | 0,40 | 30% | 3 piani |
| | 26 | 0,15 | 30% | 3 piani |
| | 27 | 0,15 | 30% | 3 piani |
| | 28 | 0,15 | 30% | 3 piani |
| | 29 | 0,15 | 30% | 2 piani |
| F4 | 1 | 0,40 | 40% | 5 metri |
| | 2 | 0,50 | 40% | 3 piani |
| | 3 | 0,50 | 40% | 3 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 10-Insediamento Urbano di Cevoli, Ripoli TUC3 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Cevoli e Ripoli a prevalente carattere residenziale; esso è collocato nella parte Est del territorio collinare di Casciana Terme Lari e ricomprende il centro storico di Cevoli e l'insediamento di Ripoli, anch'esso storicizzato, sviluppatosi lungo la Via di Ripoli verso La Capannina. I due nuclei di Cevoli e di Ripoli, adagiati su due crinali paralleli e decrescenti da Ovest verso Est, definiscono una forma urbana a ferro di cavallo aperto verso la via provinciale del Commercio in prossimità de La Capannina; nella parte alta la via provinciale delle Colline di Lari n°35 collega Cevoli e Ripoli con Lari e con la piana a Nord attraverso Orceto. I due nuclei sono ricchi di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana toponimi ed altri elementi che documentano della origine e del ruolo di questi centri nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO; Obbiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del centro storico di Cevoli e della struttura storicizzata di Ripolinelle sue componenti prevalenti (A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo e servizi.
 - Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive-
 - Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e26. 4;
- TR8 - "TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE"; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

2. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC3 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

3. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 8 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 9 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 10 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 11 | 0,35 | 30% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 11-Insedimento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Casciana Alta a prevalente carattere residenziale; esso è collocato nella parte Sud del territorio comunale di Casciana Terme Lari e ricomprende i nuclei storici di origine medievale di Casciana Alta e di Croce, nonché i nuovi nuclei edilizi di recente formazione posti ad Ovest e a Sud del centro storico di Casciana Alta.

Il centro urbano è attraversato dalla strada provinciale n°46 Perignano-Lari-Casciana, ad Ovest del centro storico che si ricongiunge a Sud con la via provinciale del Commercio n°13, ed è ricco di testimonianze storiche

costituite da edifici, struttura urbana ed altri elementi o toponimi che documentano delle sue origini e del ruolo che questo centro ha avuto nel corso dei secoli.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI; Obbiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del nucleo storico di Parlascio nelle sue componenti più antiche (A1) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo e servizi.
 - b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali, turistico-ricettive e servizi.
 - c) Riqualificazione degli spazi centrali come luoghi di aggregazione e come occasione panoramiche di percezione del paesaggio della piana del Cascina
 - d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
 - b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
 - c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
 - d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
 - e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
 - f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
 - g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
 - h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
 - i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione
- TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e

ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC4 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametri che per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-------------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 8 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 9 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 10 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 11 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 12 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 13 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| F4 | 1 | 0,35 | 30% | 7, 50 metri |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27.12-Insedimento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale

1. L'insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Boschi di Lari a prevalente carattere residenziale; esso è collocato sulle prime pendici a Nord Ovest delle colline di Lari ed è costituito da un nucleo insediativo sorto lungo la strada che da Casine/Spinelli di Perignano raggiunge Lari ed a Ovest della Strada Perignano-Lari-Casciana Alta SP n°46: la sua forma urbana è determinata dalla conformazione a U aperta verso Nord della linea di crinale dove sono ubicati gli insediamenti. Nato come piccolo borgo agricolo, ha visto uno sviluppo edilizio nella seconda metà del secolo scorso secondo uno schema lineare lungo la strada di crinale: è un aggregato edilizio privo di identità urbana.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti

nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI; Obbiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del piccolo nucleo di origine rurale di Boschi di Lari (A2) attraverso politiche di recupero architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e di servizio
- Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.

- TR11- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Campagna urbanizzata; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani:

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC5 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 8 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 9 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 10 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 11 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 12 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 13 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 14 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 15 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 16 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 17 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| F4 | 1 | 0,30 | 30% | 1 piano |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi

ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 13-Insedimento Urbano di San Ruffino TUC6 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di San Ruffino a prevalente carattere residenziale; esso è collocato nella parte Sud Est del territorio collinare del Comune, fra il centro abitato di Lari e quello di Casciana Alta, sopra una collina tufacea lungo la riva sinistra del fiume Cascina e, ricomprende il nucleo storico di San Ruffino e le nuove edificazioni, per lo più collocate lungo la strada che proviene da Lari, e prosegue verso la via provinciale del Commercio. La struttura urbana di San Ruffino è determinata dalla originaria presenza di un castello di origine altomedievale. Il nucleo abitato è più recente e risale ad epoche basso-medievali. La villa Norci-Giraldi – Nannipieri di origine moderna (XVIII sec.), si staglia imponente al di sopra della strada che collega San Ruffino con la Via del Commercio SP 13 ed è stata oggetto di restauro recentemente per fini turistico/ricettivi con la creazione di un resort di elevata qualità.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Tutela e valorizzazione del centro storico di San Ruffino nelle sue componenti prevalenti (A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza e turistico-ricettivo.
- b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive
- c) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.

- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTOA TIPOLOGIE MISTE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
- c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo

interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti

- i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione
- TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC6 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27.14-Insedimento Urbano di Usigliano TUC7a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende Il territorio urbanizzato di Usigliano a prevalente carattere residenziale; esso occupa la parte Sud Ovest del territorio comunale; esso ricomprende il centro storico di Usigliano e i nuovi insediamenti ad Ovest. Il centro è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, dalla struttura urbana, originata dalla originaria presenza del castello, e da altri elementi e toponimi che ne documentano le origini e il ruolo svolto da questo piccolo centro nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale. L'antico borgo è conosciuto per la presenza della famiglia Upezzinghi testimoniata dalla presenza del palazzo omonimo, già sede dell'originario castello.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti

nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Tutela e valorizzazione del nucleo storico di Usigliano nelle sue componenti più antiche (A1) e in quelle più moderne (A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, turistico-ricettivo, servizi.
- Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive
- Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.

- TR8 - "TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE"; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC7 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |

** per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.*

27.15-Insedimento Urbano di Collemontanino TUC8 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Collemontanino a prevalente carattere residenziale; esso è costituito dal piccolo centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli anni ultimi decenni del secolo scorso. Collemontanino è posto nella parte meridionale del Comune: borgo di origine medievale nato intorno ad un originario castello dei Cadolingi di Fucecchio. Esso è collocato alle pendici di un colle dove sorgeva la Rocca di Montanino, della quale sono ancora visibili i ruderi del castello dei Cadolingi e in seguito degli Upezzinghi.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Tutela e valorizzazione del nucleo storico di Collemontanino nelle sue componenti più antiche (A1) e in quelle più moderne (A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi.
- b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali, turistico-ricettive e servizi.
- c) Riqualificazione degli spazi centrali come luoghi di aggregazione e come occasioni panoramiche di percezione del paesaggio collinare interno
- d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.

- TR8 - "TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE", Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il

miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC8 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 8 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 9 | 0,35 | 30% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27.16-Insediamento Urbano di Parlascio TUC9 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Parlascio a prevalente carattere residenziale; esso è ubicato nella parte meridionale del territorio comunale ed è costituito dal centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli ultimi decenni del secolo scorso.

Il borgo di Parlascio è situato nel punto più alto delle Colline Pisane, da cui si gode una suggestiva vista su tutto il territorio sottostante, dalle Alpi Apuane a Volterra, la Valdera, i vicini borghi di Ceppato, Sant'Ermo, Casciana Alta e Casciana Terme.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO; Obiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del nucleo storico di Parlascio nelle sue componenti più antiche (A1) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi.
 - Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali, turistico-ricettive e servizi.
 - Riqualificazione degli spazi centrali come luoghi di aggregazione e come occasione panoramiche di percezione del paesaggio collinare.
 - Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- T. R. 7- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente:

- a) Bloccare i processi di dispersione insediativa
- b) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato
- d) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta
- e) Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC9 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 8 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 9 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 10 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 11 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 12 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| F4 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27. 17-Insediamiento Urbano di Ceppato TUC10 a prevalente carattere residenziale

1. L'insediamento urbano ricomprende il Territorio Urbanizzato di Ceppato a prevalente carattere residenziale; esso è costituito dal suo nucleo storico e dai modesti ampliamenti degli ultimi anni. Ceppato è posto nella parte meridionale del territorio comunale ad Ovest e poco distante da Casciana Terme. L'antico borgo è caratterizzato dalla presenza di case-torri datate ai secoli XIII – XIV e poste in posizione dominante rispetto all'insediamento, un tempo utilizzate come strutture difensive di avvistamento. Nella parte più settentrionale del borgo si trova una piazza su cui si affacciano edifici riferibili ai secoli XVII – XVIII.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano. è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico che il P.

O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO; Obbiettivi specifici del P. O.:

Tutela e valorizzazione del nucleo storico di Ceppato nelle sue componenti più antiche (A1) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, turistico-ricettivo e servizi.
 - b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali, turistico-ricettive e servizi.
 - c) Riqualificazione degli spazi centrali come luoghi di aggregazione e come occasione panoramiche di percezione del paesaggio collinare.
 - d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- T. R. 7- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente:

- a) Bloccare i processi di dispersione insediativa
 - b) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
 - c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
 - d) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta
 - e) Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana
 - f) Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
- TR8 - "TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE EMISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA -TESSUTO LINEARE"; Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con

interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.

- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato. Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- e) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC10 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee.

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|-----------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 5 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 6 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 7 | 0,35 | 30% | 2 piani |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

27.18-Insediamento Urbano di Sant'Ermo TUC11 a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Sant'Ermo a prevalente carattere residenziale; esso si trova nella parte Sud-Ovest del territorio comunale ed è costituito dal nucleo storico di Sant'Ermo e dagli insediamenti recenti del secolo scorso. Il borgo di Sant'Ermo sorse a partire dall'XI secolo ed è ricordato nel 1260 per la chiesa di Sant'Ermete, facente parte della diocesi di Lucca e inserita sotto il piviere di Gello Mattaccino. Dominio dei conti pisani degli Upezzinghi, è documentata la presenza nel territorio di prestigiose ville residenziali dal XVIII secolo.

2. Il territorio urbanizzato dell'insediamento urbano, è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi definiti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico che il P. O. definisce TRS e individuati nella Tav. QC03:

- TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO; Obiettivi specifici del P. O.

Tutela e valorizzazione del nucleo storico di Sant'Ermonelle sue componenti più antiche (A1) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio di vicinato,

turistico-ricettivo e servizi.

- b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali, turistico-ricettive e servizi.
 - c) Riqualificazione degli spazi centrali come luoghi di aggregazione e come occasione panoramiche di percezione del paesaggio collinare.
 - d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art. 26. 3 e 26. 4.
- TR6 - "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE"; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
 - b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
 - c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
 - d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
 - e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
 - f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
 - g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
 - h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
 - i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione
- T. R. 7- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE; Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente:

- a) Bloccare i processi di dispersione insediativa
- b) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- d) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna

e con la città compatta

- e) Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato TUC11 sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma contenute all'interno dell'elaborato D. T. 02b.

4. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in relazione alle zone omogenee

| Zona Urbanistica | ID lotto | IF mq/mq | IC | H max=NP* |
|------------------|----------|----------|-----|------------|
| B1 | 1 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 2 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 3 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| | 4 | 0,35 | 30% | 2 piani |
| F4 | 1 | 0,35 | 30% | 7,50 metri |

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

Art. 28 - Dimensionamento del P. O.

1. Il dimensionamento del Piano Operativo, desunto dalle tabelle dimensionali del Piano Strutturale vigente, è organizzato secondo le indicazioni della L. R. n°65/2014, del Regolamento n°32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla D. G. R. n°682 del 26/06/2017.

2. Si precisa altresì che il dimensionamento, se da un lato riguarda le funzioni di cui al Reg/32/R del 2017 ricomprende al proprio interno anche l'attuazione di tutte le opere pubbliche necessarie attraverso il criterio della perequazione urbanistica, garantendo altresì il rispetto della realizzazione degli standard pubblici.

3. Nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli abitanti insediabili in rapporto alla S. E. della funzione residenziale e della funzione turistico-ricettivo, è pari a mq. 47/abitante insediabile, ricomprendente la superficie strettamente necessaria all'insediamento residenziale e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni integrative e complementari a quella prevalente, come stabilito negli articoli precedenti: si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a c. 33 mq. /ab e le funzioni integrative e complementari al 30% della S. E. complessiva: $47 \times 70\% = 33 \text{mq.}$ e $47 \times 30\% = 14 \text{mq.}$

28.1 Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PO

U. T. O. E. 1 - Pianura – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017 Previsioni quinquennali PO per U. T. O. E. – Sintesi

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | |
|--|---|-----------|-----------------------------|---|---------------------------|--|---|
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Totale | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3 | | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione | |
| | | | | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6 | R - Riuso art. 64 c. 8 | Totale | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2 |
| a) Residenziale | 57476 | 14727 | 72203 | | 00 | 00 | |
| b) Industriale e artigianale f) Commercio all'ingrosso e depositi | 42785 (41283+1502 54896 | 00 | 42785 54896 | 122656 (83406+39250) 129694 | 00 | 122656 129694 | 4000 |
| c1) Commercio al dettaglio media struttura di vendita | 6514 | 00 | 6514 | 0 | 00 | 0 | 00 |
| c2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita | 10294 | 00 | 10294 | 5253 | 00 | 5253 | 00 |
| d) Turistico-Ricettiva | 00 | 00 | -00 | 2000 | 00 | 2000 | 2745 |
| e) Direzionale e di servizio | 1221 4221 | 00 | 1221 4221 | 5154 | 00 | 5154 | 00 |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 00 |
| Totale | 130401 133401 | 14727 | 145128 148128 | 142101 | 00 | 142101 | 6745 |

28.2-Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PS

UTOE 1 - Pianura – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | |
|--|---|--------------|----------------------|---|------------------------------|---------------|--|
| | | | | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3 | | | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Totale | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6 | R - Riuso art. 64 c. 8 | Totale | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2 |
| a) Residenziale | 59520 | 14880 | 74400 | | | -00 | |
| b) Industriale e artigianale f) Commercio all'ingrosso e depositi | 58000 (37700 + 20300) | 00 | 58000 37700+20300 | 140000 (Conf. Cop. 26.08-2022) | 00 | 140000 | 4000 |
| c1) Commerciale al dettaglio mediastruttura di vendita | 14640 | 3660 | 18300 | 5500 | 00 | 5500 | 00 |
| c2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita | 12000 | 00 | 12000 | 0 | 0 | 0 | 00 |
| d) Turistico-Ricettiva | 4800 | 1600 | 6400 | 2000 | 00 | 2000 | 2745 |
| e) Direzionale e di servizio | 14240 | 3560 | 17800 | 6156 | 0 | 6156 | 00 |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 00 |
| Totale | 163200 | 23700 | 186900 | 153656 | 00 | 153656 | 6745 |

28.3 Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PO

U. T. O. E. 2 - Collina – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017Previsioni quinquennali PO per U. T. O. E. – Sintesi

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | |
|---|---|--------------|--------------|---|---------------------------|-----------|--|
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Totale | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3 | | | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
| | | | | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6 | R - Riuso art. 64 c. 8 | Totale | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2 |
| a) Residenziale | 16600 | 11319 | 27919 | | 00 | 00 | |
| b) Industriale e artigianale | 3000 | 0 | 3000 | 00 | 00 | 00 | 1000 |
| C1) Commercio al dettaglio media struttura di vendita | 1000 | 00 | 1000 | 00 | 00 | 00 | 1000 |
| C2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| d) Turistico-Ricettiva | 918 | 370 | 1288 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| e) Direzionale e di servizio | 00 | 00 | 00 | 500 | 00 | 00 | 7000 |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 0 |
| Totale | 21518 | 11689 | 33207 | 500 | 00 | 00 | 9000 |

28.4 Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PS

UTOE 2 - Collina – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014 | | | |
|---|---|--------------|--------------|---|---------------------------|--|---|
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Totale | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3 | | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione | |
| | | | | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6 | R - Riuso art. 64 c. 8 | Totale | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2 |
| a) Residenziale | 31875 | 10625 | 42500 | | | 00 | |
| b) Industriale e artigianale | 5000 | 00 | 5000 | 00 | | 00 | 1000 |
| c1) Commerciale al dettaglio media struttura di vendita | 5000 | 2500 | 7500 | 00 | | 00 | 1000 |
| c2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| d) Turistico-Ricettiva | 12116 | 4039 | 16155 | 00 | | 00 | 00 |
| e) Direzionale e di servizio | 7760 | 1940 | 9700 | 00 500 | | 00 | 7000 |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi | 00 | 00 | 00 | 00 | | 00 | |
| Totale | 61751 | 19104 | 80855 | 500 | 00 | 00 | 9000 |

Art. 29 - Norme transitorie e di salvaguardia.

1. Dopo l'adozione del P. O. e fino alla sua approvazione gli interventi edilizi richiesti sulla base dei due Regolamenti Urbanistici dei due estinti Comuni di Casciana Terme e di Lari dovranno essere conformi anche al presente Piano Operativo, ad eccezione delle destinazioni d'uso di analoga tipologia identificate in maniera diversa negli strumenti urbanistici vigenti e nel PO.
2. Dopo l'adozione del P. O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo, comunque, non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P. O. adottato.
3. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati, limitatamente al periodo della loro validità. Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali come definite dalle vigenti disposizioni di legge, il tutto limitatamente al periodo della loro validità. Sono altresì consentite le varianti non in contrasto con il P. O. adottato.
4. Mantengono la loro validità fino alla scadenza i Piani Attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il presente Piano Operativo.
5. I Piani Attuativi Approvati relativi ad aree di trasformazione previste dagli strumenti urbanistici vigenti che non risultino in contrasto con il PO adottato, per i quali non si sia ancora concluso il procedimento di sottoscrizione della relativa convenzione, decadono qualora entro tre mesi dalla adozione del PO non venga sottoscritta la convenzione stessa.
6. Prima della definitiva approvazione del PO è possibile adottare ed approvare varianti agli strumenti urbanistici vigenti degli estinti Comuni di Casciana Terme e Lari purché le stesse siano conformi alla L.R. 65/2014 e al PO adottato.