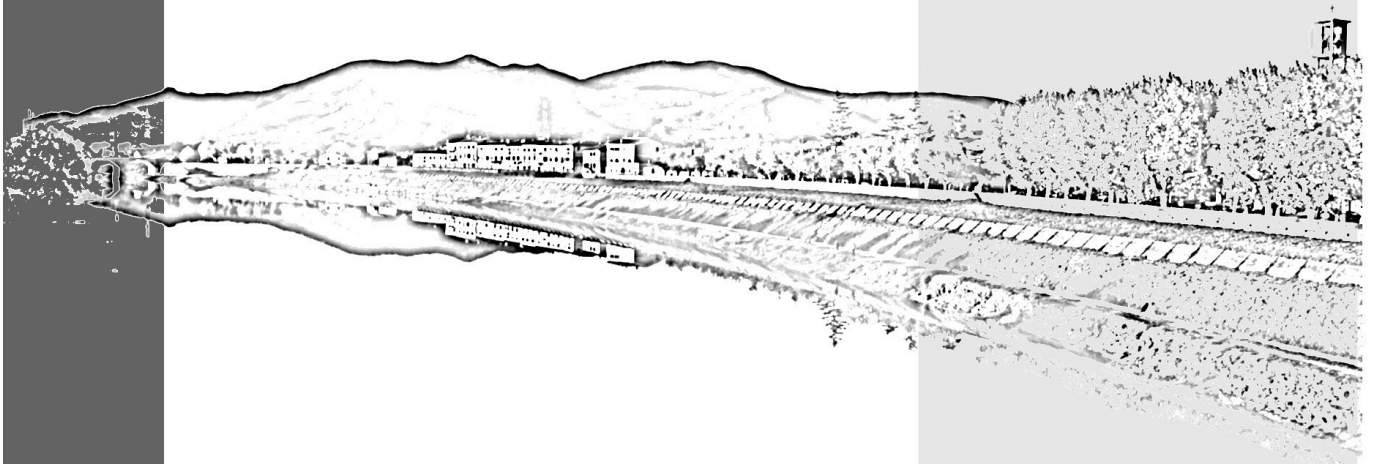




Comune di Calcinaia  
Provincia di Pisa

# PIANO OPERATIVO

- Comune di Calcinaia -



**Quadro propositivo (QP)**

Controdeduzioni

**NORME TECNICHE  
di ATTUAZIONE e GESTIONE**

MODIFICATE IN ESITO ALLE CONTRODEDUZIONI e  
ALL'INTEGRAZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE

**QP.3**



Quadro propositivo (QP)

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E GESTIONE**

MODIFICATE IN ESITO ALLE CONTRODEDUZIONI e  
ALL'INTEGRAZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE

**Modifiche introdotte in esito alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e alle richieste di integrazione delle indagini Geologico – tecniche da parte del Genio Civile**

Testo interessato dalle modifiche = **Testo evidenziato**

Testo introdotto con le modifiche = **Testo sottolineato**

Testo eliminato con le modifiche = **Testo barrato**

### INDICE

<b>Titolo I - DISCIPLINA GENERALE DI GESTIONE E ATTUAZIONE .....</b>	<b>7</b>
Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia .....	7
Art. 1. Riferimenti generali e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale .....	7
Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, disciplina e validità temporale .....	7
Art. 3. Elaborati costitutivi (cartografici, normativi e documentali) ed efficacia .....	8
Art. 4. Gerarchia, criteri interpretativi degli elaborati e della disciplina .....	12
Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi .....	12
Capo II - Strumenti di attuazione e gestione .....	14
Art. 6. Piani attuativi, progetti unitari convenzionati e altri strumenti di attuazione .....	14
Art. 7. Regolamento edilizio e altri strumenti regolativi comunali .....	14
Art. 8. Piani e programmi comunali di settore .....	15
Art. 9. Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Standard urbanistici e parcheggi .....	16
Art. 10. Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure prescrittive .....	17
Art. 11. Deroghe espressamente applicabili al DM 1444/68 .....	18
Capo III - Articolazione, modalità d'intervento e trasformazione .....	19
Art. 12. Articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "Zone territoriali omogenee" .....	19
Art. 13. Perimetro del territorio urbanizzato e limite dei centri abitati .....	23
Art. 14. Attuazione del PO e categorie di intervento .....	23
Art. 15. Monetizzazione degli standard urbanistici, degli interventi e delle misure .....	25
Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali .....	25
Capo IV - Distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	27
Art. 17. Contenuti generali, operatività e campo di applicazione .....	27
Art. 18. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Definizioni .....	27
Art. 19. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Contenuti esemplificativi .....	28
Art. 20. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali .....	32
<b>Titolo II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>35</b>
Capo I - Disposizioni e Norme comuni per il territorio rurale .....	35
Art. 21. Definizione tematica, articolazione e "Zone" del territorio rurale .....	35
Art. 22. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale .....	36
Art. 23. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Categorie di intervento .....	37

- Edifici sparsi e/o isolati. Edifici di impianto storico .....	37
- Edifici sparsi e/o isolati. Edifici recenti .....	40
- Insediamenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale .....	45
Art. 24. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Disciplina delle funzioni .....	46
Art. 25. Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale. Definizione .....	48
- Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola .....	48
- Nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola .....	50
- Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola .....	51
- Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, ricovero animali domestici, esigenze venatorie) .....	51
Capo II - Aree della rete ecologica comunale (RE) .....	54
Art. 26. Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1) .....	54
Art. 27. Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2) .....	55
Art. 28. Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3) .....	58
Capo III - Aree agricole, forestali e naturali (E) .....	59
Art. 29. Aree prevalentemente agricole dell'Arno (E1) .....	59
Art. 30. Aree prevalentemente agricole di pianura (E2) .....	61
Art. 31. Aree agricole periurbane, di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3) .....	62
Capo IV - Insediamenti periurbani e/o rurali (N) .....	64
Art. 32. Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na) .....	64
Art. 33. Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb) .....	68
Art. 34. Ville <b>suburbane</b> e relativi giardini e parchi storici (V) .....	69
<b>Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>73</b>
Art. 35. Definizione tematica, articolazione e "Zone" del territorio urbanizzato .....	73
Capo I - Insediamenti di impianto storico (A) .....	73
Art. 36. Centri storici (A1) .....	73
- Edificato di impianto storico. Disposizioni normative di dettaglio .....	75
- Spazi aperti a carattere pubblico. Disposizioni normative di dettaglio .....	78
Art. 37. Insediamenti di interesse storico (A2) .....	80
Capo II - Insediamenti recenti prevalentemente residenziali (B) .....	84
Art. 38. Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1) .....	84
Art. 39. Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2) .....	86
Art. 40. Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3) .....	87
Art. 41. Insediamenti di edilizia sociale e pubblica (BP) .....	88
Art. 42. Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD) .....	90
Capo III - Insediamenti recenti prevalentemente produttivi (D) .....	91
Art. 43. Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1) .....	91
Art. 44. Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2) .....	93
Art. 45. Insediamenti turistico - ricettivi <b>consolidati</b> (D3) .....	96
Art. 46. Insediamenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF) .....	97
Capo IV - Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (I) .....	99
Art. 47. Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1) .....	99
Art. 48. Varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2) .....	100
Art. 49. Aree di salvaguardia e riserva di declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3) .....	101
<b>Titolo IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>102</b>
Art. 50. Definizione tematica, articolazione e "Zone" delle attrezzature, servizi e dotazioni territoriali .....	102
Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F) .....	103
Art. 51. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto) .....	103
Art. 52. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto) .....	105
Art. 53. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto) .....	106
Art. 54. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto) .....	108
Art. 55. Orti urbani pubblici e di uso pubblico (F5) .....	110

Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (S).....	111
Art. 56. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1) (esistenti e di progetto) .....	111
Art. 57. Cimiteri, relativi spazi di pertinenza funzionale (S2) e fasce di rispetto .....	112
Capo III - Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M) .....	114
Art. 58. Parcheggi e aree di sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (esistenti e di progetto) .....	114
Art. 59. Viabilità esistente (M1), da adeguare e migliorare (M2) e di progetto (M3) .....	116
Art. 60. Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana .....	118
Art. 61. Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV) .....	119
Art. 62. Distributori di carburante (MD) .....	119
Art. 63. Rete della mobilità lenta (esistente e di progetto) .....	121
<b>Titolo V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>123</b>
Capo I - Disposizioni e norme comuni le "Nuove previsioni urbanistiche" .....	123
Art. 64. Definizione tematica, articolazione e "Zone" delle nuove previsioni urbanistiche .....	123
Art. 65. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti .....	124
Art. 66. Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti convenzionati non decaduti (SA*) .....	125
Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato .....	126
Art. 67. Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb).....	126
Art. 68. Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc) .....	127
Art. 69. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di riqualificazione urbana (Ur) .....	129
Capo III- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T).....	131
Art. 70. Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc).....	131
Art. 71. Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione modale (SV - SF).....	133
<b>Titolo VI - DISCIPLINA DI COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' .....</b>	<b>135</b>
Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni .....	135
Art. 72. Valutazione ambientale e strategica (VAS) e di incidenza (VINCA) .....	135
Art. 73. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle indagini e relative prescrizioni .....	136
Art. 74. Ricognizione <b>disciplina</b> dei Beni paesaggistici <b>e culturali</b> e compatibilità paesaggistica .....	137
Art. 75. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio della pianificazione comunale .....	137
Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni .....	138
Art. 76. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione .....	138
Art. 77. Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili.....	140
Art. 78. Abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano .....	141
Art. 79. Tutela dei beni di interesse ambientale e culturale .....	141
Art. 80. Qualificazione degli interventi di recupero degli edifici di impianto storico.....	143
Art. 81. Cinture verdi di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico .....	144
<b>Titolo VII - DISCIPLINA DEI CONTENUTI TRANSITORI.....</b>	<b>146</b>
Art. 82. Aree non pianificate .....	146
Art. 83. Norme transitorie e di salvaguardia .....	146
<b>APPENDICE "A". Disposizioni di raccordo con il Regolamento Edilizio (RE) .....</b>	<b>148</b>
- Piscine e impianti sportivi. Definizioni e caratteri.....	148
- Interventi pertinenziali. Definizioni e caratteri .....	148
- Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia. Parametri e caratteri.....	149
<b>APPENDICE "B". Lotti liberi di completamento. Parametri urbanistici ed edilizi .....</b>	<b>150</b>
<b>APPENDICE "C". Centri storici (A1). Indicazioni e prescrizioni di dettaglio .....</b>	<b>151</b>
- Disposizioni normative di raccordo con le Norme generali.....	151
- Spazi aperti pertinenziali (diversi dagli spazi pubblici). Prescrizioni di dettaglio .....	151
- Fronti (prospetti) degli edifici o complessi di edifici. Prescrizioni di dettaglio .....	152
- Coperture (tetti) degli edifici o complesso di edifici. Prescrizioni di dettaglio .....	154
<b>APPENDICE "D". Categorie funzionali ammesse dal PO per le singole "Zone" (sintesi) .....</b>	<b>156</b>

.....

## Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

---

L	(Legge)
D.Lgs	(Decreto legislativo)
DM	(Decreto ministeriale)
LR	(Legge regionale)
DGR	(Delibera Giunta regionale)
DPGR	(Decreto Presidente Giunta regionale)
TUED	(Testo Unico Edilizia)
AdB	(ex Autorità di Bacino)
AdBD	(Autorità di Bacino Distrettuale)
AR	(Amministrazione regionale)
AP	(Amministrazione provinciale)
AC	(Amministrazione comunale)
CC	(Consiglio comunale)
GC	(Giunta comunale)
PIT	(Piano di indirizzo territoriale)
PPR	(Piano paesaggistico regionale)
PRAER	(ex Piano regionale attività estrattive e di recupero delle aree escavate)
PRC	(Piano regionale cave)
PTC	(Piano territoriale di coordinamento provinciale)
PS	(Piano strutturale comunale)
PO	(Piano operativo comunale)
RU	(Regolamento urbanistico comunale)
RE	(Regolamento edilizio comunale)
PA	(Piano attuativo)
GM	(Giunta municipale)
CC	(Consiglio comunale)
PAI	(Piano di assetto idrogeologico)
PGRA	(Piano di gestione del rischio alluvioni)
PAPMAA	(Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ambientale)
QC	(Quadro conoscitivo)
QG	(Quadro geologico -tecnico)
QP	(Quadro propositivo)
QV	(Quadro valutativo)
Sul	(Superficie utile lorda)
Se	(Superficie edificabile e/o edificata)
St	(Superficie territoriale)
UTOE	(Unità territoriale organica elementare)
RA	(Rapporto ambientale di VAS)
VAS	(Valutazione ambientale strategica)
VINCA	(Valutazione di Incidenza)
CTR	(Carta tecnica regionale)
SIG	(Sistema informativo geografico)
APEA	(Area produttiva ecologicamente attrezzata)

---

## Titolo I - DISCIPLINA GENERALE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

### Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia

#### Art. 1. Riferimenti generali e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale

1. Il Piano Operativo (PO), nel rispetto dei principi generali e di sviluppo sostenibile stabiliti dalla Legge Regionale (LR) 65/2014, è lo strumento di pianificazione urbanistica del Comune di Calcinaia che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione dei Comuni della Valdera. Il PO declina, dettaglia e articola in particolare i contenuti e la disciplina concernente la *"Strategia dello sviluppo sostenibile"*, garantendo il rispetto, la compatibilità e la conformità con i contenuti e la disciplina concernente lo *"Statuto del territorio"* dello stesso PSI.
2. Il PO è redatto in conformità alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) provinciale (non conformato al PIT/PPR), per quanto compatibili con la più innovata disciplina della LR 65/2015 e dello stesso PIT/PPR.
3. La conformità e la coerenza del PO alla disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (PIT/PPR, PTC e PSI) è esplicitata nell'elaborato di *"Quadro propositivo"* (QP) denominato QP.4.4 *"Relazione generale e di conformità"*, di cui all'art. 3 comma 3 delle presenti Norme, mentre la valutazione degli effetti delle previsioni, con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, è espressa nei contenuti del *"Quadro valutativo"* (QV) e del *"Quadro geologico – tecnico"* (QG) di cui all'art. 3 commi 4 e 5 delle presenti Norme, nonché **nella disciplina di compatibilità e sostenibilità nelle disposizioni di integrità del territorio e controllo delle trasformazioni** di cui al Titolo VI, **Capo I**<sup>1</sup> delle presenti Norme.
4. La disciplina del PO prevale, qualora difforme o in contrasto, sulle disposizioni normative del Regolamento Edilizio (REU) unificato intercomunale e dei piani, programmi e regolamenti comunali di settore vigenti, di cui agli art.li 7 e 8 delle presenti norme.

#### Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, disciplina e validità temporale

1. Il PO si applica all'intero territorio comunale, è direttamente precettivo e conformativo della disciplina della destinazione e dell'uso dei suoli ed è valido, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti, a tempo indeterminato.
2. Il PO, secondo quanto disposto dall'art. 95 della LR 65/2014 e sulla base dell'articolazione in *"Zone"* (zonizzazione) definita al Titolo I, Capo III delle presenti Norme, si compone di due parti:
  - a) la ***"Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"*** che individua e definisce:
    - la disciplina del ***"Territorio rurale"***, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 63R/2016, di cui al Titolo II delle presenti Norme;
    - la disciplina del ***"Territorio urbanizzato"***, comprendente le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei di impianto storico, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale, nonché le disposizioni degli altri insediamenti di recente formazione, di cui al Titolo III delle presenti Norme;

<sup>1</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si qualifica e si integra con la **“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”**, in conformità alle disposizioni di cui agli art.li 98 e 99 della LR 65/2014, di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti Norme;

b) la **“Disciplina delle trasformazioni”** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- la disciplina delle **“Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali”**, esistenti e di progetto, ovvero delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, Servizi impianti e altre dotazioni territoriali, Rete e nodi infrastrutturali della mobilità), comprese le aree destinate a standard urbanistici, ricadenti indifferentemente nel territorio urbanizzato ed in quello rurale, di cui al Titolo IV delle presenti Norme;
- la disciplina delle **“Nuove previsioni urbanistiche”** definite con specifico riferimento alle previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti, le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole, le previsioni per l’integrazione e il potenziamento dei servizi e dotazioni, di cui al Titolo V delle presenti Norme.

La disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con la **“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”**, in conformità alle disposizioni di cui agli art.li 98 e 99 della LR 65/2014, di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti Norme e secondo quanto puntualmente disciplinato nelle singole schede - norma di cui allo specifico elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.3a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*.

3. La **“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”** è valida a tempo indeterminato. La **“Disciplina delle trasformazioni”** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i correlati vincoli preordinati alla espropriazione sono soggetti a decadenza quinquennale secondo quanto disposto all’art. 95 della LR 65/2014.

4. Le previsioni concernenti i **“Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti convenzionati non decaduti”** recepiti e resi efficaci dal PO, di cui all’art. 66 delle presenti Norme, perdono di efficacia secondo quanto indicato nelle rispettive deliberazioni di approvazione e/o nelle rispettive convenzioni.

5. Alla decadenza delle previsioni di cui comma 2 lettera b) (Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) si applicano le disposizioni di cui all’art. 82 delle presenti Norme (disciplina delle **“Aree non pianificate”**).

### **Art. 3. Elaborati costitutivi (cartografici, normativi e documentali) ed efficacia**

1. Il PO è costituito dagli elaborati del **“Quadro conoscitivo” (QC)** e del **“Quadro propositivo” (QP)** ed è altresì corredato e supportato dagli elaborati del **“Quadro geologico – tecnico” (QG)** e del **Quadro valutativo (QV)**.

2. Il **“Quadro conoscitivo” (QC)** del PO, comprendente la ricognizione e classificazione del patrimonio edilizio esistente (PEE), delle aree urbanizzate e delle relative criticità, tenendo conto della ricognizione del **“Patrimonio territoriale”**, dell’articolazione in **“Unità Territoriali Organiche Elementari”**, della perimetrazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale, del PSI. In particolare il quadro conoscitivo del PO è composto dai seguenti elaborati cartografici in scala 1:10.000 (10k) o 1:5.000 (5k) e documentali:

- *QC.1 Inquadramento territoriale con aggiornamento cartografico (10k)*
- *QC.2 Ricognizione degli insediamenti di impianto storico (5K), comprendente:*
  - *QC.2a Quadrante settentrionale*
  - *QC.2b Quadrante meridionale*
- *QC.3 Siti e beni di interesse e ricognizione del potenziale archeologico (10k)*
- *QC.4 Rilievo urbanistico degli insediamenti e standard urbanistici (5k), comprendente*
  - *QC.4a Quadrante settentrionale*



- QC.4b Quadrante meridionale
- QC.5 Ricognizione e classificazione della rete della mobilità (10k)
- QC.6 Ricognizione vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati (10k)
- QC.7 Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali (5k), comprendente:
  - QC.7a Quadrante settentrionale
  - QC.7b Quadrante meridionale
- QC.8 Ricognizione e aggiornamento dell'uso del suolo (10k)
- QC.9 Vegetazione e habitat di interesse comunitario (10k)
- QC.10 Atlanti e schede degli insediamenti storici
- QC.11 Dotazioni infrastrutturali e di rete
  - QC.11a Quadrante settentrionale
  - QC.11b Quadrante meridionale
- QC.12 Relazione **Carte** della probabilità archeologica <sup>2</sup>

Il Quadro conoscitivo (QC) si integra con le indagini, le analisi e gli studi di dettaglio, comprensivi degli elementi di rischio e dei fattori di vulnerabilità idrogeologici e sismici, contenuti del Quadro geologico - tecnico (QG), nonché delle indagini di caratterizzazione ambientale del territorio comunale contenute nel Quadro valutativo (QV).

**3. Il "Quadro propositivo" (QP)** del PO è composto dai seguenti elaborati cartografici, in scala 1:5.000 (5k), 1:2.000 (2k), 1:1.000 (1k) e documentali:

- QP.0 Quadro generale delle previsioni (5k)
  - QP.0a Quadrante settentrionale
  - QP.0b Quadrante meridionale
- QP.1 Quadro di dettaglio delle previsioni (2k)
  - QP.1.1 Sardina nord
  - QP.1.2 Sardina sud - Moretti
  - QP.1.3 Cerbaie nord
  - QP.1.4 La Botte - Cerbaie
  - QP.1.5 Calcinaia
  - QP.1.6 Ponte alla Navetta
  - QP.1.7 Fornacette ovest
  - QP.1.8 Fornacette est
  - QP.1.9 Arno -Montecchio
  - QP.1.10 Fornacette sud – Borselli
- QP.2 Centri storici. **Atlante Quadro** di dettaglio **delle previsioni** (1k)
  - QP.2a Classificazione degli edifici e degli spazi aperti
  - QP.2b Indicazioni per il controllo degli interventi
- QP.3 Norme tecniche di attuazione e gestione, **comprendenti anche:**
  - QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede norma
  - QP.3b Disciplina delle trasformazioni. Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
- QP.4 Relazione tecnico – illustrativa e di conformità, comprendente anche (appendici):
  - Quadro previsionale strategico quinquennale del PO. Sintesi **(Appendice A)**
  - Verifica standard urbanistici del PO. Sintesi **(Appendice B)**
  - Elementi per la verifica di conformità del PO **(Appendice C)** <sup>3</sup>

**4. Il "Quadro geologico – tecnico" (QG)**, ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, redatte ai sensi dell'art. 104, comma 3 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni del Regolamento di cui alla DPGR n. 5R/2020, è composto dai seguenti elaborati cartografici in scala 1:5.000 (5k) e documentali:

<sup>2</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>3</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- QG.0 Relazione illustrativa e di fattibilità geologico-tecnica
- QG.1 Carta della pericolosità sismica locale (5k)
  - QG.1a Quadrante settentrionale
  - QG.1b Quadrante meridionale
- QG.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (5k)
  - QG.2a Quadrante settentrionale
  - QG.2b Quadrante meridionale
- QG.3 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (5k)
  - QG.3a Quadrante settentrionale
  - QG.3b Quadrante meridionale
- QG.4 Carta della pericolosità sismica livello 2 (5k)
  - QG.4a Quadrante settentrionale
  - QG.4b Quadrante meridionale
- QG.5 Carta della vulnerabilità sismica livello 2 (5k)
  - QG.5a Quadrante settentrionale
  - QG.5b Quadrante meridionale
- QG.6 Carta dell'esposizione sismica livello 2 (5k)
  - QG.6a Quadrante settentrionale
  - QG.6b Quadrante meridionale
- QG.7 Carta delle aree a rischio sismico livello 2 (5k)
  - QG.7a Quadrante settentrionale
  - QG.7b Quadrante meridionale

Costituisce inoltre specifico allegato al Quadro geologico – tecnico lo “Studio di Microzonazione Sismica” di livello 2, comprendente i seguenti elaborati cartografici in scala 1:10.000 (10k) e documentali:

- Carta delle indagini (10k)
- Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (10k)
- Carta geologico-tecnica (10k)
- Sezioni geologico-tecniche (10k)
- Carta delle MOPS (10k)
- Carta di Microzonazione Sismica livello 2 - FA 01-05 (10k)
- Carta di Microzonazione Sismica livello 2 - FA 04-08 (10k)
- Carta di Microzonazione Sismica livello 2 - FA 07-11 (10k)
- Relazione Microzonazione Sismica Livello 2
- Relazione illustrativa indagini geologiche e geofisiche

Il quadro geologico–tecnico (QG) del PO è altresì redatto in coerenza ed integrazione delle complementari indagini, degli studi specialistici e delle analisi di pericolosità e rischio del PS in applicazione e nel rispetto delle norme del PAI del Bacino del fiume Arno - ovvero del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale - nonché delle indagini geofisiche e degli approfondimenti di carattere sismico, secondo quanto indicato nelle direttive di cui all'allegato “A” della suddetta DPGR n. 5R/2020. A tal fine

Il Quadro Geologico-tecnico (QG) si integra e completa con lo studio idrologico-idraulico, redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 41/2018, validato dal Settore Genio Civile Valdarno Inferiore (Prot. n.3371 del 18/03/2021) e recepito dall'Autorità di Bacino Distrettuale con Decreto del Segretario Generale n.84 del 08/09/2021 (con modifica delle mappe del PGRA), ai sensi dell'art.14, c.5 e 7 della Disciplina di Piano e successiva presa d'atto del Settore Tecnico comunale (Det. n.141 del 15.04.2021. In particolare lo studio che correda le indagini di pericolosità del PSI dell'Unione comuni della Valdera, è

costituito dai seguenti elaborati documentali e cartografici (in scala 1:10.000- 10k):<sup>4</sup>

- Relazione Idrologica – Idraulica
- Tav. 1A - Planimetria del Reticolo Idrografico
- Tav. 1B - Planimetria dei Bacini Idrografici
- Tav. 2A - Modello Idraulico – Planimetria
- Tav. 2BC - Modello Idraulico - Sezioni con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 anni
- Tav. 2C - Modello Idraulico - Profili Longitudinali con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 anni
- Tav. 3A - Planimetria Aree Allagate TR 30 anni Battenti Idrometrici Massimi
- Tav. 3B - Planimetria Aree Allagate TR 200 anni Battenti Idrometrici Massimi
- Tav. 4A - Planimetria Aree Allagate TR 30 anni Velocità Massime
- Tav. 4B – Planimetria Aree Allagate TR 200 anni Velocità Massime
- Tav. 5 - Planimetria Aree Allagate Magnitudo ai sensi della L.R 41/2018
- Tav. 6A - Planimetria Aree Allagate Modello Qualitativo - Battenti Idrometrici Max R 30 anni
- Tav. 6B - Planimetria Aree Allagate Modello Qualitativo - Battenti Idrometrici Max TR 200
- Tav. 6C - Planimetria Aree Allagate Modello Qualitativo - Velocità Max TR 30 anni
- Tav. 6D - Planimetria Aree Allagate Modello Qualitativo - Velocità Max TR 200 anni
- Tav. 6E - Planimetria Aree Allagate Modello Qualitativo - Magnitudo ai sensi LR 41/2018
- Tav. 7 - Perimetrazioni delle Aree Allagate
- Tav. 8A - Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011
- Tav. 8B - Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del PGRA D.lgs 49/2010<sup>5</sup>

5. Il “**Quadro valutativo**” (QV), redatto ai sensi dell’art. 14 della LR 65/2014 e secondo le specifiche disposizioni di cui alla LR 10/2010, è composto da un unico elaborato comprendente:

- QV.1 *Rapporto Ambientale di VAS*, di cui all’art. 24 della stessa LR 10/2010
- QV.2 *Studio di Incidenza per la VINCA*, di cui all’art. 73ter della stessa LR 10/2010
- QV.3 *Sintesi non tecnica della VAS*

6. Fermo restando la prevalenza della Disciplina dei “*Beni Paesaggistici*” del PIT/PPR e della Disciplina di piano del PSI, i contenuti degli elaborati del Quadro conoscitivo (QC), del Quadro valutativo (QV), del Quadro geologico- tecnico (QG) hanno valore di direttiva, ovvero di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi previsti dal PO, dei piani e programmi settoriali comunali e degli altri atti di governo del territorio (comunque denominati) che dovranno pertanto considerare i contenuti dei suddetti elaborati, applicarne le relative indicazioni e giustificarne, con specifici ed adeguati approfondimenti, eventuali discordanze e/o divergenze.

7. Gli elaborati del Quadro propositivo (QP), ovvero le presenti Norme e regole di attuazione e gestione, le relative appendici e i corrispondenti allegati, le cartografie del Quadro generale delle previsioni (QP.0), del Quadro di dettaglio delle previsioni (QP.1) e quelle dell’Atlante di dettaglio dei centri storici (QP.2) hanno invece valore direttamente precettivo e prescrittivo per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio, per la formazione dei titoli abilitativi e/o autorizzativi, per l’attività edilizia libera, nonché per la realizzazione di qualsiasi intervento ed opera (comunque denominati) previsti dal PO.

8. L’aggiornamento del Quadro conoscitivo (QC) e del Quadro geologico – tecnico (QG) purché non comportante conseguenze sulla presente disciplina, nonché la correzione degli errori materiali contenuti nel PO, con particolare riferimento alla corretta classificazione degli insediamenti di impianto storico, indifferentemente ricadenti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale, effettuata anche in ragione delle attività di cui all’art. 75 delle presenti norme, non costituiscono variante al PO e in tal caso si procede ai sensi di legge.

<sup>4</sup> Modifica introdotta in esito alla richiesta di integrazioni alle Indagini geologico tecniche da parte del Genio Civile

<sup>5</sup> Modifica introdotta in esito alla richiesta di integrazioni alle Indagini geologico tecniche da parte del Genio Civile

## Art. 4. Gerarchia, criteri interpretativi degli elaborati e della disciplina

1. Le presenti Norme e regole di attuazione e gestione (QP.3) nonché i corrispondenti allegati (QP.3a e QP.3b) prevalgono, nel caso di differenze, difformità e/o contraddizioni, sugli elaborati cartografici del PO.
2. Nel caso di difformità e/o contraddizioni tra le presenti Norme e regole di attuazione e gestione (QP.3) e le disposizioni normative e specifiche e di dettaglio contenute negli allegati (QP.3a e QP.3b), prevalgono queste ultime.
3. Nel caso di contrasto tra i diversi elaborati cartografici del PO (QP.0, QP.1 e Qp.2) prevalgono quelli di maggior dettaglio (esempio la scala 1:2.000 prevale su quella a 1:5.000).
4. Ai fini della appropriata identificazione degli immobili concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”* (di cui al Titolo V delle presenti Norme) ed allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione del PO definita sulla base della cartografia tecnica regionale e identificazione catastale, le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nelle singole schede – norma dell’elaborato *QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma* potranno subire in fase di formazione e approvazione dei relativi strumenti attuativi una variazione dimensionale in termini di complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un massimo del 10% di quella **indicata misurabile** <sup>6</sup> negli elaborati cartografici del PO, senza che ciò comporti variante allo stesso PO.

## Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nel PO e nel Regolamento Edilizio Unitario (REU) intercomunale sono quelle contenute nell’apposito Regolamento attuativo elaborato e approvato ai sensi dell’art. 216 della LR 65/2014, di cui alla DPGR n. 39R/2018, come eventualmente estese ed integrate nello stesso REU intercomunale, di cui all’art. 7 delle presenti Norme.
2. Il RE, mediante apposite disposizioni normative, può specificare i casi, le condizioni ed i requisiti mediante i quali le misure dei diversi parametri urbanistici ed edilizi indicati dal PO per le diverse *“Zone”* (altezza, volume, superficie, ecc.) possono essere derogati, ovvero opportunamente calcolati e/o dimensionati, in ragione delle esigenze di superamento delle condizioni di pericolosità e conseguente fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.
3. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui ai successivi Titoli II, III e IV delle presenti Norme il PO reca le seguenti definizioni urbanistiche:
  - ***“Lotto urbanistico di riferimento”***, corrisponde alla porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell’applicazione delle previsioni del PO. E’ altresì considerata *“Lotto urbanistico di riferimento”* l’area di sedime dell’edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze purché funzionalmente correlate a titolo permanente all’edificio o complesso edilizio medesimo. Vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, costruzioni e annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell’edificio o complesso di edifici.
  - ***“Resede di pertinenza”***, corrisponde alla porzione di terreno direttamente e funzionalmente relazionata all’edificio e complesso edilizio esistente che, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, ovvero dalla delimitazione di *“Zona”* entro cui insiste, risulta appositamente perimetrato con specifica simbologia grafica nelle cartografie del PO denominate

<sup>6</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

“QP.1 Quadro di dettaglio delle previsioni”, per tutte le categorie di *“Edificato sparso e isolato nel territorio rurale”* e per gli *“Insediamenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale”*. Al pari del lotto urbanistico vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, costruzioni e annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell’edificio o complesso di edifici. Nei soli casi di assenza di perimetrazione cartografica il resede di pertinenza, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, è determinata con criterio geometrico entro un limite massimo ricompreso in un raggio di 30 mt. dall’impronta a terra definita dalle murature portanti esterne dell’edificio o complesso di edifici, con esclusione dei manufatti accessori e/o pertinenziali.

4. Con esclusione degli interventi concernenti i *“Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale”* di cui all’art. 25 delle presenti norme, le previsioni del PO e le categorie di intervento si attuano esclusivamente all’interno del *“Lotto urbanistico di riferimento”* o del *“Resede di pertinenza”*, come di seguito indicato per le diverse discipline di cui ai Titoli II, III e IV delle presenti Norme:

- a) Nell’ambito della *“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato”* (di cui al successivo Titolo II), gli interventi si attuano esclusivamente all’interno del *“Lotto urbanistico di riferimento”* che, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, ricade all’interno di una sola *“Zona”* così come perimetrata nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO.
- b) Nell’ambito della *“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”* (di cui al successivo Titolo III), gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PPE) si attuano, anche in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 77 della LR 65/2014, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, all’interno del *“Resede di pertinenza”*.
- c) Nell’ambito della *“Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali”*, limitatamente alle *“Attrezzature pubbliche e di interesse generale”* e ai *“Servizi, impianti e dotazioni territoriali”* (di cui al successivo Titolo IV, Capi I e II) gli interventi si attuano all’interno del *“Lotto urbanistico di riferimento”* che, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, coincide con una sola *“Zona”* così come perimetrata nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO.
- d) Nell’ambito della *“Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali”*, limitatamente alle *“Rete e nodi infrastrutturali della mobilità”* (di cui al successivo Titolo IV, Capo III), gli interventi si attuano nell’area scoperta direttamente e funzionalmente relazionata alla struttura, impianto o infrastruttura, ovvero ai complementari edifici, manufatti ed opere d’arte. Tale area, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, corrisponde alla *“Zona”* così come perimetrata nelle cartografie di PO, assimilabile, in ragione delle specifiche caratteristiche fisiche e morfotipologiche, al *“lotto urbanistico di riferimento”* o al *“resede di pertinenza”* come definiti alle precedenti lettere di questo stesso comma.

5. È fatta salva la deroga al limite perimetrale indicato al precedente comma 4, lettera b) nel solo caso in cui la categoria di intervento della *“Sostituzione edilizia”* (cui all’art. 134 c. 1 let. I) della LR 65/2014 e smi), ovvero della *“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”* (cui all’art. 134 c. 1 let. h) della LR 65/2014 e smi – qualora ammessa dal PO per le singole *“Zone”* - sia condizione per il superamento di limiti alla trasformazione edilizia conseguenti a disposizioni o prescrizioni di pericolosità e fattibilità idraulica o geomorfologica sovraordinate. Tale deroga è concessa dal consiglio comunale sulla base di un progetto, corredato di appositi studi specialistici (idraulici e geomorfologici) di dettaglio che dimostrino il superamento dei suddetti limiti.

6. Ai fini del mutamento di destinazione d’uso degli edifici a destinazione agricola ricadenti in territorio rurale, di cui all’art. 24 delle presenti Norme, si definiscono altresì *“Aree agricole di pertinenza”* le superfici totali e i corrispondenti terreni o fondi agricolo – forestali, anche diversi e più estesi del *“Resede di pertinenza”*, attribuiti catastalmente ad un edificio o complesso di edifici non

più utilizzati a fini agricoli - come risultanti da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso di edifici - per le quali sono obbligatoriamente da realizzare gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla LR 65/2014 e sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale.

## Capo II - Strumenti di attuazione e gestione

### Art. 6. Piani attuativi, progetti unitari convenzionati e altri strumenti di attuazione

1. Le presenti Norme definiscono le previsioni e gli interventi urbanistico-edilizi, riferiti alle diverse "Zone" del PO di cui all'art. 12, specificatamente soggette dallo stesso PO alla preventiva formazione di Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC), ovvero Permessi di costruire (PdC) convenzionati, Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).
2. Le procedure, i contenuti e le modalità di formazione e approvazione degli strumenti attuativi (comunque denominati) di cui al precedente comma 1, sono disciplinate ed indicati dal DPR n. 380/2001 e smi (Testo Unico dell'Edilizia - TUED) e più in dettaglio dalla LR 65/2014 e smi.
3. I Piani attuativi (PA) e i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), di cui al precedente comma 1, comportanti l'aumento dei carichi urbanistici che richiedano il conseguente potenziamento e/o l'adeguamento delle reti del "Servizio Idrico Integrato" regionale, nell'ambito del procedimento di approvazione e comunque prima della definitiva approvazione, sono inviati all'Autorità Idrica Toscana (AIT) e al soggetto gestore per l'espressione del parere di fattibilità di rispettiva competenza, in relazione alla disponibilità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, ai sensi della legislazione e pianificazione settoriale vigente in materia di tutela delle risorse idriche. **Resta fermo inoltre quanto ulteriormente disposto all'art. 72 delle presenti Norme.**<sup>7</sup>

### Art. 7. Regolamento edilizio e altri strumenti regolativi comunali

1. Il Comune di Calcinaia è dotato del "**Regolamento Edilizio Unificato (REU)**", di cui all'art. 106 della LR 65/2014 e all'art. 4 del DPR n. 380/2001, avente per oggetto "la disciplina delle opere edilizie e le procedure di intervento necessarie per realizzarle, che interessano i territori dei Comuni aderenti facenti parte dell'Unione Valdera", approvato con Deliberazione G.U. n. 11 del 06.02.2015 e con successiva Deliberazione del C.C. n. 25 del 30.04.2015.
2. Le presenti Norme tecniche di attuazione e gestione recano le disposizioni e le indicazioni di carattere generale per la definizione dei contenuti essenziali del REU e del suo aggiornamento, con specifico riferimento all'Allegato A "*Disposizioni contenenti ulteriori normative diversificate in rapporto alle specificità dei singoli Comuni*", di cui all'art. 1 comma 3 dello stesso REU.
3. L'Allegato A al REU, secondo le diverse "Zone" individuate dal PO, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, definisce specifiche disposizioni regolamentari con riferimento a:
  - il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali degli "*insediamenti di impianto storico*", dei "*Nuclei, borghi e aggregatii di impianto storico*", delle "*Ville e relativi giardini e parchi storici*", indipendentemente ricadente nel territorio urbanizzato e del territorio rurale;
  - il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali delle "*Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali o produttive*" del territorio urbanizzato;
  - il decoro e la cura dei "*resedi di pertinenza*" e delle "*aree agricole di pertinenza*" dell' "*Edificato sparso e/o isolato*" di impianto storico o di recente formazione del territorio rurale.
4. Fermo restando la disciplina e le categorie di intervento ammesse dal PO per le singole "Zone", di

<sup>7</sup> Modifica introdotta in esito al contributo dell'Autorità Idrica Toscana (AIT)



cui all'art. 12 delle presenti Norme, l'Allegato A al REU definisce altresì apposite disposizioni normative in riferimento ai caratteri dimensionali, tipologici e funzionali delle "Piscine ed impianti sportivi", degli "Interventi pertinenziali", delle opere, degli interventi e dei manufatti "Privi di rilevanza edilizia" eventualmente realizzabili nei "Lotti urbanistici di riferimento" e nei "Resedi di pertinenza" delle stesse "Zone", nonché le indicazioni per la definizione e realizzazione, dei "Volumi tecnici" in relazione alle diverse categorie funzionali esistenti e/o insediabili (residenziale, artigianale – industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico – ricettive). Il REU definisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni di dettaglio riferite ai "Centri storici" (A1) che integrano quelle definite dal PO all'Appendice "C" alle presenti Norme.

5. Nelle more di approvazione dell'Allegato A al REU adeguato secondo quanto indicato ai precedenti commi, il PO in riferimento agli interventi di cui al precedente comma 3 definisce all'Appendice "C" delle presenti Norme le disposizioni normative di raccordo che decadono con il provvedimento di approvazione dello stesso REU adeguato al PO.

6. Con apposito atto o regolamento comunale, sono definite altresì le disposizioni normative in materia di contributi concernenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (secondo quanto disposto dal Titolo VII, Capo I della LR 65/2014), nonché in materia di "monetizzazione" di standard urbanistici ed altri interventi ed opere di interesse pubblico o generale eventualmente previsti dal PO (secondo quanto disposto all'art. 15 delle presenti Norme).

7. Le previsioni e le presenti Norme tecniche di attuazione e gestione del PO prevalgono, in ogni caso, sulle disposizioni normative eventualmente difformi e/o contrastanti contenute nel REU e nel relativo Allegato A.

## Art. 8. Piani e programmi comunali di settore

1. Il PO garantisce la coerenza, l'integrazione e il raccordo con i piani e programmi comunali e/o intercomunali di settore ed in particolare:

a) in relazione al "**Piano comunale di classificazione acustica**" (PCCA), il PO definisce specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute nel "Quadro valutativo" (QV) e di supporto alle attività descritte nel Rapporto Ambientale (RA) di VAS, di cui all'art. 72 delle presenti Norme, al fine di assicurare la compatibilità acustica delle previsioni di PO, con particolare riferimento a quelle concernenti la "*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche*", di cui al successivo Titolo VI;

b) in relazione al "**Piano di protezione civile**" intercomunale e comunale, il PO recepisce e fa proprie le indicazioni concernenti la localizzazione di spazi, attrezzature ed infrastrutture funzionali all'attuazione e gestione operativa del piano medesimo e fornisce altresì specifiche indicazioni metodologiche e attuative, contenute in allegato alle indagini di fattibilità idrogeologica e sismica del "Quadro geologico – tecnico (QG)", di cui all'art. 73 delle presenti Norme.

2. Gli altri strumenti di programmazione settoriale e i regolamenti di settore, comunque denominati, aventi influenza od effetti di natura territoriale o urbanistica, sviluppano e specificano le disposizioni contenute nella disciplina del PO, garantendo il coordinamento e la coerenza tra previsioni e disposizioni normative definiti dalla pianificazione urbanistica e le corrispondenti politiche o azioni settoriali.

3. Le presenti Norme definiscono inoltre la "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui agli art.li 98 e 99 della LR 65/2014, secondo quanto a tal fine disposto al Titolo I Capo IV.

4. Il PO reca inoltre le disposizioni normative per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, secondo quanto disposto al Titolo VI Capo II, ed in particolare agli art.li 76 e 78 delle presenti Norme che costituiscono anche quadro di riferimento e contenuto essenziale per l'aggiornamento e l'integrazione del vigente "**Piano per**



***l'abbattimento delle barriere architettoniche"* (PEBA) in ambito urbano.**

## **Art. 9. Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Standard urbanistici e parcheggi**

1. In coerenza con quanto disposto dai Regolamenti di cui alle DPGR n° 2R/2007 e DPGR n° 32R/2017 e dal PSI vigente, gli standard urbanistici previsti DM n. 1444/1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità degli insediamenti.
2. Ai fini della corretta applicazione dell'art. 4 del DM 1444/68 e della disciplina del PSI, fatto salvo quanto previsto e disposto al successivo comma 3, le previsioni del PO e le relative "Zone", con particolare riferimento a quelle definite dalla *"Disciplina degli insediamenti esistenti"* di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme e fermo restando quanto disposto al Titolo IV, assicurano nel loro complesso, e senza ulteriori necessità di reperimento di aree, il rispetto e il perseguimento delle dotazioni minime di spazi destinati a Standard urbanistici stabilite dallo stesso PSI, in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari precedentemente richiamate, secondo quanto puntualmente descritto ed indicato nell'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "**QP.III.2** **QP.4** *Relazione generale e di conformità*".<sup>8</sup>
3. Negli interventi di *"Ristrutturazione urbanistica"*, *"Sostituzione edilizia"* e *"Ristrutturazione edilizia ricostruttiva"* comportanti la trasformazione di immobili aventi complessivamente Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a 500 mq con contestuale mutamento di destinazione d'uso e frazionamento delle UI esistenti, da realizzarsi in attuazione delle disposizioni della *"Disciplina degli insediamenti esistenti"*, di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme, è obbligatorio reperire ed assicurare, attraverso l'approvazione di un apposito Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, la realizzazione e cessione gratuita al comune di spazi pubblici di cui al DM 1444/68 (standard urbanistici), nelle categorie del verde attrezzato e dei parcheggi e aree di sosta, da determinarsi sulla base degli abitanti insediabili ai sensi dell'art. 41 quinquies e sexies della L. 1150/42 e smi e nella dimensione non inferiore a 18 mq per abitante insediabile.
4. Ai fini del calcolo degli abitanti insediati o insediabili in attuazione delle previsioni del PO e delle presenti disposizioni normative, di cui all'art. 3 del DM 1444/68, si assume quali parametri di riferimento che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di Superficie edificata e/o edificabile, pari a circa 80 mc - calcolato vuoto per pieno - di volume edificato e/o edificabile.
5. Per le zone omogenee classificate A e B, ai sensi dello stesso DM 1444/68, i parametri e le corrispondenti dotazioni minime di spazi pubblici di cui al precedente comma 3 sono ridotte nella misura del 50%.
6. In relazione agli obblighi determinati dalle disposizioni di cui ai precedenti commi, resta altresì fermo quanto disposto in ordine alla eventuale *"Monetizzazione"* di cui all'art. 15 delle presenti Norme.
7. I parcheggi privati di pertinenza ai sensi della L. 122/1989 sono sempre dovuti e necessari per i nuovi interventi di trasformazione e per gli interventi di *"addizione volumetrica"* (ampliamento) degli edifici esistenti, in questo caso solo per la parte ampliata. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non producono aumento di volume edificato e/o edificabile ma comportanti l'aumento delle unità immobiliari gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/1989 non sono dovuti nelle "Zone" denominate *"Insediamenti di impianto storico"* (A) e *"Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico"* (Na). In tutti gli altri casi sono invece dovuti.

<sup>8</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

8. Per gli esercizi commerciali di vicinato di cui alla LR 62/2018, ricadenti nelle “Zone” del PO denominate “*Insedimenti di impianto storico*” (A), “*Insedimenti recenti prevalentemente residenziali*” (B), “*Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico*” (Na) e “*Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione*” (Nb), la superficie da destinare a parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta ai sensi dell’art. 9 del Regolamento di cui alla DPGR 23R/2020.

## **Art. 10. Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure prescrittive**

1. Il PO al fine di perseguire localmente i principi di perequazione urbanistica sanciti dalla LR 65/2014 in forma complementare alle finalità generali di conseguire la massima qualità degli insediamenti e delle trasformazioni urbanistico - edilizie di particolare complessità o rilevanza, definisce specifiche prescrizioni volte alla realizzazione e cessione gratuita al comune di opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali e standard urbanistici, poste a carico del proponente l’attuazione di previsioni concernenti la “*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche*”, di cui al Titolo V delle presenti Norme, riferite in particolare alle seguenti “Zone”:

### **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L- U)**

- *Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)*
- *Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)*

### **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)**

- *Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)*

2. In particolare il PO per le previsioni di cui al precedente comma 1, sulla base di quanto disposto e prescritto per ogni singola “Zona” nelle presenti Norme e nelle relative “*Schede norma*”, di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.3a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*”, definisce una o più delle seguenti “*Prescrizioni e misure per l’attuazione della previsione*”, vincolanti e precettive, ai fini della formazione e dell’approvazione dei relativi strumenti attuativi e titoli abilitativi:

- **2.1. Urbanizzazioni primarie**, concernenti la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la Superficie territoriale (St) della “Zona” oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.).
- **2.2. Standard urbanistici e spazi pubblici**, concernenti la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la Superficie territoriale (St) della “Zona” oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di standard urbanistici e/o di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.), ovvero di opere di urbanizzazione secondaria, anche eventualmente eccedenti gli standard urbanistici minimi di cui al DM 1444/68.
- **2.3. Corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici**, concernenti la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti di interventi ed opere di corretto inserimento paesaggistico e/o di qualificazione ambientale delle trasformazioni, da realizzarsi sia sulle aree e/o gli immobili da cedere gratuitamente al comune indicati alle precedenti linee, sia sulle aree e/o gli immobili ricadenti nella superficie fondiaria di trasformazione che rimangono di proprietà privata.

4. La realizzazione delle previsioni concernenti le “Zone” per le quali sono indicate le prescrizioni di cui ai precedenti commi, presuppone la redazione di uno strumento attuativo (PA o PUC), comprensivo della stipula della relativa convenzione a norma di legge, o di un titolo abilitativo diretto (PdC) convenzionato. Il rilascio o l’efficacia dei conseguenti titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione e trascrizione della convenzione con la quale sono definite le modalità di intervento ed esecuzione delle opere e sono al contempo effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra il comune ed i soggetti aventi titolo. Il Comune può sempre richiedere idonee garanzie finanziarie ed

assicurative da prevedere contestualmente alla stipula della convenzione.

5. Restano valide le modalità di scomputo dei “Contributi” (oneri di urbanizzazione primaria) eventualmente dovuti. Ferma restando l’eventuale cessione e/o permuta di beni ed immobili, lo scomputo è da applicarsi al solo costo di realizzazione degli interventi o delle opere.

6. In assenza di PA, PUC o titolo abilitativo diretto (PdC) convenzionato, qualora il Comune, per motivi di interesse pubblico, intenda procedere alla realizzazione anticipata degli spazi pubblici previsti ed indicati nell’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato QP.###1a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”, ed in particolare al paragrafo b) “Caratteri generali e identificativi della previsione” con efficacia prescrittiva, può procedere all’esproprio delle aree per l’esecuzione delle opere mediante intervento diretto di iniziativa pubblica. In questo caso i proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione delle opere pubbliche (con la relativa cessione o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori o di trasformazione, corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse “Zone” nelle relative “Schede norma” di cui allo stesso elaborato QP.###1a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”. Ove non sia necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, la previsione potrà in questo caso essere attuata mediante titoli abilitativi diretti, senza la necessaria previa approvazione di un PA o di un PUC convenzionato. In assenza di cessione bonaria l’esecutore dell’intervento dovrà invece corrispondere all’Amministrazione, a titolo di “monetizzazione” per gli standard urbanistici o le opere non realizzati, ai sensi dell’art. 15 delle presenti Norme, un importo non inferiore all’indennità di espropriazione corrisposta.<sup>9</sup>

## Art. 11. Deroghe espressamente applicabili al DM 1444/68

1. Le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all’art. 140 c. 1 della LR 65/2014 e all’art. 2 bis del TUED, sono applicabili relativamente agli interventi di “Ristrutturazione edilizia ricostruttiva” e di “Sostituzione edilizia” eventualmente previsti nelle seguenti “Zone” del PO, di cui all’art. 12 delle presenti Norme:

### **Insedimenti recenti prevalentemente residenziali (B)**

- *Insedimenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)*
- *Insedimenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B1)*
- *Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B3)*
- *Insedimenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)*

### **Insedimenti periurbani e/o rurali (N)**

- *Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)*
- *Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)*
- *Ville e relativi giardini e parchi storici (V)*
- *Insedimenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale (NS)*

### **Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)**

- *Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)*
- *Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)*
- *Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione, **educazione e formazione** (F3) (esistenti e di progetto)<sup>10</sup>*
- *Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)*

2. Per le “Zone” del PO, di cui all’art. 12 delle presenti Norme, denominate “**Insedimenti di impianto storico**” (A), le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all’art. 140 comma 1bis, sono consentite esclusivamente nell’ambito di piani di recupero del patrimonio edilizio, di programmi complessi di riqualificazione insediativa o di altri piani attuativi comunque denominati, fatti salvi i

<sup>9</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>10</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

pareri degli enti preposti alla tutela.

3. Sono altresì espressamente applicabili le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all'art. 140 commi 2 e 3 della LR 65/2014 alle categorie di intervento realizzabili nei piani attuativi (PA) e nei progetti unitari convenzionati (PUC) formati in attuazione delle previsioni concernenti le seguenti "Zone" del PO, di cui al successivo art. 12 delle presenti Norme:

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L - U)**

- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)**

- Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)

4. Per le "Zone" del PO, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, denominate "**Insedimenti recenti prevalentemente produttivi**" (D) le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui agli all'art. 140 commi 5 e 6 della LR 65/2014, sono riconosciute dal Consiglio Comunale, caso per caso, se attinenti all'interesse pubblico, sulla base di apposita relazione di fattibilità tecnica ed economica, in quanto finalizzate al mantenimento delle attività produttive ed all'incremento dell'occupazione.

## Capo III - Articolazione, modalità d'intervento e trasformazione

### Art. 12. Articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "Zone territoriali omogenee"

1. Il PO sulla base del Quadro conoscitivo (QC) di cui all'art. 3 delle presenti Norme, individua, classifica e articola l'intero territorio comunale in "**Zone**" (Zonizzazione) - comprendenti indifferentemente, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi aperti pertinenziali e inedificati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica e le corrispondenti disposizioni normative di cui ai successivi Titoli II, III, IV e V delle presenti Norme.

2. Le "Zone" del PO, di cui al precedente comma 1, sono indicate e rappresentate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro, nonché univoco codice identificativo alfanumerico - nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) denominate "*Quadro generale delle previsioni*" (QP.O) in scala 1:5.000 e "*Quadro di dettaglio delle previsioni*" (QP.1) in scala 1:2.000. In particolare sono individuate le seguenti "Zone":

#### DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

##### **Aree della rete ecologica comunale (RE)**

- Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)
- Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)
- Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)

##### **Aree agricole, forestali e naturali (E)**

- Aree prevalentemente agricole dell'Arno (E1)
- Aree prevalentemente agricole di pianure (E2)
- Aree agricole periurbane, marginali di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3)

##### **Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)**

- Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)
- Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)
- Ville e relativi giardini e parchi storici (V)
- Insediamenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale (NS)

#### DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

**Insedimenti di impianto storico (A)**

- Centri storici (A1)
- Insediamenti di interesse storico (A2)

**Insedimenti recenti prevalentemente residenziali (B)**

- Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)
- Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)
- Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)
- Insediamenti di edilizia sociale e pubblica (BP)
- Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)

**Insedimenti recenti prevalentemente produttivi (D)**

- Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)
- Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)
- Insediamenti turistico – ricettivi **consolidati** (D3)<sup>11</sup>
- Insediamenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF)

**Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (I)**

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1)
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3)

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI****Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)**

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)
- Orti urbani pubblici e di uso pubblico (F5) (esistenti e di progetto)

**Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (S)**

- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (S2) (esistenti e di progetto)

**Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)**

- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*) (esistenti e di progetto)
- Viabilità esistente (M1) o da adeguare e migliorare (M2)
- Viabilità di progetto di interesse locale (M3)
- Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana
- Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)
- Rete della mobilità lenta (esistente e di progetto)
- Distributori di carburante (MD)

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE****Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati non decaduti (SA\*)****Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L - U)**

- Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)**

- Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)

**Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (S) in territorio rurale**

<sup>11</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)*
- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)*

**3.** Per le sole "Zone" afferenti alla "*Disciplina della gestione degli insediamenti esistenti. territorio rurale*" ai fini della corretta applicazione delle disposizioni normative di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 63R/2016, secondo quanto a tal fine disposto al Titolo II Capo I delle presenti Norme, il PO reca nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) la corretta identificazione dell'"**Edificato sparso e/o isolato**" in territorio rurale, comprensivo della relativa classificazione e del corrispondente "*Resede di pertinenza*", di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

**4.** Limitatamente alle sole "Zone" denominate "*Centri storici*" (A1) il PO reca altresì ulteriori determinazioni progettuali, previsioni ed indicazioni di dettaglio nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) denominate "*Centri storici. Atlante di dettaglio*" (QP.2), in scala 1:1.000, secondo quanto a tal fine disposto all'art. 36 delle presenti Norme.

**5.** Tenendo a riferimento le "**Zone territoriali omogenee**" del DM 1444/68 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi) e ai fini dell'applicazione delle relative disposizioni in materia urbanistico - edilizia, si individuano le seguenti corrispondenze con le "Zone" del PO:

**a) Zone omogenee "A", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:**

***Insediamenti periurbani e/o rurali (N)***

- *Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)*
- *Ville e relativi giardini e parchi storici (V)*

***Insediamenti di impianto storico (A)***

- *Centri storici (A1)*
- *Insediamenti di interesse storico (A2)*

**b) Zone omogenee "B", corrispondono alle "Zone" del PO denominate:**

***Insediamenti periurbani e/o rurali (N)***

- *Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)*
- *Insediamenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale (NS)*

***Insediamenti recenti prevalentemente residenziali (B)***

- *Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)*
- *Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)*
- *Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)*
- *Insediamenti di edilizia sociale e pubblica (BP)*
- *Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)*

***Insediamenti recenti prevalentemente produttivi (D)***

- *Insediamenti turistico - ricettivi **consolidati** (D3) <sup>12</sup>*
- *Insediamenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF)*

***Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (I)***

- *Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1)*
- *Varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2)*
- *Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3)*

***Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L - U)***

- *Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)*

<sup>12</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)

**c) Zone omogenee “C”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:**

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L - U)**

- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)**

- Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)

**d) Zone omogenee “D”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:**

**Insedimenti recenti prevalentemente produttivi (D)**

- Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)
- Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)

**Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)**

- Distributori di carburante (MD)

**e) Zone omogenee “E”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:**

**Aree della rete ecologica comunale (RE)**

- Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)
- Corridoi e connessioni ambientali dell’Arno e dei canali secondari (RE2)
- Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)

**Aree agricole, forestali e naturali (E)**

- Aree prevalentemente agricole dell’Arno (E1)
- Aree prevalentemente agricole di pianure (E2)
- Aree agricole periurbane, marginali di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3)

**f) Zone omogenee “F”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:**

**Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)**

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per istruzione, **educazione e formazione** (F3) (esistenti e di progetto)

<sup>13</sup>

- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)

**Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (S)**

- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (S2) (esistenti e di progetto)

**Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)**

- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*) (esistenti e di progetto)
- Viabilità esistente (M1) o da adeguare e migliorare (M2)
- Viabilità di progetto di interesse locale (M3)
- Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana
- Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)
- Rete della mobilità lenta (esistente e di progetto)

**6.** In riferimento ai **“Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati non decaduti” (Sa\*)** le corrispondenze alle **“Zone territoriali omogenee”** del DM 1444/68 sono contenute nella disciplina dei singoli strumenti attuativi di cui all’art. 66 delle presenti Norme.

<sup>13</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



### Art. 13. Perimetro del territorio urbanizzato e limite dei centri abitati

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro propositivo (QP) i riferimenti generali al PSI vigente ed in particolare il **“Perimetro del Territorio urbanizzato”** e il **“Perimetro dei Nuclei rurali”**, di cui agli art.li 11 e 13 della Disciplina di piano del PSI), nonché lo schema di riferimento per l’individuazione delle UTOE, di cui all’art. 43 della Disciplina di piano del PSI, indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità delle previsioni del PO allo stesso PSI. Le suddette indicazioni, con valore meramente ricognitivo, tengono conto delle diverse proiezioni geometriche, delle fonti originarie di ripresa aerea, delle caratteristiche tecniche e aerofotogrammetriche, nonché dei differenti ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all’utilizzo di differenti basi cartografiche tra PSI e PO, secondo le elaborazioni cartografiche a tal fine effettuate dallo stesso PO, nel rispetto della disciplina del PSI.
2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei **“Centri abitati”** in applicazione del vigente Codice della Strada (di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al relativo Regolamento di attuazione di cui al DPR n. 495/1992) da determinare con apposito atto del Comune, soggetto a periodico aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e dell’estensione degli insediamenti a seguito dell’attuazione delle previsioni del PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche eventualmente intervenute.
3. All’esterno del perimetro del Territorio urbanizzato, il **“resede di pertinenza”** definito all’art. 5 comma 3 delle presenti Norme, costituisce in ogni caso e ai soli fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui all’art. 26 del DPR 495/1992 **“Zona edificabile o trasformabile”**, suscettibile di attuazione diretta.

### Art. 14. Attuazione del PO e categorie di intervento

1. Il PO disciplina le **“Categorie di intervento”**, comprendenti le opere e gli interventi edilizi, ovvero le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, con specifico riferimento alle diverse **“Zone”** di cui all’art. 12 delle presenti Norme, sulla base delle disposizioni normative contenute nella **“Disciplina dell’attività edilizia”**, ovvero nella disciplina degli atti e dei corrispondenti titoli e relative categorie di intervento, di cui al Titolo VI Capo II della LR 65/2014, come eventualmente meglio specificate, anche in rapporto ai parametri e agli indici, nei relativi regolamenti attuativi.
2. La definizione, le caratteristiche e gli eventuali parametri relativi alle diverse **“Categorie d’intervento”** ed i corrispondenti titoli abilitativi sono dati dalla legislazione statale e regionale vigente in materia. In particolare sono in linea generale ed in forma non necessariamente esaustiva **“Categorie di intervento”** oggetto della disciplina di cui al precedente comma 1, cui fanno riferimento le disposizioni normative del PO:

**- Opere ed interventi edilizi**

**Ba.** Superamento delle barriere architettoniche e adeguamento per le esigenze dei disabili;

**Ma.** Manutenzione straordinaria;

**Rs.** Restauro e risanamento conservativo;

**Rc.** Ristrutturazione edilizia conservativa;

**Ip.** Interventi pertinenziali;

**De.** Demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione;

**Ie.** Installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia.

**- Trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

**Ne.** Nuova edificazione;

**Mp.** Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere;

**Ur.** Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

**In.** Infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi;

- Dp.** Depositi di merci o materiali ed impianti per attività produttive all'aperto;
- Ru.** Ristrutturazione urbanistica;
- Ad.** Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (ampliamenti);
- Rr.** Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Rp.** Ripristino di edifici crollati o demoliti, diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Se.** Sostituzione edilizia con contestuale incremento di volumetria;
- Pi.** Piscine ed impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato.

**3.** Fermo restando quanto disposto al precedente comma 1, le opere, gli interventi e le installazioni, comunque denominate, considerati **“Attività edilizia libera”** ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014 e con esclusione dei manufatti aventi le caratteristiche di cui all'art. 34, comma 6 bis, della LR 3/1994 (di cui all'art. 25 delle presenti Norme), sono sempre ammesse dal PO nel rispetto delle disposizioni definite per le diverse “Zone” dalle presenti Norme e dalle eventuali ulteriori disposizioni contenute nel REU e – in via transitoria – all'Appendice “A” alle presenti Norme. In particolare sono in linea generale ed in forma non necessariamente esaustiva opere ed interventi considerati **“Attività edilizia libera”**, cui fanno riferimento le disposizioni normative del PO:

- manutenzione ordinaria;
- eliminazione di barriere architettoniche;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;
- movimenti di terra pertinenti l'attività agricola, agro-silvo-pastorale e impianti idraulico-agrari;
- installazione di tende e di unità abitative mobili con meccanismi di rotazione funzionanti;
- pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta e parcheggio;
- intercapedini interamente interrati e non accessibili;
- vasche di raccolta delle acque a fini irrigui;
- volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero;
- manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale;
- opere di rinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o agricola;
- occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali;
- ~~installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia.~~<sup>14</sup>

**4.** La realizzazione delle categorie di intervento concernenti **“Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale”**, da parte dell'imprenditore agricolo o da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, ai sensi degli art.li 70, 73 e 78 della LR 65/2014 è definita e disciplina dal POI all'art. 25 delle presenti Norme.

**5.** Nei casi di **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** o **“Sostituzione edilizia”**, e comunque in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli edifici (o complesso di edifici) è da calcolarsi a parità di **“Volume totale o volumetria complessiva”** legittima, come definiti dal Regolamento 39R/2018. Nei soli casi di **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** o **“Sostituzione edilizia”** di edifici e manufatti a destinazione funzionale industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso, con contestuale mutamento di destinazione in altre categorie funzionali la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di **“volume virtuale”** come definito dallo stesso Regolamento 39R/2018.

**6.** La categoria di intervento della **“Ristrutturazione edilizia conservativa”**, in tutti i casi in cui sia ammessa dal PO, nelle diverse “Zone”, comprende espressamente la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

**7.** Le categorie di intervento della **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”**, in tutti i casi in cui sia ammessa dal PO, nelle diverse “Zone” con esclusione delle Zone “A” di cui al DM 1444/68 (come

<sup>14</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

individuate all'art. 12 delle presenti norme) e fermo restando le eventuali specifiche condizioni e limitazioni ivi indicate, è espressamente assimilabile alla categoria di intervento della "Sostituzione edilizia" limitata alla sola demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, senza incremento di volumetria rispetto a quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Art. 15. Monetizzazione degli standard urbanistici, degli interventi e delle misure**

1. La "Monetizzazione" consiste nella corresponsione di una somma di denaro, equivalente al valore economico degli "standard urbanistici" e, più in generale, degli spazi pubblici, che l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al comune, nei casi in cui non risulti possibile la realizzazione degli stessi standard e spazi dovuti in applicazione delle presenti norme e per le sole fattispecie di seguito indicate.

2. Per tutte le previsioni e gli interventi definiti nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato", di cui al Titolo II e della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale", di cui al Titolo III, nonché negli altri casi puntualmente previsti ed indicati dalle presenti Norme è ammessa la "monetizzazione", alle seguenti condizioni:

- nell'impossibilità da parte dell'interessato di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici o altri spazi pubblici da realizzare, comunque preventivamente accertata dall'Amministrazione Comunale;
- qualora le aree a standard urbanistici proposte in cessione siano preventivamente ritenute dall'Amministrazione Comunale non idonee, per inadeguatezza della localizzazione, per esiguità delle dimensioni e limitata capacità di accogliere gli spazi o le attrezzature, o perché valutate eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico cui sono preposte.

3. Per tutte le previsioni e gli interventi definiti nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V, in tutti i casi in cui è prevista la cessione gratuita di spazi pubblici e standard urbanistici, secondo quanto specificatamente disposto nelle schede – norma riferite dal PO alle singole previsioni, fermo restando gli obblighi di realizzazione degli interventi e delle opere, è ammesso, in alternativa alla cessione gratuita, la possibilità del convenzionamento dell'uso pubblico degli stessi spazi pubblici e standard urbanistici, salvo "monetizzazione" del minore valore del diritto reale da ciò derivante per l'Amministrazione Comunale.

4. L'entità e le specifiche fattispecie oggetto della monetizzazione sono definite con apposito Regolamento comunale tenendo conto del valore delle aree e del costo di realizzazione degli interventi.

5. La monetizzazione è, in ogni caso, una facoltà riservata al Comune, che può concederla o meno, dopo aver accertato che l'attuazione delle previsioni e il progetto degli interventi di che trattasi garantiscano effetti positivi per il territorio interessato circostante anche in assenza degli spazi pubblici previsti dal PO.

6. I proventi e gli importi riscossi dal Comune di Calcinaia in esito all'applicazione della "monetizzazione" sono obbligatoriamente destinati all'acquisizione di spazi e aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche, attrezzature e servizi destinati al soddisfacimento di previsioni ed interventi concernenti gli standard urbanistici e, a tale scopo, è istituito apposito capitolo nel bilancio comunale.

### **Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali**

1. Il PO, con riferimento alla sola categoria funzionale "residenziale", come definita agli art.li 18 e 19 delle presenti Norme, stabilisce le seguenti "Dimensioni minime delle Unità Immobiliari" (UI) -

**(alloggi residenziali)** da applicarsi in qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente (PEE) nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato" (di cui al Titolo II delle presenti Norme), della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" (di cui al Titolo III delle presenti Norme).

2. Fatto salvo quanto eventualmente disposto ai successivi commi di questo articolo, l'aumento di unità immobiliari (UI) residenziali (mediante frazionamento) o l'aumento della consistenza delle UI esistenti (mediante accorpamento) o cambio d'uso urbanisticamente rilevante - qualora specificatamente ammessi dal PO per le singole "Zone" - devono rispettare le seguenti superfici minime, espresse secondo il parametro della "Superficie utile" (Su):

**Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato**

<b>Insedimenti storici (A)</b>	
Centri storici (A1) * (vedi nota)	UI non inferiore a 40 mq
Insedimenti di interesse storico (A2) * (vedi nota)	UI non inferiore a 40 mq
<b>Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)</b>	
Insedimenti ad elevata articolazione e complessità (B1)	UI non inferiore a 60 mq
Insedimenti a bassa articolazione e complessità (B2)	UI non inferiore a 60 mq
Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B3)	UI non inferiore a 80 mq
Insedimenti di edilizia sociale e pubblica (BP)	UI non inferiore a 40 mq
Insedimenti con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)	UI non inferiore a 60 mq
<b>Altre "Zone" del territorio urbanizzato</b>	
Comunque denominate	UI non inferiore a 60 mq

**Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Rurale**

<b>Insedimenti periurbani e/o rurali (N – V)</b>	
Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na) * <sup>15</sup>	UI non inferiore a 40 mq
Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)	UI non inferiore a 60 mq
Ville e relativi giardini e parchi storici (V)	UI pari alle esistenti legittime
<b>Edificato sparso e/o isolato, ricadente indifferentemente in Aree agricole e naturali (E)</b>	
Edificato di "impianto storico" * <sup>16</sup>	UI non inferiore a 60 mq
Edificato di "recente formazione"	UI non inferiore a 80 mq

(\*) All'interno delle "Zone" identificate dal PO quali "Centri storici" (A1) e "Insedimenti di interesse storico" (A2) è in ogni caso vietato il frazionamento degli edifici classificati di "valore architettonico e monumentale" (M).

3. Nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche" di cui al successivo Titolo V delle presenti Norme), le dimensioni e il numero delle UI residenziali ammissibili sono puntualmente, ovvero caso per caso, disciplinati nelle relative "schede norma" di cui all'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato QP.3a "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma.

4. In deroga a quanto disposto al precedente comma 2, sono comunque fatte salve le dimensioni di U.I. anche inferiori qualora risultino da titoli abilitativi, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data precedente alla adozione del presente PO, ovvero per le UI facenti parte di fabbricati realizzati in data antecedente al 17.08.1942 all'interno dei centri abitati e al 1.9.1967 all'esterno dei centri abitati.

<sup>15</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>16</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

5. Le dimensioni e il numero delle UI indicate ai precedenti commi 2 e 3 possono inoltre essere derogate nei soli casi in cui il proponente, mediante convenzione, si impegni alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e/o convenzionata in alternativa a quella privata (a libero mercato). In tal caso la dimensione minima non potrà comunque essere inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su).

6. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo gli interventi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale da realizzarsi mediante intervento di iniziativa pubblica per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle norme regionali in materia, nonché gli eventuali interventi da realizzarsi nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale" (di cui al Titolo IV delle presenti Norme). Fermo restando l'eventuale definizione di titoli abilitativi da formarsi, presentarsi o approvarsi ai sensi della legislazione vigente, sono altresì esclusi dall'applicazione del presente articolo i mutamenti di destinazione urbanisticamente rilevante degli immobili eseguibili in assenza di opere ed interventi edilizi.

7. Fatto salvo quanto disposto al presente articolo, in tutti gli altri casi di previsioni ed interventi da realizzarsi in attuazione del PO qualora non espressamente disciplinati nelle presenti Norme, la dimensione delle unità immobiliari (UI) residenziali non potrà comunque essere inferiore a mq 80 di Superficie utile (Su).

## Capo IV - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

### Art. 17. Contenuti generali, operatività e campo di applicazione

1. Fino all'eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale, mediante il presente Capo il PO definisce e contiene, dandone efficacia operativa ed applicativa, la "**Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**" di cui agli art.li 98 e 99 della LR 65/2014, regolando i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili (fabbricati, edifici, manufatti, spazi aperti, strutture ed infrastrutture), delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati, indifferentemente riferibili al "lotto urbanistico di riferimento", ovvero al "Resede di pertinenza", di cui all'art. **65** delle presenti Norme.

2. Con specifico riferimento a ciascuna "Zona" del PO, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, la "**Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**", tenendo a riferimento le definizioni ed i contenuti esemplificativo di cui agli art.li 18 e 19 delle presenti Norme, individua e definisce:

- a) le categorie funzionali (destinazioni d'uso) ammesse;
- b) le eventuali limitazioni all'insediamento di alcune categorie funzionali o relative sub-articolazioni, ovvero l'indicazione di esclusive sub articolazioni ammesse;
- c) le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante all'interno della stessa categoria funzionale tenendo a riferimento la relativa sub articolazione;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è ammesso in assenza di opere edilizie.

### Art. 18. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Definizioni

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle seguenti "**categorie funzionali**" principali:

- a) *residenziale*;
- b) *industriale e artigianale*;
- c) *commerciale al dettaglio*;
- d) *turistico - ricettiva*;

- e) *direzionale e di servizio;*
- f) *commerciale all'ingrosso e depositi;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina contenuta al presente Capo e di quella concernente le attrezzature, i servizi e le dotazioni territoriali, di cui al Titolo IV delle presenti Norme, nonché al fine di assicurare la coerenza con le disposizioni di cui all'art. 68 del PSI in riferimento agli standard urbanistici, il PO suddivide formalmente la categoria funzionale principale denominata "Direzionale e di servizio", di cui al comma 1, nelle seguenti sub-categorie funzionali:

- e.a) *direzionale;*
- e.b) *di servizio;*

cui corrispondono separate indicazioni secondo quanto specificato all'art. 19 delle presenti Norme.

3. Al successivo art. 19 è definita, in forma esemplificativa e non esaustiva (non prescrittiva) e di orientamento generale, l'articolazione delle suddette categorie funzionali principali e sub - categorie funzionali in corrispondenti "destinazioni d'uso", ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che si ritengono compatibili, complementari, assimilabili e/o che si ritiene possano essere svolti e praticati nell'ambito della medesima categoria funzionale principale.

4. Ferme restando le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PO e di quanto disposto al successivo comma 5, in ordine a divieti generali, per ciascuna "Zona" il PO definisce ed indica le "Categorie funzionali" ammesse secondo quanto puntualmente disposto ai Titoli I, II, III, IV e V delle presenti norme, i contenuti e un prospetto di sintesi sono anche riportati a titolo indicativo all'Appendice "D" delle presenti Norme.

5. In ragione degli esiti delle attività valutative di cui al successivo Titolo VI Capo I e ai fini di assicurare una adeguata qualità ambientale dei contesti insediati, in tutto il territorio comunale di Calcinaia è vietato:

- l'insediamento di "Aziende a rischio di incidente rilevante", di cui al D.Lgs 334/1999, come da ultimo modificato dal D.Lgs 238/2005;
- L'insediamento di "Industrie insalubri del gruppo A", di cui al D.M. 05.09.1994, sia di prima che di seconda classe;
- l'insediamento di "Grandi strutture di vendita commerciali" e di "Centri commerciali", di cui all'art. 13 comma 1 lettere f) ed e) della LR 62/2018;
- l'insediamento di "Allevamenti intensivi di animali equiparabili ad attività produttiva-industriale". Sono altresì vietati allevamenti compatibili con l'attività agricola se collocati ad una distanza inferiore a metri 500 dal perimetro del territorio urbanizzato del PSI, fatti salvi gli allevamenti da realizzare mediante PAPMAA comunque da assoggettare a Piano Attuativo.

## **Art. 19. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Contenuti esemplificativi**

1. Il PO elenca la seguente articolazione delle "categorie funzionali" principali in corrispondenti "sub-categorie funzionali" e relative "destinazioni d'uso" al fine di consentire la corretta applicazione della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

a) **"Residenziale"**. Comprende le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee, le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a.1) *abitazioni di qualsiasi tipo e natura e relative pertinenze, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, cohousing), residenze convenzionate, agevolate e sovvenzionate;*
- a.2) *abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o*



*diversamente abili (anche “dopo di noi”) con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma), residence con destinazione e gestione vincolati;*

- *a.3) attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, albergo diffuso).*

Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo delle aziende agricole, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

**b) “Industriale e artigianale”.** Comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- *b.1) produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche alimentari e zootecnici e forestali; laboratori artigiani, imprese di trasformazione e produzione di materiali e prodotti per l'edilizia;*
- *b.2) officine, meccanici e carrozzerie, di riparazione, manutenzione e riparazioni di mezzi di trasporto e veicoli, autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;*
- *b.3) magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, residenze di guardianaggio, immobili pertinenziali o accessori all'attività artigianale e industriale;*
- *b.5) laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, anche con vendita diretta al dettaglio di beni, prodotti e servizi, esercitate in spazi che contemplano comunque e in via prevalente la produzione, tra le quali:*
  - *b.5.1.) falegnameria e lavorazione del legno, fabbri e lavorazione del ferro, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;*
  - *b.5.2.) produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica laboratori d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio;*
- *b.6) piazzali e depositi di materiali e altri prodotti di lavorazione e produzione;*
- *b.7) attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, conferimento, stoccaggio, trattamento, lavorazione e smaltimento di materiali e rifiuti;*
- *b.8) corrieri, servizi per la logistica, la spedizione e l'autotrasporto, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;*
- *b.9) attività estrattive, di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei;*
- *b.10) lavorazione delle terre e dei minerali (con esclusione del trattamento dei rifiuti);*
- *b.11) produzione di software e altri prodotti informatici.*
- *b.12) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico, ecc.).*

**c) “Commerciale al dettaglio”.** Comprende le attività commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati, attività al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande, impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della LR 62/2018 e smi e relativi regolamenti attuativi. In



particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- c.1) commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq di Sup. vendita);
- c.2) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari (tra 300 e 1.500 mq di Sup. vendita);
- c.3) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita non alimentari (tra 300 e 1.500 mq di Sup. vendita);
- c.4) commercio al dettaglio (inferiore a 300 mq) in esercizi di vicinato di prodotti alimentari;
- c.5) attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense);
- c.6) esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari (articoli e beni di vario genere e merceologia);
- c.7) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della LR 62/2018 e smi (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato, in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare secondo quanto previsto dalle norme regionali;
- c.8) magazzini, locali deposito spazi espositivi pertinentziali all'attività commerciale.
- c.9) impianti per la distribuzione dei carburanti, comprensivi dei servizi integrativi e complementari alle stazioni e le attività indicate dalla regolamentazione in materia;
- c.10) farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni igienici e sanitari;
- c.11) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico, ecc.);
- c.12) attività di noleggio di beni, strutture e strumenti (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto);
- c.13) vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio;
- c.14) mercati;
- c.15) botteghe anche artigiane con prevalente di vendita diretta al dettaglio di prodotti e/o servizi (sartorie, pelletterie, ricamo, gioielleria, oreficeria, ceramica, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, panetterie, rosticcerie);

**d) "Turistico -ricettiva".** Comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, ai sensi della LR 86/2016 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- d.1) ospitalità alberghiera, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico - alberghiere, motel, condhotel, alberghi diffusi;
- d.2) ospitalità extralberghiera, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata, rifugi escursionistici, bivacchi fissi e quant'altro indicato nella normativa di settore;
- d.3) campeggi comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante) ed aree sosta attrezzate, aree di sosta per autocaravan con dotazioni di servizio;
- d.4) villaggi turistici, parchi vacanze, camping village e resort;

Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali e sale wellness - SPA, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

**e) "Direzionale e di servizio".** Comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sub- categoria e.a) "Direzionale":

- e.a.1) attività quali banche, assicurazioni, immobiliari, attività di intermediazione, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione,

scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, agenzie varie: di viaggi, di pulizia, di servizi postali; autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi per lo spettacolo, box office;

- e.a.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata quali case di riposo, case di cura, diurni e notturni residenze protette e sanitarie assistite, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi, centri fisioterapici, ambulatori medici, veterinari;
- e.a.3) uffici professionali ed imprenditoriali, incubatori di impresa, compresi gli studi di coworking professionali;
- e.a.4) servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, SPA, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse, istituti di bellezza, centri benessere;
- e.a.5) servizi di ospitalità temporanea diversi dalle attività ricettive e dalle residenze, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotati di servizi a comune e foresterie;
- e.a.6) servizi privati di interesse sociale e culturale, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive e ludico - ricreative;
- e.a.7) autorimesse, garage e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la categoria **e.b) "di Servizio"**:

- e.b.1) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'istruzione di base, l'educazione e la formazione (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo), istruzione superiore, universitaria e di alta formazione, centri di ricerca e sviluppo;
- e.b.2) servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, di tipo amministrativo, istituzionale (dello stato, della regione, delle province e dei comuni), religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per l'esercito e polizia, vigili del fuoco, protezione civile, ecc.;
- e.b.3) servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi per mostre ed esposizioni e fiere;
- e.b.4) servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali: centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, dormitori ed altre attività di assistenza alle utenze disagiate e deboli, servizi di soccorso, misericordie e pubbliche assistenze;
- e.b.5) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, obitori, distretti socio - sanitari, pronto soccorso e assistenza di base);
- e.b.6) servizi, impianti, strutture e attrezzature sportive e per il gioco di livello generale o di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport dilettantistico o agonistico;
- e.b.7) verde attrezzato, parchi urbani, giardini, pubblici o di uso pubblico, spazi attrezzati per il gioco, spazi e attrezzature didattiche all'aperto, di osservazione dell'ambiente naturale, **di ricreazione per animali domestici**, per lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, orti e boschi sociali ed urbani;<sup>17</sup>
- e.b.8) servizi, impianti, strutture e attrezzature tecnici e tecnologici a rete e relative dotazioni territoriali (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- e.b.9) infrastrutture, strutture e spazi della rete della mobilità, compreso attrezzature, servizi, uffici di supporto al trasporto pubblico locale, alla gestione e manutenzione della rete stradale

<sup>17</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

*e relativi spazi, attività ed edifici pertinenziali (stazioni e fermate ferroviarie, autostazione, terminal bus, caselli autostradali;*

- *e.b.10) piazze, slarghi e altri spazi aperti pubblici, infrastrutture e strutture per la mobilità lenta compresi le piste e gli itinerari ciclo - pedonali all'interno delle aree urbane;*
- *e.b.11) parcheggi e aree di sosta pubblici o di uso pubblico;*
- *e.b.12.) servizi di tipo igienico sanitario: cimiteri e attrezzature tecnologiche ad essi connessi comprensivi dei cimiteri per gli animali di affezione.*

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria *e.b. di Servizio* concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

**f) "Commerciale all'ingrosso e depositi".** Comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, diversi da quelli indicati alle precedenti lettere. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- *f.1) commerciale all'ingrosso di materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature, ecc.), compresa esposizione di merci e/o materiali, all'aperto e/o al coperto, e i relativi uffici;*
- *f.2) depositi, magazzini, rimessaggi, stoccaggio e ricovero merci, materiali, veicoli e manufatti., comprensivi dei relativi uffici, esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino.*

**g) "Agricola" e funzioni connesse.** Comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- *g.1) attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali;*
- *g.2) agriturismo e altre attività agro-turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge di cui alla LR 30/2003 (agricampeggio, agriospitalità, enoturismo, fattorie didattiche, somministrazione pasti, alimenti e bevande, ecc.);*
- *g.3) spazi, strutture e attività per la vendita e consumazione diretta di prodotti agricoli e agro-alimentari (filiera corta) direttamente connessi con l'attività agricola professionale;*
- *g.4) attività agricole amatoriali e allevamento non professionale di animali da cortile.*

**2.** L'elenco precedentemente riportato non è da considerarsi esaustivo: altri usi ed attività non direttamente citate ed elencate devono essere ricondotte alla categoria funzionale principale secondo il criterio dell'analogia per semplice comparazione rispetto a quelle indicate.

**3.** Nelle suddette destinazioni d'uso debbono anche intendersi comprese le attività e gli usi complementari e secondari, anche ai sensi di specifiche norme di settore, benché afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente e principale ed aventi spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

## **Art. 20. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali**

**1.** La destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare (UI) è quella stabilita ai sensi degli art.li 9.bis e 23.ter del DPR 380/2001 (TUEL), come risultante dalla documentazione di cui all'art. 133, comma 7 bis della LR 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'art. 83 della stessa LR 65/2014 per gli edifici situati nel territorio rurale.

**2.** Ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014 la "Categoria funzionale" e la relativa "Destinazione d'uso" di

un edificio o di una unità immobiliare (UI) è quella prevalente in termini di superficie utile (Su). È pertanto da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare (UI) in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile (UI) dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita (Sv) per esercizi di vicinato di cui all'art. 13 della LR 62/2018 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono comunque essere previste ed ammesse dal PO, per ogni singola "Zona" di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

**3.** Sono da ritenersi compatibili con la "Categoria funzionale" ammessa dal PO per ogni singola "Zona", in riferimento ad ogni singola unità immobiliare (UI), le destinazioni d'uso strumentali e accessorie purché non eccedenti il 30% della Superficie Utile (SU) dello stesso edificio o unità immobiliare. Superfici strumentali e accessorie superiori a quelle precedentemente indicate sono ammesse sulla base di motivate ragioni e comunque non oltre 50% della superficie utile (SU) dell'edificio o unità immobiliare (UI).

**4.** Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5, il mutamento di destinazione d'uso, è subordinato in funzione degli interventi urbanistico edilizi da realizzare, alla definizione di Titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA), nei casi e secondo le modalità stabiliti dalla legislazione e dalla regolamentazione regionale vigente. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, resta fermo il rispetto delle caratteristiche di agibilità richieste per la nuova destinazione d'uso.

**5.** Ai sensi dell'art. 99 comma 3 della LR 65/2014, sono tra loro assimilabili le seguenti categorie funzionali:

a) "Industriale – artigianale" e "Commerciale all'ingrosso e depositi", nelle seguenti "Zone":

- Insedimenti industriali e artigianali consolidati (D1)
- Insedimenti commerciali e direzionali consolidati (D2)

b) "Commerciale al dettaglio" e "Direzionale e di servizio", nelle seguenti "Zone":

- Insedimenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)
- Insedimenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF)
- Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)

**6.** Fermo restando quanto disciplinato dagli art.li 81 (Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola) e 82 (Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale) della LR 65/2014, il cambio di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola ubicati in territorio rurale, ai sensi dell'art. 83 della stessa LR 65/2014, è specificatamente disciplinato all'art. 24 nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale", di cui al Titolo III delle presenti Norme.

**7.** L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie sono calcolati in analogia agli oneri previsti e dovuti per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", da stabilirsi puntualmente nello specifico regolamento di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

**8.** Allo scopo di favorire processi di recupero e valorizzazione di immobili edifici o complesso di edifici e spazi dismessi o non utilizzati e di promuovere, nel contempo, lo sviluppo di iniziative e attività economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire la "utilizzazione temporanea" per un termine temporale comunque definito dei suddetti immobili, per destinazioni funzionali diverse da quelle ammesse dal PO per le singole "Zone", in deroga alle disposizioni della presente disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili pubblici che privati, purché sia finalizzato alla realizzazione di attività ed iniziative di rilevante interesse pubblico. I criteri, le condizioni, la durata temporale e le modalità di utilizzazione temporanea degli immobili da parte di un soggetto richiedente sono specificati con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. L'utilizzazione temporanea non comporta pertanto il mutamento di destinazione funzionale e d'uso delle unità immobiliari (UI) interessate.

**9.** Il Comune può individuare i soggetti gestori di edifici pubblici, di cui al precedente comma 8, anche mediante apposto bando o avviso pubblico. Nel caso di bandi rivolti a soggetti riferibili al terzo settore, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

## Titolo II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

(Invariante ecosistemica e Invariante agro – forestale del PIT/PPR e del PSI)

### Capo I - Disposizioni e Norme comuni per il territorio rurale

#### Art. 21. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio rurale

1. La disciplina della **“Gestione di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”** persegue gli obiettivi specifici ed attua le disposizioni normative del PSI concernenti le UTOE del territorio rurale denominate “Cerbaie di Calcinaia” e “Piana alluvionale di Calcinaia”, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi definiti per l’Invariante Strutturale ecosistemica e l’invariante Strutturale agro - forestale dello stesso PSI.

2. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 12, la suddetta disciplina si applica alle seguenti “Zone”:

##### **Aree della rete ecologica comunale (RE)**

- Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)
- Corridoi e connessioni ambientali dell’Arno e dei canali secondari (RE2)
- Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)

##### **Aree agricole, forestali e naturali (E)**

- Aree prevalentemente agricole dell’Arno (E1)
- Aree prevalentemente agricole di pianure (E2)
- Aree agricole periurbane, marginali di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3)

##### **Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)**

- Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)
- Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)
- Ville e relativi giardini e parchi storici (V)

3. PO, in riferimento alle suddette zone del territorio rurale, riporta inoltre l’identificazione dell’**“Edificato sparso e/o isolato nel territorio rurale”** ricadente nelle diverse “Zone” del territorio rurale, comprendente anche gli Insediamenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale (NS), per il quale è definita la relativa classificazione morfotipologica e funzionale e la corrispondente disciplina d’uso e di trasformazione urbanistico – edilizia, di cui agli art.li 22, 23 e 24 delle presenti Norme.

4. Fermo restando le disposizioni normative di cui al precedente comma 2 concernenti le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), per le sopraelencate “Zone” il PO, oltre alla specifica definizione determinata in relazione all’articolazione del PSI e agli approfondimenti del quadro conoscitivo, reca in particolare le disposizioni normative concernenti:

- le trasformazioni urbanistico edilizie ammissibili da parte dell’imprenditore agricolo e da parte di altri titolari e conduttori dei fondi agricoli, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014 e del Regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 63R/2016,
- le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in applicazione della disciplina di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, nonché le eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi ammessi.

5. Gli interventi urbanistico – edilizi concernenti l’Edificato sparso e/o isolato nel territorio rurale, devono prevedere all’interno del **“resede di pertinenza”**, come definito all’art. 5 delle presenti Norme, contestuali interventi finalizzati al mantenimento, al recupero e – ove necessario - al



ripristino dei caratteri di ruralità e morfo-tipologici delle aree interessate, in applicazione della disciplina di cui all'art. 77 della LR 65/2014. Fatto salvo quanto ulteriormente disciplinato dal REU e dal relativo Allegato A, deve in ogni caso essere assicurato:

- il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, argini, briglie, gorili, reticolo idrografico superficiale, ecc.), dei filari di alberi e arbusti, delle siepi, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale, dei percorsi (mulattiere, sentieri, carrarecce, ...) e delle opere d'arte di corredo (muri di sostegno, ponti, scoline, ecc.), degli individui arborei ad alto fusto;
- la realizzazione delle aree di sosta privata e di relazione, commisurate alle funzioni da svolgere, con sistemazioni a verde, alberature e aiuole in modo da garantire una adeguata permeabilità nel rispetto delle indicazioni regolamentari richiamate.

I suddetti aspetti devono essere in particolare esplicitamente rilevati ed individuati negli atti autorizzativi e nei titoli abilitativi, previa presentazione di appositi elaborati fotografici, grafici e cartografici di inquadramento territoriale ed ambientale, da redigersi sulla base delle indicazioni contenute nel REU e nel relativo Allegato A.

6. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola si deve altresì prevedere la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale delle "aree agricole di pertinenza", come definite all'art. 5 delle presenti Norme, in applicazione della disciplina di cui agli art.li 82 e 83 della LR 65/2014.

## **Art. 22. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale**

**1. Definizione e classificazione.** L'"Edificato sparso e/o isolato" in territorio rurale è identificato dal PO in funzione del valore storico, architettonico e documentale prevalente e della caratterizzazione funzionale degli edifici. In particolare gli edifici qualificati come "Edificato sparso e/o isolato" sono individuati nella cartografia di Quadro propositivo ed in particolare negli elaborati "QP.1. Quadro di dettaglio delle previsioni" (cartografie in scala 1:2.000), con apposita simbologia grafica e codice alfa - numerico, secondo la seguente classificazione:

- **Edificato sparso e/o isolato "di impianto storico"**, comprendenti il patrimonio edilizio esistente di valore o interesse sotto il profilo storico (insediamenti, complessi edilizi ed edifici), i beni di valore architettonico e monumentale (palazzi, fattorie ed edifici padronali e altri edifici di interesse culturale), l'edilizia di base di impianto rurale e di interesse tipologico - ambientale (cascinali, annessi agricoli, stalle, fienili, rustici, capanne, case coloniche, ecc.) e gli altri edifici di impianto storico, comprensivi di quelli privi di interesse storico e/o trasformati;
- **Edificato sparso e/o isolato "di recente formazione"**, comprendenti le forme insediative elementari come singoli edifici e piccoli aggregati a diversa destinazione funzionale, isolate e disseminate in territorio rurale, di impianto e/o a carattere non storico;
- **Insedimenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale**; comprendenti le forme insediative articolate e complesse (di rilevante dimensione) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.

**2. Categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per le diverse classificazioni di edifici di cui al precedente comma 1 il PO disciplina all'art. 23 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammissibili, **comprendenti anche nonché all'art. 24**<sup>18</sup> le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Disposizioni generali.** Per le diverse

<sup>18</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



classificazioni di edifici di cui al precedente comma 1 il frazionamento delle Unità Immobiliari (UI) residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. E' sempre ammesso il frazionamento e l'aumento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni. Disposizioni generali.** Il PO, oltre a quanto disposto per ogni singola "Zona" al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, disciplina all'art. 24 le specifiche disposizioni concernenti la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, aventi per oggetto le condizioni per il mutamento della destinazione degli edifici a destinazione agricola e degli altri edifici ricompresi nell'"Edificato sparso e/o isolato" in territorio rurale.

## **Art. 23. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Categorie di intervento**

### **- Edifici sparsi e/o isolati. Edifici di impianto storico**

**1.** In riferimento all'"Edificato sparso e/o isolato di impianto storico" in territorio rurale (identificato nelle carte del Quadro propositivo con codice identificativo alfanumerico e colore rosso a diversa gradazione in rapporto al diverso grado di classificazione)<sup>19</sup> il PO prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione urbanistico - edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato". In particolare:

- Edifici di valore architettonico e monumentale (M);
- Edifici di interesse tipologico e ambientale (1);
- Altri edifici di impianto storico (2);
- Edifici recenti o trasformati privi di interesse storico.

**2.** In ragione degli analoghi caratteri tipologici, le categorie di intervento ammesse dal PO per l'Edificato sparso e/o isolato di impianto storico in territorio rurale, sono determinate in analogia a quelle definite per i corrispondenti edifici ricadenti nei "Insediamenti di impianto storico" (A), ubicati in territorio urbanizzato di cui agli art.li 36 e 37 delle presenti Norme. In particolare, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

#### **2.1. Per gli "Edifici di valore architettonico e monumentale" (M):**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

<sup>19</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

**2.2. Per gli “Edifici di interesse tipologico e ambientale” (1):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi gli “interventi pertinenziali” (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all’edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

**2.3. Per gli “Altri edifici di impianto storico” (2):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di:
  - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
  - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
  - la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.
  - le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno**<sup>20</sup> della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali e comprendenti:
    - il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell’ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente con un aumento massimo dell’altezza in gronda non superiore a mt. 1,0. Lo spostamento dei solai dovrà in ogni caso permettere un’altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. E’ vietata la formazione di terrazze a tasca è invece ammessa l’apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto o di nuove aperture sulle facciate esterne dell’edificio purché allineate (verticalmente - orizzontalmente) a quelle esistenti;
    - la realizzazione di cucine e servizi igienici, qualora carenti, oppure la creazione di scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale e di accessibilità degli immobili, di superficie edificabile (SE) non superiore a mq 20, per ogni UI

<sup>20</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

esistente e con un'altezza in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip.4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di autorimesse private, singole o collettive (Ip.5), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di tettoie (Ip.6), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**2.4.** Per gli "**Edifici recenti o privi di interesse**" (identificati con colore grigio e indipendentemente dalla campitura e simbologia grafica riportata nelle carte del Quadro propositivo)<sup>21</sup>, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati di impianto storico - comunque ricadenti all'interno del "*Resede di pertinenza*" di cui all'art. 5 delle presenti Norme - le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

**3.** In alternativa alle categorie di intervento indicate al precedente comma 2, esclusivamente per gli eventuali "*Edifici allo stato di rudere*", ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti - edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal REU, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie. In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal REU:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;

<sup>21</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 59

- documentazione fotografica “d’epoca” e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3,50 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti di strutture mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d’uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 5.

**4.** Le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse classificazioni di edifici, sono da eseguirsi:

- fermo restando quanto disposto in termini generali all’art. 22 commi 3 e 4 delle presenti Norme in riferimento alla “dimensione e al frazionamento delle unità immobiliari” (UI) e alla “disciplina delle funzioni”, nonché nel rispetto delle direttive concernenti la “qualificazione degli interventi di recupero degli edifici di impianto storico” di cui all’art. 80 delle presenti Norme;
- esclusivamente all’interno del “Resede di pertinenza”, come definito all’art. 5 delle presenti Norme, che risulta quindi l’ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi edilizi e le opere precedentemente elencati. Non sono pertanto ammessi interventi urbanistici ed edilizi in aree esterne ai resedi di pertinenza degli edifici e dei manufatti di cui al precedente comma 2, **fatto salvo quanto ulteriormente previsto dallo stesso art. 5;**<sup>22</sup>
- nel rispetto e fermo restando quanto disposto all’art. 80 delle presenti Norme e di quanto ulteriormente disciplinato dal REU o dal relativo Allegato A In ogni caso, gli “interventi pertinenziali”, le “piscine e gli impianti sportivi” devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l’alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti “interventi pertinenziali” e le “piscine e gli impianti sportivi” non devono altresì compromettere la lettura delle forme originarie dei giardini e degli spazi aperti di impianto storico e devono altresì assicurare la conservazione delle alberature di alto fusto e delle componenti vegetazionali originali esistenti.

Negli edifici classificati di “valore architettonico e monumentale” (M) e di “interesse tipologico e ambientale” (1) di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono sempre e comunque vietati gli interventi comportanti la realizzazione di nuove scale esterne e di nuovi balconi e/o terrazze ed altri elementi che producano l’alterazione dei fronti originari; nonché la modifica della tipologia delle coperture originarie e la formazione di terrazze a tasca o a vasca.

Per gli edifici di impianto storico di origine agricola (fienili, stalle e rimessaggi) e/o proto-produttiva, deve essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono i caratteri tipologici originari e tradizionali, con particolare riferimento ad archi e volte, mandolate, colombaie, cantonali ed altri elementi strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l’orditura e gli elementi strutturali originari.

#### - Edifici sparsi e/o isolati. Edifici recenti

**5.** In riferimento all’**“Edificato sparso e/o isolato di recente formazione”** in territorio rurale

<sup>22</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

(identificati con colore grigio e indipendentemente dalla campitura e simbologia grafica riportata nelle carte del quadro Quadro propositivo)<sup>23</sup> il PO prevede categorie di intervento distinte sulla base della destinazione funzionale prevalente degli edifici, come determinata da titoli abilitativi e atti pubblici esistenti alla data di adozione del PO, secondo la seguente classificazione:

- **5.1.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a **“destinazione d’uso Agricola” (annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo) funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole**, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera e gli interventi e le opere di cui all’art. 71, commi 1 bis, 2, 3 e 4 della LR 65/2014, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

In alternativa agli interventi precedentemente indicati, previa presentazione di Programma Aziendale (PAPMAA) - non avente comunque valore di Piano Attuativo - e qualora siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC oppure, in mancanza, dal regolamento di cui alla DPGR 63R/2016, sono ammessi gli interventi e le opere di cui all’art. 72 della LR 65/2014.

- **5.2.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a **“destinazione d’uso Agricola” diversi da quelli di cui al precedente punto 4.1**, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sempreché non comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr).

In caso di mutamento di destinazione d’uso agricola per questa classe di edifici, nel rispetto della disciplina di cui agli art. 81, 82 e 83 della LR 65/2014, si applicano le apposite disposizioni di cui all’art. 25 delle presenti Norme.

- **5.3.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a **“destinazione d’uso Residenziale”**, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche**

<sup>23</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 59

**all'interno all'esterno**<sup>24</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali e comprendenti

- per gli edifici completamente ad un piano, la sopraelevazione - anche parziale - di un (ulteriore) piano, senza aumento di Superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,00;
- per gli altri edifici e per quelli a più piani, l'ampliamento fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 35 per ogni UI esistente e con un'altezza in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare nel caso della sostituzione edilizia l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla recedente linea (35 mq di Superficie edificabile - Se) e l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà essere superiore a mt. 7,00;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione. E' sempre ammessa inoltre in alternativa a quelle indicate ai punti precedenti, le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente.

- **5.4. Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione d'uso Commerciale al dettaglio e/o Direzionale di servizio"**, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>25</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa della Superficie edificabile (Se) non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare nel caso della sostituzione edilizia l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (20% della Superficie edificata esistente) e l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà essere superiore a mt. 10,00;

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti

<sup>24</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>25</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione. E' sempre ammessa inoltre in alternativa a quelle indicate ai punti precedenti, le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente.

- **5.5.** Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" con "**destinazione d'uso Turistico-ricettiva**", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
  - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
  - la "manutenzione straordinaria" (Ma);
  - la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
  - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
  - le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>26</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 15% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
  - la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare nel caso della sostituzione edilizia l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (20% della Superficie edificata esistente) e l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà essere superiore a mt. 10,00;
  - la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione. E' sempre ammessa inoltre in alternativa a quelle indicate ai punti precedenti, le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente.

È altresì ammessa dal PO la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o dal relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

- **5.6.** Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" con "**destinazione Industriale - artigianale**" e "**Commerciale all'ingrosso- depositi**", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
  - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per

<sup>26</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
  - la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
  - la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
  - le “addizioni volumetriche” (Ad), realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno**<sup>27</sup> dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 10% di quella esistente per ogni UI e con un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
  - la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare nel caso della sostituzione edilizia l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (10% della Superficie edificata esistente) e l’altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà essere superiore a mt. 10,00.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione. E’ sempre ammessa inoltre in alternativa a quelle indicate ai punti precedenti, le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente.

È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d’infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o dal relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**6.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” **a destinazione d’uso diverse dalle precedenti o con destinazioni d’uso non qualificabili ai sensi di legge** (diverse da residenziale, industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, commerciale all’ingrosso, direzionale di servizio, agricola), **ovvero per gli edifici privi di resede di pertinenza e/o non identificata nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO,**<sup>28</sup> fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sono ammessi esclusivamente interventi di “manutenzione straordinaria” (Ma) e “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc). Per questa categoria di edifici non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso rispetto a quello esistente legittimato da titolo abilitativo o da atto pubblico esistente alla data di adozione del PO.

**7.** Per tutte le categorie di edifici, la realizzazione degli interventi previsti dalle presenti Norme è subordinata al perseguimento del risparmio delle risorse idriche ed energetiche, dell’utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, della riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali, secondo quanto indicato al Titolo VI Capo II. Devono infine essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla

<sup>27</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>28</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 63

qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali.

### - Insediamenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale

**8.** Gli *“Insediamenti specialistici (con funzioni non agricole)” in territorio rurale*, sono identificati dal PO con apposita simbologia e campitura grafica negli elaborati del Quadro propositivo (QP), comprensivi dei relativi *“resedi di pertinenza”* di cui all’art. 64 comma 1 lett. d) della LR 65/2014. Sono costituiti da edifici, infrastrutture ed impianti che presentano una particolare complessità dell’articolazione planivolumetrica, distributiva e/o localizzativa, ovvero tipologico – funzionale, nonché configurazioni tendenzialmente incoerenti rispetto al territorio agricolo e/o forestale entro cui risultano ubicati, non privi talvolta di aspetti di degrado e dequalificazione che determinano potenziali interferenze di natura paesistico-territoriale e ambientale da mitigare.

**9.** Per questi insediamenti, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).

Allo scopo di favorire il riordino e la riqualificazione di questi insediamenti in rapporto al territorio rurale interessato, nonché con l’obiettivo di programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità insediativa, ad equilibrare la dotazione delle reti di urbanizzazione, a migliorare l’inserimento paesaggistico e ambientale, il PO mediante “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) ammette inoltre le seguenti ulteriori categorie di intervento:

— gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;

- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- le “addizioni volumetriche” (Ad), realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno** dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 10% di quella esistente per ogni UI e con un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare nel caso della sostituzione edilizia l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente linea (10% della Superficie edificata esistente) e l’altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà essere superiore a mt. 10,00;
- la realizzazione d’infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o dal relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.**<sup>29</sup>

Mediante il PUC e attraverso la sottoscrizione della relativa convenzione, sono in particolare regolati:

- gli interventi, le opere e le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e quelli di contestuale corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali delle attività esistenti, privilegiando soluzioni ad elevato gradiente verde (alberature e filari alberati, siepi, argini

<sup>29</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

vegetati, macchie di bosco, ecc.) e soluzioni di ingegneria naturalistica;

- gli interventi, le opere e le modalità per l'adeguamento, l'integrazione e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria (anche esterne al resede di pertinenza) con particolare riferimento alla viabilità e alla rete dei servizi di acquedotto e fognatura;
- gli interventi e le modalità di efficientamento ed approvvigionamento energetico, con particolare attenzione per l'istallazione di impianti e tecnologie che assicurino l'uso di fonti rinnovabili;

da realizzare a carico del proponente, comprensivi delle eventuali condizioni per l'uso pubblico delle strutture all'aperto pertinenti, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio e delle modalità di manutenzione delle opere di urbanizzazione anche successivamente alla realizzazione degli interventi e per un arco temporale congruo a monitorare gli effetti delle trasformazioni urbanistico – edilizie effettuate. Tramite il PUC è inoltre verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali esistenti verificato.

**10.** Per questi insediamenti, fatta salva la sola destinazione "Agricola", non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso secondo quanto disposto all'art. 24 delle presenti Norme.

### **Art. 24. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Disciplina delle funzioni**

**1.** Nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV Capo III della LR 65/2014, nell'ambito della presente "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" le "categorie funzionali" ammesse dal PO sono le seguenti:

- per gli "**insediamenti specialistici (con funzioni non agricole)**" in territorio rurale di cui all'art. 23 delle presenti Norme, non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso e gli edifici rimangono vincolati alle destinazioni d'uso esistenti e legittime;
- per tutti gli "**edifici a destinazione d'uso diversa da quella agricola**" ricadenti in territorio rurale ed indipendentemente dalle classificazioni morfo - tipologiche indicate e regolate ai precedenti art.li 22 e 23, il mutamento di destinazione d'uso è ammesso nelle diverse "categorie funzionali" specificatamente indicate per ogni singola "Zona" al Titolo I Capi II, III e IV delle presenti Norme.
- per tutti gli "**edifici a destinazione agricola**" ricadenti in territorio rurale, fermo restando le limitazioni di cui all'art. 81 della medesima legge regionale, il mutamento di destinazione d'uso è ammesso nelle diverse "categorie funzionali" specificatamente indicate per ogni singola "Zona" al Titolo I Capi II, III e IV delle presenti Norme, fatto salvo il prioritario e prevalente rispetto di quanto disciplinato agli art.li 82 e 83 della stessa LR 65/2014, secondo le ulteriori prescrizioni di seguito riportate.

**2.** Fermo restando le limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 e quanto disposto all'art. 16<sup>30</sup> il mutamento di destinazione d'uso degli "**edifici a destinazione agricola**" ricadenti in territorio rurale è ammesso dal PO secondo quanto disciplinato agli articoli 82 e 83 della stessa LR 65/2014. In particolare:

- a) il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale (ovvero classificati dal PO edifici sparsi e/o isolati di impianto storico), è consentito, previa approvazione del programma aziendale (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all'art. 82 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- b) il mutamento di destinazione d'uso agricola di edifici diversi da quelli aziendali è ammesso dal PO secondo le disposizioni e limitazioni di cui allo stesso art. 83 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 e sulla base delle prescrizioni di seguito riportate.

**3.** Per gli "**edifici a destinazione agricola**" classificati dal PO **Edificato sparso e/o isolato "di impianto storico"**, il mutamento di destinazione d'uso agricola, in altre categorie funzionali secondo quanto disposto per le diverse "Zone", è sempre ammesso, anche tenendo conto delle categorie di

<sup>30</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

intervento stabilite dal PO per la diversa classificazione morfo-tipologica degli edifici, secondo quanto disposto all'art. 23 delle presenti Norme.

**4.** Per gli **“edifici a destinazione agricola”** classificati dal PO **“Edificato sparso e/o isolato”** di recente **formazione”**, il cambio di destinazione d'uso agricola, in altre categorie funzionali secondo quanto indicato per le diverse “Zone”, è ammesso, anche tenendo conto delle categorie di intervento stabilite dal PO per le diverse categorie di edifici, secondo quanto disposto all'art. 23 delle presenti Norme, con esclusione del mutamento di destinazione nella categoria funzionale **“Residenziale”** per la quale valgono le seguenti obbligatorie condizioni e limitazioni:

- Il mutamento di destinazione d'uso in **“Residenziale”** non deve comportare aumento della superficie edificata (Se) esistente. Nel caso di mutamento di destinazione mediante la categoria di intervento della **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** l'intervento di demolizione dovrà avere ad oggetto tutti gli edifici presenti all'interno del resede di pertinenza e la ricostruzione da avvenire mediante la realizzazione di un unico edificio che non potrà avere comunque superficie edificabile (Se) superiore a **160 120**<sup>31</sup> mq. Pertanto la superficie edificata eventualmente eccedente e demolita non potrà essere ricostruita.
- Gli interventi connessi con il mutamento di destinazione d'uso in **“Residenziale”** sono ammessi esclusivamente all'interno del resede di pertinenza, come definito all'art. 5 delle presenti Norme, alla condizione che gli edifici esistenti siano effettivamente dotati di essenziali opere di urbanizzazione primaria e, a tal fine, devono essere serviti dalla viabilità pubblica o da viabilità privata regolarmente legittimata collegata con la viabilità pubblica, ed essere almeno serviti o servibili, dalle dotazioni infrastrutturali dei servizi di approvvigionamento idrico (acquedotto), di approvvigionamento energetico (rete energia elettrica) e di smaltimento delle acque reflue (fognatura).

**5.** Al fine di assicurare la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il miglioramento e la riqualificazione delle **“aree agricole di pertinenza”** e il corretto inserimento paesaggistico in relazione al **“resede di pertinenza”**, come definite all'art. 5 delle presenti Norme, il progetto degli interventi e delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi aventi per oggetto il mutamento di destinazione di edifici rurali, di cui ai precedenti commi, deve altresì garantire il rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni attuative:

- la realizzazione di nuove opere di accesso carrabile e pedonale è ammessa solo all'interno del resede di pertinenza disciplinato dal PO, privilegiando percorsi già esistenti e legittimati se privi di valore storico;
- la sezione massima degli accessi non dovrà essere superiore a **4,50 3,50** mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato) non superiore a 100 mt, avere pendenza massima sull'intero tracciato non superiore al 12%;<sup>32</sup>
- fatti salvi i primi 5 mt. dall'intersezione con la viabilità pubblica che dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con la corretta intersezione, la superficie degli accessi così come ogni altra opera di sistemazione esterna, non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale e asfalto architettonico, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche;
- le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, fermo restando esigenze di natura strutturale (comunque da mitigare), devono essere realizzati con materiali lapidei di tipo locale e con tecniche tradizionali fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali

<sup>31</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>32</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (ciglionamenti e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;

- nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

Non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e colturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, ciglioni, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

6. Gli interventi di sistemazione ambientale delle "aree agricole di pertinenza", correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, secondo quanto disposto dallo stesso art. 83 della LR 65/2014, devono invece garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti. Deve essere assicurato il mantenimento delle sistemazioni idraulico - agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. In questo quadro gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

### **Art. 25. Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale. Definizione**

1. Fermo restando le previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione", di cui all'art. 59 delle presenti Norme, nell'ambito della "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" non sono ammessi interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella "Agricola".

2. La realizzazione di nuovi edifici e l'installazione di manufatti a destinazione agricola in territorio rurale, da parte dell'imprenditore agricolo o da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, è ammessa ai sensi degli art.li 70, 73 e 78 della LR 65/2014, qualora necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e nei casi specificatamente disciplinati nelle norme relative alle diverse "Zone" del territorio rurale individuate dallo stesso PO, di cui al Titolo III Capi II e III delle presenti norme.

#### **- Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola**

3. Si tratta dei "Nuovi edifici rurali", in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 73 della LR 65/2014, da realizzarsi previa approvazione del Programma Aziendale (PAPMAA), non avente valore di piano attuativo (fatta salva l'obbligo di approvazione della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale da parte del Consiglio Comunale) presentato dall'imprenditore agricolo professionale, ed in particolare della:

- **3.1.** Costruzione di "Nuovi edifici rurali ad uso abitativo" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall'art. 73, comma 2 della LR 65/2014, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute agli art.li 4 e 5 del Regolamento di cui al DPGR n° 63R/2016.
- **3.2.** Costruzione di "Nuovi annessi agricoli" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi



delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall'art. 73, comma 4 della LR 65/2104, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute all'art. 5 del Regolamento di cui al DPGR n° 63R/2016.

4. In conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel REU o nel relativo Allegato A:

- i *“nuovi edifici rurali ad uso abitativo”* non potranno avere Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a 120 mq, altezza superiore a 7,50 mt (max 2 piani fuori terra), tetto a capanna con pendenza delle falde compresa tra 30% e 35% e con esclusione di tetti piani;
- *“nuovi annessi agricoli”*, nella dimensione individuata e dimostrata dal Programma Aziendale, non potranno avere altezza superiore a 7,50 mt, tetto a capanna con pendenza delle falde compresa tra 25% e 35% e con esclusione di tetti piani.

Nella realizzazione degli interventi e delle opere, fermo restando quanto eventualmente indicato dal REU di cui all'art. 7 delle presenti Norme, si devono in ogni caso osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, l'impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, un impianto tipologico e formale articolato su volumi puri e su sistemi distributivi informati a grande semplicità, forma ed ubicazione adeguata ai caratteri dei luoghi e conforme alle tradizioni locali;
- le aree oggetto dell'intervento di nuova edificazione devono essere già servite da strade vicinali o comunali o comunque da percorsi esistenti verificabili e certificabili mediante consultazione cartografica;
- le eventuali superfici interrato non dovranno fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato ed essere destinate esclusivamente a usi e finalità produttive (cantine, depositi, ecc.);
- l'edificio, articolato su volumetrie geometricamente pure, dovrà presentare forme architettoniche tipiche del luogo, sempre sostenute da concetti di semplicità formale, strutturale e linguistica; la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche lineari, preferibilmente rettangolari, ed essere realizzato attraverso l'uso dei materiali tradizionali, in particolare:
  - strutture portanti in muratura di laterizio, legno o acciaio-ferro;
  - strutture portanti del tetto in legno, acciaio-ferro o laterizio armato (costituite da non più di due orditure: travi e travetti), aventi comunque un aggetto in gronda non superiore a cm. 30;
  - paramenti murari esterni in mattoni o laterizio a faccia vista, oppure in pietra intonacata *“raso pietra”*, ovvero con intonaco coprente a calce liscio o tirato a ruvido
  - infissi esterni realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, ovvero acciaio-ferro verniciato;
  - manto di copertura realizzato in coppi o coppi ed embrici di laterizio, e canale e i pluviali siano realizzati in rame con esclusiva sezione tonda;
  - pavimentazioni esterne realizzate con materiale di pietra a spacco o in cotto o similari;
  - non sono consentiti l'uso di tegole di copertura artificiali (cemento o similari) e, in ogni caso, non appartenenti alla tradizione storico-architettonica locale; intonaci bucciati o spatolati e similari;
- per il rispetto dei caratteri del paesaggio la collocazione dovrà avvenire adiacente al percorso esistente e ad edifici già esistenti (purché non appartengano alla categoria di quelli di *“impianto storico”* classificati M e 1) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e funzionali, in modo da conseguire aggregazioni significative e, di norma, su pianori naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
- è ammessa l'utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con la disciplina sovraordinata vigente in materia. A tale scopo è consentita l'installazione di pannelli solari nelle forme e

tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno esposte sotto il profilo paesaggistico.

#### - Nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola

5. Si tratta dei **“Nuovi annessi agricoli minimi”**, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 73, c. 5 della LR 65/2014 e all'art. 6 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 che non richiedono la presentazione del Programma Aziendale (PAPMAA), ovvero:

- **5.1.** Costruzione di **“Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”** (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all'art. 6, commi 2 e 3 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.
- **5.2.** Costruzione di **“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”**, per le imprese che esercitano in via prevalente le attività di allevamento intensivo di bestiame; trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; acquacoltura; allevamento di fauna selvatica; cinotecnica; allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori; allevamento di equidi, secondo le disposizioni di cui all'art. 6, commi 4 e 5 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

6. In conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel REU o nel relativo Allegato A;

- **6.1.** Per i **“Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”** di cui al precedente punto 5.1.:
  - i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere (indipendentemente dall'ordinamento colturale) una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 5.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un'unica unità poderale;
  - i nuovi annessi agricoli non potranno avere superficie edificata (edificabile) superiore a 25 mq., altezza in gonda non superiore a 2,40 mt., la copertura sia realizzata con tipologia a capanna della pendenza compresa tra il 25% e il 35%;
  - i nuovi annessi agricoli devono avere pianta e giacitura a terra rettangolare (con lato più piccolo di misura non inferiore a ½ del lato più grande) o quadrata;
  - i nuovi annessi agricoli devono essere realizzati:
    - con strutture fondazionali improntate a grande semplicità, tipicamente realizzate con conglomerato in pietra locale legato a calce e posate a terra con tecniche “a sacco”, non visibili superficialmente;
    - con struttura portante in legno, ovvero in muratura di laterizio, con strutture portanti del tetto (costituite da non più di due orditure: travi e travetti) in legno, aventi comunque un oggetto in gronda non superiore a cm. 30;
    - con manto di copertura in coppi e/o coppi ed embrici in laterizio. Le canale e i pluviali siano realizzati in rame con esclusiva sezione tonda;
    - con paramenti murari esterni di intonaco liscio a calce o tirato a ruvido, ovvero in legno a doghe orizzontali a faccia vista trattato con impregnante trasparente. Gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, o in ferro-acciaio verniciato;
    - con pavimento, in legno o pietra locale o laterizio, semplicemente appoggiato a terra su letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato “a secco”;
  - gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali.
- **6.2.** Per i **“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”** di cui

al precedente punto 5.2.:

- i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 10.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un'unica unità poderale;
- i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni e alle caratteristiche delle attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica. È comunque ammesso un solo manufatto per fondo agricolo o complesso aziendale;
- i nuovi annessi agricoli non potranno avere superficie edificata (edificabile) superiore a 25 mq., altezza non superiore a 3,50 mt., pendenza delle falde del tetto compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- la prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile;
- devono inoltre essere osservate le prescrizioni tipologiche di cui al precedente comma 4.

I nuovi annessi agricoli minimi, di cui ai precedenti punti 6.1 e 6.2 non devono essere dotati di impianti finalizzati all'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. È invece ammessa l'installazione di pannelli solari nelle forme e le tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno esposte sotto il profilo paesaggistico.

#### - Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola

**7.** Si tratta dei **"Manufatti temporanei"** e degli **"Ulteriori manufatti ad uso agricolo"** da realizzarsi da parte dell'impresa agricola in assenza di Programma Aziendale (PAPMAA), ovvero l'installazione, per lo svolgimento dell'attività agricola, di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 70 della LR 65/2014. In particolare:

- **7.1.** Installazione di **"manufatti aziendali temporanei"** e **"serre temporanee"** per periodi non superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 1, della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 1 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.
- **7.2.** Installazione di **"manufatti aziendali"** e **"serre"** per periodi superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 3, lettera a) della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 2 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.
- **7.3.** Installazione di **"manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo"**, di cui all'art. 70, comma 3, lettera b) della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 3 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

I suddetti manufatti temporanei ad uso agricolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere detti manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

#### - Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, ricovero animali domestici, esigenze venatorie)

**8.** Si tratta dei **"Nuovi manufatti agricoli"** realizzabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 78 della LR 65/2014 e agli art.li 12 e 13 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016, ovvero:

- **8.1.** Costruzione di **"Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale"**, secondo le disposizioni

di cui all'art. 12 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;

- **8.2.** Costruzione di **“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”**, secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- **8.3.** Costruzione di **“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”**, di cui all'art. 34 bis della LR n. 3/1994 (Recepimento della L. 157/1992 “Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio”).

**9.** In conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, per tutte le categorie di manufatti si cui al precedente comma 8, cumulabili esclusivamente per tipologia nell'ambito del medesimo fondo agricolo, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche massime che possono essere ulteriormente dettagliate nel REU o nel relativo Allegato A:

- **9.1.** Per i **“Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”**, di cui al precedente punto 8.1.:
  - il fondo agricolo oggetto di intervento deve essere effettivamente coltivato (documentando le attività agricole in essere) ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 3.000. I manufatti agricoli non potranno avere, una Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a mq. 24 nei casi di fondi fino a 5.000 mq e 36 per i fondi eccedenti i 5.000 mq. In ogni caso l'altezza non potrà essere superiore a mt. 2,20 **in gronda**;
  - per fondi di dimensione minima catastale inferiore a mq. 3.000, i manufatti agricoli non potranno avere un'altezza superiore a mt. 2,20 **in gronda** e una Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 12;<sup>33</sup>
  - gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali;
  - i manufatti agricoli devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee. Sono consentite limitate e modeste opere di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali, ovvero l'appoggio su traversine in legno o altro materiale naturale o seminaturale. L'ancoraggio deve essere comunque facilmente rimovibile;
  - i manufatti agricoli devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie) e non devono presentare soluzioni distributive e dotazioni di impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno e/o canniccato o altro materiale leggero, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, paesaggisticamente compatibile;
  - il pavimento dovrà essere realizzato esclusivamente in legno, pietra locale o laterizio, semplicemente appoggiato su un letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato “a secco”; gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, o ferro - acciaio verniciato.
- **9.2.** Per i **“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”**, di cui al precedente punto 8.2.:
  - in specifico riferimento alle sole attività concernenti la **“Tutela degli animali”**, nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti minimi previsti dalla LR 59/2009 e dal Regolamento di cui al DPGR n° 38R/2011, ovvero per l'esclusivo ricovero delle specie - famiglie di “canidi”, delle specie – famiglie di “equini”, anche finalizzate ad attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro e fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'autorità competente ai fini

<sup>33</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

del rispetto delle norme igienico sanitarie, i manufatti per il ricovero di animali domestici devono avere le seguenti caratteristiche:

- il fondo agricolo oggetto di intervento deve avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 3.000;
- i manufatti non potranno avere un'altezza massima in gronda superiore a 4,50 mt e una superficie coperta non superiore a 12 mq ogni 1.000 mq di superficie del fondo e comunque fino ad un massimo di 100 mq di Superficie Coperta;
- gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con la maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali;
- i manufatti devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee, fatta salva l'installazione di manufatti e strutture necessarie al rispetto di norme igienico sanitarie. Sono consentite limitate e modeste opere di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali, ovvero l'appoggio su traversine in legno o altro materiale naturale o seminaturale;
- i manufatti agricoli devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie) e non devono presentare soluzioni distributive e dotazioni di impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo
- i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, paesaggisticamente compatibile;
- per questi interventi deve essere presentata idonea documentazione volta a dimostrare le finalità sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero sopraindicate, le modalità e le tecniche costruttive dei manufatti che costituiscono oggetto specifico della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al successivo comma 10.

L'intervento può anche prevedere parametri di superficie coperta maggiori rispetto a quelli indicati e caratteristiche dei manufatti differenti rispetto a quanto sopra in elenco, se adeguatamente motivate in rapporto alle finalità precedentemente indicate e, in questo caso, la convenzione o l'atto d'obbligo esplicitandone gli interessi di natura generale, dovrà individuare gli aspetti e le modalità di uso ed interesse pubblico connessi alla realizzazione dei manufatti.

In riferimento a tutte le altre categorie e specie - famiglie di animali domestici (avicunicoli, ovicapri, bovini, suini), comunque diversi da quelli di cui al precedente **indicati punto** <sup>34</sup> si applicano le prescrizioni dimensionali e tipologiche massime di cui precedente punto 9.1.

- **9.3.** Per i **“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”**, di cui al precedente punto 8.3.:
  - fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui alla LR n° 3/1994 e delle ulteriori indicazioni e prescrizioni a tal fine impartite dalla pianificazione, regolamentazione e programmazione settoriale in materia venatoria, i manufatti non potranno avere una Superficie Coperta superiore a 4 mq e un'altezza massima in gronda superiore a 2,20 mt;
  - fermo restando la disciplina e le disposizioni settoriali in materia, la realizzazione dei manufatti, deve essere eseguita esclusivamente in legno e/o cannicciato, non deve comportare modifiche allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto sulle eventuali sistemazioni idraulico agrarie tradizionali presenti.

<sup>34</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

10. Per tutte le categorie di manufatti di cui ai precedenti punti 9.1., 9.2., 9.3., gli interventi sono subordinati alla formazione di un titolo abilitativo, convenzionato o in alternativa corredato di atto d'obbligo, che preveda l'impegno del proponente gli interventi alla rimozione dei manufatti e al ripristino dei luoghi nello stato originario in caso di cessazione dell'attività e dell'uso.

L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile. Essi costituiscono pertanto intervento "una tantum", anche in più interventi successivi, e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti. Nel caso in cui i parametri dimensionali dei manufatti preesistenti risultino di dimensioni inferiori a quelle consentite dal presente art. è comunque ammesso il raggiungimento della dimensione massima ammessa dal PO, nelle forme ed alle condizioni indicate ai precedenti commi.

## Capo II - Aree della rete ecologica comunale (RE)

### Art. 26. Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come "*Elementi strutturali della rete ecologica*" ed in particolare quali "*nodì e matrici forestali ad elevata connettività*" dei morfotipi dei caratteri ecosistemici del PIT/PPR, nonché del "*Mosaico colturale e boscato delle Colline delle Cerbaie*", dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree boscate, prevalentemente naturali o seminaturali, sostanzialmente coincidenti con il perimetro del "*Sito della Rete Natura 2000*" denominato delle "*Cerbaie*" (Id. IT5170003), caratterizzate dalla dominanza delle coperture forestali, comprendenti i boschi misti con prevalenza di latifoglie, i boschi con prevalenza di conifere, i rimboschimenti, i boschi degradati, le formazioni riparie e i cespuglieti, talvolta alternati a radure, pascoli e aree agricole residuali tipicamente caratterizzate da forme mature di degradazione forestale e/o rinaturalizzazione.

**2. Disposizioni generali. Rinvio agli strumenti di gestione.** Coerentemente con la disciplina concernente la "*UTOE delle Cerbaie di Calcinaia*" del PSI e in attuazione delle disposizioni legislative definite dal DPR n. 357/1997 ed in applicazione delle ulteriori disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015, in questa "Zona" le disposizioni di cui ai successivi commi, si applicano nel prioritario e prevalente rispetto delle previsioni, disposizioni e misure di conservazione e gestione definite dallo specifico "*Piano di Gestione*" approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Pisa n. 9 del 20 gennaio 2014.

**3. Categorie di intervento. Indicazioni specifiche.** Fatto salvo quanto disposto al precedente comma 2, in queste aree si applicano le disposizioni di cui alla LR n. 39/2000 e smi (legge forestale della Toscana) e del relativo Regolamento attuativo di cui al DPGR. n° 48R/2003. Ai fini dell'attività urbanistica ed edilizia è ammessa la sola attività edilizia libera di cui all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme, purché non osti al raggiungimento di efficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, delle funzioni protettive e produttive escludendo, al contempo, azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore. Gli interventi e le opere eventualmente da realizzare sono sottoposti a "Valutazione di Incidenza Ambientale" (VINCA), nei casi e alle condizioni di cui all'art. 72 delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 23 e 24 delle presenti Norme, qualora compatibili con la prevalente disciplina di cui al precedente comma 2.

**5. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** È vietata la realizzazione di "*nuovi*



edifici rurali” e “nuovi annessi agricoli minimi dell’impresa agricola”, l’installazione di “Manufatti temporanei” e degli “Altri manufatti”, di cui all’art. 25 delle presenti Norme, nonché di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie”, di cui all’art. 25 comma 9.3 delle presenti Norme.

È invece ammessa, qualora compatibile con la prevalente disciplina di cui al precedente comma 2, la realizzazione di “Nuovi manufatti agricoli amatoriali” e “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all’art. 25 commi 9.1 e 9.2 delle presenti Norme.

**6. Ulteriori prescrizioni di dettaglio.** Sono vietate le trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatte salve le opere pubbliche o di pubblica utilità; sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle “Zone” interessate o che producano innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**7. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

d) turistico – ricettivo;<sup>35</sup>

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all’art. 24 in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d’uso di eventuali UI esistenti a destinazione “industriale – artigianale” e/o “commerciale all’ingrosso” nella destinazione d’uso “residenziale” è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di “addizioni volumetrica” e di “sostituzione edilizia” di cui al precedente art. 24 comma 4 punto 4.6.

## Art. 27. Corridoi e connessioni ambientali dell’Arno e dei canali secondari (RE2)

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “Elementi strutturali della rete ecologica” ed in particolare quali “corridoi ripariali” dei morfotipi dei caratteri ecosistemici del PIT/PPR. Si tratta di “Zone” sostanzialmente coincidenti con gli alvei dall’asta fluviale dell’Arno e da quelle dei canali secondari (Scolmatore, Emissario) dalle infrastrutture ed opere idrauliche ad esso pertinenti (briglie, argini, chiuse, muraglioni, opere di presa, casse di laminazione, ecc.), nonché dagli ambiti territoriali di stretta pertinenza sia da un punto di vista idraulico (ambiti di naturale esondazione) che da un punto di vista paesaggistico, storico-culturale e ambientale, contraddistinti dal paesaggio naturale e semi-naturale e dagli ambienti “fluviali” dominati dall’andamento (sostanzialmente artificializzato) dei corsi d’acqua, dagli specchi d’acqua e dalla vegetazione ripariale, caratterizzato dalla vulnerabilità del regime idraulico.

**2. Disposizioni generali. Rinvio alla pianificazione attuativa.** Per queste “Zone” il PO, in sinergia con analoghe politiche e previsioni dei comuni dell’Unione della Valdera, secondo quanto indicativamente delineato dal PSI in coerenza con il PTC della Provincia di Pisa, persegue la formazione di un “Parco fluviale” (di livello e scala territoriale), comprendente al suo interno anche un parco urbano di livello locale che assicuri la fruizione pubblica delle aree a stretto contatto con il Capoluogo comunale e le altre frazioni rivierasche (Fornacette, Ponte alla Navetta ed Oltrarno). In questo quadro nell’ambito del territorio comunale il PO prevede la realizzazione di uno specifico Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica - eventualmente di livello intercomunale - finalizzato a definire in dettaglio, le azioni e le trasformazioni urbanistiche volte ad assicurare le prioritarie finalità

<sup>35</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 54

prioritaria finalità di conservazione degli ambienti di valenza ecologico-funzionale, valorizzare delle aree agricole, fruizione del fiume e delle aree di interesse naturalistico, assicurando al contempo la salvaguardia degli equilibri idrogeologico e idraulici, favorendo il corretto uso agricolo delle aree aperte, la gestione degli spazi aperti per il tempo libero e l'attività sportiva e ludico – ricreativa (trekking, canoa, mountain bike, pesca, ecc.) recuperando e ove necessario ripristinando le necessarie relazioni modali e funzionali tra corso d'acqua ed insediamenti contermini. A tal fin il PA dovrà in particolare garantire:

- la creazione di un sistema di spazi aperti attrezzati polifunzionali per la fruizione ricreativa e sportiva degli ambiti pertinenti al fiume anche con l'intento di riequilibrare la dotazione complessiva di attrezzature per il tempo libero relazionate e connesse con gli insediamenti e i corrispondenti territori urbanizzati che risultano contermini al fiume stesso, con particolare attenzione per il Capoluogo comunale e le altre frazioni rivierasche (Fornacette, Ponte alla Navetta ed Oltrarno);
- la riscoperta del fiume e delle specifiche aree di pertinenza fluviale, favorendo funzioni ricreative e per il tempo libero, con particolare attenzione per quelle connesse al godimento delle acque e degli spazi vegetati per attività sportive, ludico – ricreative e lo svago, anche mediante la valorizzazione di specifici luoghi storicamente frequentati;
- la tutela dell'integrità degli spazi aperti naturali e rurali da considerare come serbatoio di aree a "verde" non suscettibili di trasformazione insediativa, garantendo in particolare la continuità funzionale e l'efficienza ecologica dell'asta fluviale principale e di quelle secondarie,
- l'organizzazione di un sistema di percorsi lenti (pedonali, ciclabili, equestri), che comprenda anche parcheggi di interscambio rispetto ai percorsi viari, mediante il prioritario riordino e l'adeguamento dei tracciati storici e dei percorsi esistenti, che consenta una facile accessibilità al fiume e alle aste secondarie dagli insediamenti e dalle infrastrutture limitrofe;
- il raggiungimento del massimo livello di messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio ed in particolare degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, in coerenza con le politiche di programmazione della competente Autorità di Bacino Distrettuale e delle altre autorità competenti in materia (Consorzio di bonifica Auser-Bientina, Ufficio fiumi e fossi di Pisa).

**3. Disposizioni generali. Interventi ammessi e interventi vietati.** In attesa del Piano attuativo (PA) non sono ammesse dal PO:

- le opere di urbanizzazione e le reti tecnologiche, nonché l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, colmate, scavo di nuovi canali che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica, fatti salvi gli ordinari interventi manutentivi;
- l'esecuzione di infrastrutture stradali e di qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi, fatti salvi gli interventi a scala comunale, provinciale, regionale o nazionale, giustificati da pubblica necessità;
- la rimozione della vegetazione riparia, se non per ordinaria manutenzione delle sponde;
- gli impianti di discarica, gli ammassi di materiali e di rottami;
- la modifica degli assetti culturali e vegetazionali.

- i movimenti di terra con profondità maggiore di cm. 100 senza specifica autorizzazione comunale; Fermo restando le disposizioni eventualmente più restrittive disposte dalla LR 41/2000 e della pianificazione settoriale sovraordinata di Bacino Distrettuale, sono invece ammesse dal PO:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di sistemazione agraria;
- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e degli itinerari ciclo - pedonali, secondo quanto disposto all'art. 63 delle presenti Norme e la messa in opera di opportuna segnaletica informativa;
- l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
- il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla

- proliferazione di specie selvatiche autoctone;
- le attività di tipo agricolo in aree degradate o sottoutilizzate e in quelle già coltivate purché siano realizzate attraverso: l'impiego di tecniche agricole a basso impatto ambientale nel rispetto del quadro normativo dell'applicazione della misura A1 del Reg. CEE 2078/92; l'introduzione di metodi di lotta integrata e biologica; l'introduzione nei sistemi fuori suolo della coltivazione in idroponica che con il riciclo permetta una riduzione dell'impiego di fertilizzanti e una minore dispersione nell'ambiente di questi e dei prodotti fitosanitari; l'impiego di semi o materiale di partenza sano; l'utilizzo di tecniche (concia, termoterapia) che consentano di ridurre il rischio di trasmissione dei parassiti mediante gli organi di propagazione; il corretto uso della tecnica irrigua e della concimazione; l'utilizzo di mezzi fisici per la disinfezione dei terreni al posto dei fumiganti; una definizione dei coltivi secondo una disposizione spaziale intercalata da aree rifugio e corridoi naturalistici;
  - la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero". A tal fine deve essere garantito l'uso pubblico della rete sentieristica ad esclusione dei tratti di pertinenza esclusiva di edifici privati;
  - la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche, ovvero private convenzionate con il comune, per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In queste zone sono inoltre sempre ammessi gli interventi di piantumazione con filari alberati ed altre sistemazioni con alberi di alto fusto che devono tuttavia tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

È sempre inoltre ammessa, mediante progetto di opera pubblica, la realizzazione di "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur), nonché di "Infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi" (Ir).

**4. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** In attesa del Piano attuativo (PA), relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 23 e 24 delle presenti Norme.

**5. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** È vietata la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola", l'installazione di "Manufatti temporanei" e degli "Altri manufatti", di cui all'art. 25 delle presenti Norme, nonché di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 25 comma 9.3 delle presenti Norme

È invece ammessa, qualora compatibile con la prevalente disciplina di cui al precedente comma 3, la realizzazione di "Nuovi manufatti agricoli amatoriali" e "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 25 commi 9.1 e 9.2 delle presenti Norme.

**6. Ulteriori prescrizioni di dettaglio.** Sono vietate le trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatte salve le opere pubbliche o di pubblica utilità; sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle "Zone" interessate o che producano innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

**7. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all'art. 24 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d'uso di eventuali UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "direzionale e di servizio" è invece ammesso

in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di “addizioni volumetrica” e di “sostituzione edilizia” di cui al precedente art. 24 comma 4 punto 4.6.

## **Art. 28. Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “*Elementi strutturali della rete ecologica*” ed in particolare quali “*nuclei di connessione ed elementi forestali isolati*” dei morfotipi dei caratteri ecosistemici del PIT/PPR, nonché del “*Mosaico colturale e boscato delle Colline delle Cerbaie*”, dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Comprende le “*Zone*” sostanzialmente coincidenti con gli spazi aperti e le aree agricole e a parco della “*Villa di Montecchio*” e le altre aree di rilevanza ambientale, anche residuali o marginali agli insediamenti, disseminate nel territorio comunale di Calcinaia. Si tratta di “*Zone*” destinate dal PO alla formazione di parchi urbani, di qualificazione e potenziamento del sistema di attrezzature, dotazioni e servizi (sportivi e ludico – ricreativi, verde attrezzato, per la ricreazione lo svago e il tempo libero, di miglioramento e sviluppo delle prestazioni e dei servizi ecologico – ambientali) di qualificazione degli insediamenti esistenti.

**2. Disposizioni generali. Modalità e categorie di intervento.** Per queste zone il PO prevede l'intervento diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, che assicuri tra l'altro l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro conoscitivo (QC) del PO, al fine di fornire adeguate informazioni propedeutiche alla definizione di interventi ed opere finalizzati alla corretta progettazione, allo sviluppo e alla qualificazione dello spazio aperto (pubblico o di uso pubblico). Gli interventi devono assicurare, nel loro complesso, la tutela dei beni e dei documenti materiali di valore storico-monumentale, architettonico e ambientale esistenti, compatibilmente con l'utilizzazione delle risorse naturali, in particolare quelle vegetazionali e la necessità di valorizzazione del patrimonio territoriale ivi esistente da orientare verso prioritari usi collettivi e di interesse civico tali da garantire la fruizione pubblica, ovvero turistico ricettivi e socio-assistenziali (da correlare al recupero del contermino insediamento in “*villa*”). In questo quadro è ammessa la realizzazione di un sistema articolato di spazi attrezzati e di servizi integrati in grado di realizzare un “*parco urbano*” di livello locale, destinato alla prevalente fruizione civico-ricreativa e all'uso comune, anche in relazione con gli obiettivi di riqualificazione funzionale e ambientale del Capoluogo. Si dovrà inoltre assicurare la formazione e lo sviluppo di iniziative pubbliche e private di elevato contenuto economico e sociale finalizzate al mantenimento delle componenti paesaggistiche e ambientali, all'eventuale recupero delle parti degradate o caratterizzate da fenomeni di dequalificazione, anche attraverso interventi di sistemazione idraulico-agraria e di difesa del suolo.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** L'intervento diretto, di cui al precedente comma 2, dettaglia in particolare gli interventi e le opere da realizzare per la formazione di un parco urbano e di una unitaria area a verde attrezzato e centro di servizi sportivi, culturali e ludico – ricreativi, per la quale devono essere indicativamente individuati:

- le parti destinate a verde attrezzato, ovvero alla riforestazione (boschi urbani) o alla creazione di macchie e stanze verdi, privilegiando l'impianto di vegetazione di alto fusto, ovvero ad orti e/o giardini urbani e sociali;
- le parti destinate ad attrezzate per attività ludico ricreative e per il tempo libero, anche equipaggiate per attività temporanee (manifestazioni, feste, ecc.), di animazione e di pubblico spettacolo all'aperto;
- le parti destinate ad attrezzature e strutture per attività sportive e il benessere all'aperto, anche equipaggiati con arredi fissi ed altre sistemazioni idonee allo svolgimento della pratica sportiva;
- le parti da riservare agli itinerari e dei percorsi della mobilità lenta ciclo - pedonale, da considerare quale sistema di accessibilità, connessione e relazione funzionale tra le diverse parti.

Sono ammesse dal PO, compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione a

parco urbano:

- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur);
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In).

**4. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 23 e 24 delle presenti Norme.

**5. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** È vietata la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola", l'installazione di "Manufatti temporanei" e degli "Altri manufatti", di cui all'art. 25 delle presenti Norme, nonché di "Nuovi manufatti agricoli amatoriali", "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici" e "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 25 commi 9.1, 9.2 e 9.3 delle presenti Norme

**6. Ulteriori prescrizioni di dettaglio.** Gli interventi ammessi sui soprassuoli forestali possono essere unicamente di carattere conservativo di tipo sanitario, potature di mantenimento, sostituzione di individui morti o malati, piantumazioni di infoltimento e/o di sostituzione. Le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", di cui all'art. 3 della Legge Forestale della Toscana. Gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai "Tipi forestali" così come definiti dalla collana "Boschi e Macchie di Toscana", la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti le specie arboree o arbustive citate in premessa, dovranno utilizzare unicamente le "Specie Indicatrici" riportate nei vari tipi forestali. Dovrà essere mantenuta la destinazione agricola delle superfici senza soprassuolo forestale. Le uniche colture ammissibili, oltre alle esistenti, sono: vigneto purché non con sistemazione agraria a rittochino, oliveto e altri impianti arborei da frutto purché non a spalliera o intensivi con densità superiore a una pianta ogni sedici metri quadri, né con sistemazione agraria a rittochino.

**7. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) di servizio.*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

## Capo III - Aree agricole, forestali e naturali (E)

### Art. 29. Aree prevalentemente agricole dell'Arno (E1)

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI quali "Paesaggi delle colture erbacee" ed in particolare come "Seminativi semplificati tra Fornacette e Pontedera" e "Seminativi semplificati del meandro di Montecchio", dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Comprendono prevalentemente, nell'ambito della complessiva "UTOE della piana alluvionale di Calcinaia" del PSI, le aree agricole della pianura bonificata di interesse rurale, ovvero limitate porzioni del territorio aperto pedecollinare, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da seminativi di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un'agricoltura tipica dei territori irrigui, definite tra il fiume e gli antichi meandri dei paleoalvei dell'Arno.

**2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle disciplinate agli art.li 23 e 24 delle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** In queste "Zone" il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari e commisurati alla conduzione

- dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 25 comma 3 punto 3.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 25 comma 3 punto 3.2 delle presenti Norme;
  - la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 25 comma 6 punto 6.1 delle presenti Norme;
  - l'installazione di "manufatti aziendali temporanei", di cui all'art. 25 comma 7 punti 7.1, 7.2, e 7.3 delle presenti Norme;
  - la costruzione di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 25 comma 9 punto 9.3 delle presenti norme.

Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 25 comma 9 punto 9.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 25 comma 9 punto 9.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare", di cui all'art. 23 comma 6 punto 6.2 delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento. Prescrizioni di dettaglio.** In queste "Zone" sono inoltre ammesse:

- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
- le infrastrutture e gli impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; le reti di telecomunicazione; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.
- l'attività di coltivazione (olivicoltura specializzata e promiscua; viticoltura specializzata e promiscua con osservanza dei Reg. CEE relativi all'espianto e al nuovo impianto; frutticoltura mista e specializzata; orticoltura e floricoltura; seminativi, semplici ed arborati, prati ed erbai;
- le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 30/2003.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

d) *turistico - ricettiva*;

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all'art. 24 delle presenti Norme in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità immobiliari (UI) esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetrica" e di "sostituzione



edilizia” di cui all’art. 23 delle presenti Norme.

### **Art. 30. Aree prevalentemente agricole di pianura (E2)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI quali *“Paesaggi complessi delle associazioni colturali”* ed in particolare come *“Mosaico colturale complesso dei tagli dell’Arno tra Bientina e Calcinaia”* e *“Mosaico colturale periferiale dell’Arno”*, dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Comprendono di norma, nell’ambito della complessiva *“UTOE della piana alluvionale di Calcinaia”* del PSI, aree agricole con prevalenza di colture orticole, seminativi (intensivi ed estensivi) che, seppur interessate dalla tendenziale frammentazione della proprietà fondiaria e da un processo di contaminazione insediativa (dovuta alla presenza delle contermini aree urbane), che ha in parte alterato l’originaria rete drenante e di regimazione idraulica, mantengono ancora sostanzialmente inalterate l’originaria prevalente struttura e destinazione agricola, disponendo di ampie superfici utilizzate o ancora utilizzabili per attività rurali, anche se di carattere economico tendenzialmente marginale.

**2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle disciplinate agli art.li 23 e 24 delle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** In queste “Zone” il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo”* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 25 comma 3 punto 3.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“nuovi annessi agricoli”* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 25 comma 3 punto 3.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”* (PAPMAA), di cui all’art. 25 comma 6 punto 6.1 delle presenti Norme;
- l’installazione di *“manufatti aziendali temporanei”*, di cui all’art. 25 comma 7 punti 7.1, 7.2, e 7.3 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”*, di cui all’art. 25 comma 9 punto 9.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”*, di cui all’art. 25 comma 9 punto 9.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”*, di cui all’art. 25 comma 9 punto 9.3 delle presenti norme.

Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di *“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da fondiarie da coltivare”*, di cui all’art. 25 comma 6 punto 6.2 delle presenti Norme.

**4. Prescrizioni di dettaglio.** In queste “Zone” sono inoltre ammesse:

- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria;
- le opere di manutenzione, recupero, adeguamento e ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie, attraverso l’impiego di tecnologie e materiali di finitura tradizionali, coerenti con i caratteri del

- contesto paesaggistico e con l'utilizzo prioritario di tecniche dell'ingegneria naturalistica e ambientale;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
  - **l'impianto di filari alberati e siepi arboree di tipo tradizionale in corrispondenza di confini, strade e fossi;**<sup>36</sup>
  - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.
  - le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 30/2003.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

d) *turistico - ricettiva;*

e) *direzionale e di servizio;*

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Fermo restando quanto disposto all'art. 24 delle presenti Norme in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" e "commerciale al dettaglio" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetrica" e di "sostituzione edilizia" di cui all'art. 23 delle presenti Norme.

### **Art. 31. Aree agricole periurbane, di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI quali "Paesaggi complessi delle associazioni colturali" ed in particolare come "Mosaico colturale complesso dei tagli dell'Amo tra Bientina e Calcinaia" e "Mosaico colturale perifluviale dell'Arno", dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR, poste in più stretta relazione (funzionale, ambientale e paesistico – percettiva), con gli insediamenti del territorio urbanizzato. Si tratta, nell'ambito della complessiva "UTOE della piana alluvionale di Calcinaia" del PSI, delle aree agricole periurbane o contermini (di frangia) degli insediamenti e dei centri abitati, caratterizzate da suoli liberi a sostanziale vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite, mediante le quali il PO persegue e regola un equilibrato e compatibile rapporto tra città e campagna.

**2. Categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per la specifica caratterizzazione agronomica e paesaggistica di queste "Zone", il PO, indirettamente, promuove il sostegno delle forme di agricoltura integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, in coerenza con l'art. 67 della LR 65/2014. A tal fine devono essere prioritariamente riconosciute e mantenute le attività agricole tradizionali, favorendo al contempo esclusivamente gli usi che assicurino comunque il mantenimento e lo sviluppo qualitativo, sia in termini di superficie sia in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale, degli stessi ambiti. In questo quadro gli eventuali interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali e di miglioramento della viabilità esistente dovranno rigorosamente attestarsi su riferimenti territoriali già esistenti (viabilità vicinali e poderali, reti di scolo superficiale, ecc.) ed essere dotati di apposite misure compensative e/o di mitigazione.

<sup>36</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

**3. Categorie di intervento. Interventi sul PEE.** Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 23 e 24 delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale.** In queste "Zone" il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di *"Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale"*, di cui all'art. 25 comma 9 punto 9.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *"Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici"*, di cui all'art. 25 comma 9 punto 9.2 delle presenti Norme.

Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di *"nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo"* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 25 comma 3 punto 3.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *"nuovi annessi agricoli"* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 25 comma 3 punto 3.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *"nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale"* (PAPMAA), di cui all'art. 25 comma 6 punto 6.1 delle presenti Norme;
- l'installazione di *"manufatti aziendali temporanei"*, di cui all'art. 25 comma 7 punti 7.1, 7.2, e 7.3 delle presenti Norme;
- la costruzione di *"Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da fondiari da coltivare"*, di cui all'art. 25 comma 6 punto 6.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *"Nuovi manufatti per esigenze venatorie"*, di cui all'art. 25 comma 9 punto 9.3 delle presenti norme.

**5. Prescrizioni di dettaglio.** In queste "Zone" sono inoltre ammesse dal PO:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.
- le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 30/2003.

La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve comunque assicurare la tutela e la conservazione delle diverse componenti che caratterizzano la struttura e il mosaico agrario delle "Zone" interessate, con particolare riferimento per:

- la salvaguardia, la tutela - e ove necessario il ripristino - di siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni arboree e arbustive non colturali, individui arborei di carattere monumentale, ciglionamenti, terrazzamenti, lunette, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria;
- il mantenimento della destinazione agricola degli attuali impianti e delle colture arboree e agrarie tradizionali, ovvero il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni "biologiche", o di servizio, prevedendo eventuali forme di riparcellazione fondiaria, anche di tipo consortile. Interventi di agricoltura specializzata di ogni genere, la realizzazione di vivai, di nuovi impianti forestali, sono considerati incongrui con questi ambienti;
- il ripristino delle vie vicinali e delle antiche percorrenze interne, dei sentieri poderali e dei relativi manufatti, al fine di facilitare la fruizione del territorio e di incentivare attività integrative di quella agricola (agriturismo, turismo rurale);
- l'introduzione di tecniche rispettose delle esigenze biologiche e paesaggistiche per la gestione della rete scolante e delle opere idraulico-agrarie e delle sistemazioni superficiali dei suoli agricoli (interventi monolaterali per la ripulitura della vegetazione e della sedimentazione dei fossi

principali, artificiali o naturali).

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

c) *commerciale al dettaglio*, limitatamente alle sub- categorie c.4; c.5; e C.6;

d) *turistico - ricettiva*;

e) *direzionale e di servizio*;

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all'art. 24 delle presenti Norme in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 23 delle presenti Norme.

## Capo IV - Insediamenti periurbani e/o rurali (N)

### Art. 32. Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PSI come "Nuclei rurali" e corrispondenti in particolare, in ragione degli approfondimenti di Quadro conoscitivo (QC) del PO, a quelli "di impianto storico", comprendenti piccoli borghi e agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente diffusi nella pianura agricola (identificati nelle carte del Quadro propositivo con codice identificativo alfanumerico e colore rosso a diversa gradazione in rapporto al diverso grado di classificazione)<sup>37</sup>. All'interno della medesima "Zona" (Na), il PO prevede interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato". In particolare:

- Edifici di valore architettonico e monumentale (M);
- Edifici di interesse tipologico e ambientale (1);
- Altri edifici di impianto storico (2);
- Edifici recenti o trasformati privi di interesse storico.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1. Per gli "Edifici di valore architettonico e monumentale" (M):**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto

<sup>37</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

storico di cui restano pertinenza.

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

### 2.2. Per gli **“Edifici di interesse tipologico e ambientale” (1):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

### 2.3. Per gli **“Altri edifici di impianto storico” (2):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di:
  - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all'interno all'esterno**<sup>38</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali e comprendenti:
  - il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente con un aumento massimo dell'altezza in gronda non superiore a mt. 1,0. Lo spostamento dei solai dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. È vietata la formazione di terrazze a tasca e invece ammessa l'apertura

<sup>38</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto o di nuove aperture sulle facciate esterne dell'edificio purché allineate (verticalmente - orizzontalmente) a quelle esistenti;

- la realizzazione di cucine e servizi igienici, qualora carenti, oppure la creazione di scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale e di accessibilità degli immobili, di superficie edificabile (Se) non superiore a mq 20, per ogni UI esistente e con un'altezza in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di autorimesse private, singole o collettive (Ip.5), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di tettoie (Ip.6), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**2.4.** Per gli "**Edifici recenti o privi di interesse**" **(identificato nelle carte del Quadro propositivo con codice identificativo alfanumerico e colore rosso a diversa gradazione in rapporto al diverso grado di classificazione)** <sup>39</sup>, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati di impianto storico - comunque ricadenti all'interno del "*Resede di pertinenza*" di cui all'art. 5 delle presenti Norme - le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

**3.** In alternativa alle categorie di intervento indicate al precedente comma 2, esclusivamente per gli eventuali "*Edifici allo stato di rudere*", ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "*ristrutturazione edilizia ricostruttiva*" (Rr), sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti - edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal REU, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie. In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli

<sup>39</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



stabiliti dal REU:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica "d'epoca" e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3,50 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti di strutture mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 5.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia, salvo che per gli edifici classificati di "*valore architettonico e monumentale*" (M) per i quali non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale*;
- c) *commerciale al dettaglio*;
- d) *turistico - ricettiva*;
- e) *direzionale e di servizio*;
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "*agricola*", "*industriale - artigianale*" e/o "*commerciale all'ingrosso*" nella destinazione d'uso "*residenziale*" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "*addizioni volumetriche*" e di "*sostituzione edilizia*" con contestuale incremento volumetrico di cui al precedente comma 2.<sup>40</sup>

Resta salvo il rispetto di quanto disposto all'art. 24 delle presenti Norme in ordine alle limitazioni e prescrizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della LR 65/2014 per il mutamento di destinazione d'uso degli "edifici a destinazione agricola".

**6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse classificazioni di edifici e le altre disposizioni normative di cui ai commi precedenti si applicano nel rispetto di quanto disposto all'art. 80 delle presenti Norme e di quanto ulteriormente disciplinato dal REU o dal relativo Allegato A. In ogni caso, gli "interventi pertinenziali", le "piscine e gli impianti sportivi" devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l'alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti "interventi pertinenziali" e le "piscine e gli impianti sportivi" non devono altresì compromettere la lettura delle forme originarie dei giardini e degli spazi aperti di impianto storico e devono altresì assicurare la conservazione delle alberature di alto fusto e delle componenti vegetazionali originali esistenti.

Negli edifici classificati di "*valore architettonico e monumentale*" (M) e di "*interesse tipologico e*

<sup>40</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

*ambientale” (1) di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono sempre e comunque vietati gli interventi comportanti:*

- la realizzazione di nuove scale esterne e di nuovi balconi e/o terrazze ed altri elementi che producano l’alterazione dei fronti originari;
- la modifica della tipologia delle coperture originarie e la formazione di terrazze a tasca o a vasca.

Per gli edifici di impianto storico di origine agricola (fienili, stalle e rimessaggi) e/o proto-produttiva, deve essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono i caratteri tipologici originari e tradizionali, con particolare riferimento ad archi e volte, mandolate, colombaie, cantonali ed altri elementi strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l’orditura e gli elementi strutturali originari.

### **Art. 33. Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)**

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PSI come “*Nuclei rurali*” e corrispondenti in particolare, in ragione degli approfondimenti di Quadro conoscitivo (QC) del PO, a quelli “*di recente formazione*”, comprendenti piccoli borghi e agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente diffusi nella pianura agricola.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, ed in particolare:
  - per tutti gli edifici, l’ampliamento anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 35, per ogni UI esistente;
  - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all’ampliamento della precedente linea, la sopraelevazione per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un’altezza massima non superiore a mt. 7,00;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno**<sup>41</sup> della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 35 di Superficie edificabile - Se);
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

<sup>41</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d’obbligo, in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate “addizioni volumetriche” (Ad), mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di superficie edificata (Se) non superiore al 20% di quella esistente per ogni singola UI.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 9,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte

**5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. E’ altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Il mutamento di destinazione d’uso di UI esistenti a destinazione “agricola”, “industriale – artigianale” e/o “commerciale all’ingrosso” nella destinazione d’uso “residenziale” è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di “addizioni volumetriche” e di “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico” di cui al precedente comma 2.<sup>42</sup>

Resta salvo il rispetto di quanto disposto all’art. 24 delle presenti Norme in ordine alle limitazioni e prescrizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della LR 65/2014 per il mutamento di destinazione d’uso degli “edifici a destinazione agricola”.

## **Art. 34. Ville suburbane e relativi giardini e parchi storici (V)**

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PSI come “Nuclei rurali” e corrispondenti in particolare, in ragione degli approfondimenti di Quadro conoscitivo (QC) del PO, a quelli riconosciuti quali “Ville suburbane e relativi giardini e parchi storici”, afferenti al territorio rurale e tipicamente comprendenti la villa di interesse architettonico, gli edifici ed i manufatti accessori di impianto storico e quelli di più recente formazione. All’interno della medesima “Zona” il PO distingue in particolare la seguente classificazione del patrimonio edilizio esistente indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del Quadro propositivo (QP):

- *Edifici di interesse e valore storico;*
- *Edifici di recente impianto o privi di interesse.*

<sup>42</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1. Per gli *Edifici di interesse e valore storico*:**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

**2.2. Per gli *Edifici recente e impianto o privi di interesse*:**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;

**3. Ulteriori categorie di intervento.** Indipendentemente dalla classificazione degli edifici è inoltre ammessa la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme. Gli "interventi pertinenziali", le "piscine e gli impianti sportivi" devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l'alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti interventi non devono altresì compromettere la lettura delle forme originarie dei giardini e degli spazi aperti di impianto storico e devono altresì assicurare la conservazione delle alberature di alto fusto e delle componenti vegetazionali originali esistenti.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali non è ammesso, secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. L'eventuale frazionamento delle UI non residenziali è ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d'uso): e.a.7; e.b.8; e.b.9; e.b.10, e.b.11; e.b.12.

**6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Per tutti gli edifici e indipendentemente dalle categorie di intervento ammesse dal PO, deve sempre in ogni caso essere assicurata la tutela e conservazione degli elementi e delle strutture architettoniche e decorative di pregio, da documentare nell'ambito della formazione dei titoli abilitativi. A tal fine, indipendentemente dalla categoria di intervento e dalla relativa estensione, riferibile sia all'intero complesso che a parti di esso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, alla scala adeguata in relazione agli interventi da realizzare, comprendente il rilievo e l'individuazione:

- dell'insieme degli spazi aperti e liberi, nonché dei manufatti e degli edifici che costituiscono l'insediamento in approfondimento delle indicazioni contenute nel Quadro conoscitivo (QC) del PO, con particolare riferimento a: sedime dell'edificato, cortili, giardini, orti, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettili alberati, permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico, elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri a retta di contenimento, recinzioni, portali e altri elementi di arredo;
- degli elementi orografici e morfologici del terreno, nonché i piani di campagna esistenti;
- degli elementi, delle strutture e delle componenti costitutive degli edifici storici, comprensive dell'analisi dello stato di conservazione fisica e tipologica, comprendenti la configurazione dei prospetti, distinguendone le parti, i caratteri e gli elementi architettonici costitutivi degli assetti storici esistenti; gli elementi decorativi e architettonici di pregio e di valore storico architettonico.

La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico delle parti interessate dagli interventi, quale guida per meglio orientare gli interventi ammessi di cui al comma 2 e come riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi punti.

Per gli "Edifici di interesse e valore storico", le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano inoltre nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Deve essere garantita la salvaguardia degli elementi strutturali, architettonici e decorativi di pregio, di valore o di interesse storico o documentale; assicurando il complessivo rispetto dei caratteri tipologici qualificativi dell'edificio - villa. Nel caso di interventi su parti strutturali non più recuperabili, si dovrà prevalentemente fare ricorso all'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari, anche sotto il profilo statico. Le eventuali sostituzioni saranno comunque accompagnate da specifiche schede che ne documentino le originarie posizioni, configurazioni e forme.
- Deve essere garantita la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici originali degli edifici con particolare riguardo agli spazi principali caratterizzanti il tipo edilizio, agli elementi, alle strutture e ai collegamenti (verticali e orizzontali) con funzioni distributive tra le diverse parti o corpi di fabbrica. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.
- Le eventuali opere necessarie al "superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" e parimenti l'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, sono ammesse solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
- Gli eventuali interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici murarie devono salvaguardare i materiali originari impiegati, la forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi compositivi esistenti, dei conci murari, mensole, fori, anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali

elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici.



## Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

(Invariante insediativa e morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e del PSI)

### Art. 35. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio urbanizzato

1. La disciplina della **“Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”** persegue gli obiettivi specifici ed attua le disposizioni normative del PSI concernenti le UTOE del “territorio urbanizzato di Calcinaia” del PSI, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi definiti per l’Invariante Strutturale ecosistemica (ST2) e l’invariante Strutturale del sistema Insediativo (ST3) dello stesso PSI.

#### **Insedimenti di impianto storico (A)**

- Centri storici (A1)
- Insediamenti di interesse storico (A2)

#### **Insedimenti recenti prevalentemente residenziali (B)**

- Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)
- Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B1)
- Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)
- Insediamenti di edilizia sociale e pubblica (BP)
- Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)

#### **Insedimenti recenti prevalentemente produttivi (D)**

- Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)
- Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)
- Insediamenti turistico - ricettivi **consolidati** (D3)-<sup>43</sup>
- Insediamenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF)

#### **Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (I)**

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1)
- Varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2)
- Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3)

2. Per le sopraelencate “Zone” il PO, oltre alla specifica definizione determinata in relazione al quadro conoscitivo, reca in particolare le disposizioni normative concernenti le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), i parametri urbanistico – edilizi e le eventuali prescrizioni di dettaglio, le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in applicazione della disciplina di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, nonché le eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi ammessi.

## Capo I - Insediamenti di impianto storico (A)

### Art. 36. Centri storici (A1)

1. **Definizione.** Comprende gli immobili qualificati quali **“Tessuti urbani storicizzati”** (TRS) dal PSI. Si tratta di insediamenti di impianto storico, diversi da quelli individuati all’art. 37 dei presenti Norme, individuati e catalogati tenendo conto delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro

<sup>43</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

conoscitivo (QC) del PO. Si tratta in particolare dei due principali centri storici del Comune di Calcinaia, comprendenti l'antico sedime del "castello di Calcinaia" e i contermini insediamenti storici di più recente formazione e il "tessuto urbano di prevalente impianto ottocentesco di Fornacette". Gli edifici si caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di fondazione, ovvero impianto storico, con tipologie aggregate ad isolato, schiera o a corte, oppure costituiti da singoli complessi edilizi aggregati per corpi di fabbrica con tipologia urbana riconoscibile che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico – culturale del territorio comunale.

**2. Previsioni di dettaglio. Rinvio all'Atlante.** Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute negli elaborati cartografici denominati "QP.2 Centri storici. Atlante di dettaglio" (1k) e comprendenti in particolare:

- QP.2a Quadro di dettaglio delle previsioni Classificazione degli edifici e degli spazi pubblici,
- QP.2b Indicazioni per il controllo degli interventi

Attraverso l'elaborato cartografico QP.2a "Quadro di dettaglio delle previsioni Classificazione degli edifici e degli spazi pubblici"<sup>44</sup>, il PO articola le previsioni di dettaglio secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, connotativi dei centri storici, che costituiscono pertanto sub-articolazione delle "Zone" indeterminate quali "Centri storici" (A1) e riferimento per la determinazione dei "lotti urbanistici di riferimento" di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

Il PO, nell'elaborato cartografico QP.2b "Indicazioni per il controllo degli interventi", individua inoltre ulteriori indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi (con riferimento alla diversa caratterizzazione dei Fronti – prospetti e delle Coperture – tetti degli isolati e dell'edificato lungo strada) ai fini della corretta e compatibile applicazione della disciplina di cui ai commi seguenti.

**3. Disciplina di dettaglio. Articolazione e classificazione.** Il PO per i "Centri storici" (A1) di Calcinaia e Fornacette, definisce ai successivi commi di questo stesso articolo apposite disposizioni normative di dettaglio (comprendenti: la definizione della classificazione morfotipologica, le categorie di intervento, la dimensione e il frazionamento delle unità immobiliari, la disciplina delle funzioni, le indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi), con riferimento a:

- l'"Edificato di impianto storico" e relativi spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico);
- gli "Spazi aperti a carattere pubblico" e relativa sub-articolazione.

individuati con apposita simbologia, codice univoco alfanumerico e caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici di dettaglio di cui al precedente comma 2.

**4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione.** Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di disposizioni applicative concernenti la "Strategia di sviluppo sostenibile" individuata dal PSI, le previsioni di dettaglio di cui ai commi 2 e le disposizioni di dettaglio di cui al comma 3:

- possono essere integrate, puntualizzate e rese cedevoli mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata con finalità e contenuti dichiarati di interesse pubblico, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della LR 65/2014, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del Quadro conoscitivo (QC) del PO, con specifico riferimento agli "Elementi ed indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato, quanto alternativo, Quadro propositivo (QP). In questo caso i PA non costituiscono variante al PO;

<sup>44</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- possono essere derogate e rese cedevoli nel caso di progetti di opera pubblica (di fattibilità, definitivi o esecutivi) redatti e approvati dal comune che prevedano interventi ed opere da realizzarsi esclusivamente su immobili di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica mediante specifici atti pubblici (esproprio, acquisto, cessione bonaria, ecc).

#### - Edificato di impianto storico. Disposizioni normative di dettaglio

**5. Definizione.** In riferimento all’**“Edificato di impianto storico”** ricadente all’interno del “Centri storici” di cui al comma 1 **(identificato nelle carte del Quadro propositivo con codice identificativo alfanumerico e colore rosso a diversa gradazione in rapporto al diverso grado di classificazione)**<sup>45</sup>, il PO prevede interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell’ambito della “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”. In particolare:

- *Edifici di valore architettonico e monumentale (M);*
- *Edifici di interesse tipologico e ambientale (1);*
- *Altri edifici di impianto storico (2);*
- *Edifici recenti o trasformati privi di interesse storico.*

**6. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**6.1. Per gli “Edifici di valore architettonico e monumentale” (M):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all’edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell’introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

**6.2. Per gli “Edifici di interesse tipologico e ambientale” (1):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

<sup>45</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all’edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

### 6.3. Per gli “Altri edifici di impianto storico” (2):

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di:
  - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
  - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno**<sup>46</sup> della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali e comprendenti:
  - il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell’ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente con un aumento massimo dell’altezza in gronda non superiore a mt. 1,0. Lo spostamento dei solai dovrà in ogni caso permettere un’altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. E’ vietata la formazione di terrazze a tasca è invece ammessa l’apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto o di nuove aperture sulle facciate esterne dell’edificio purché allineate (verticalmente - orizzontalmente) a quelle esistenti;
  - la realizzazione di cucine e servizi igienici, qualora carenti, oppure la creazione di scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale e di accessibilità degli immobili, di superficie edificabile (SE) non superiore a mq 20, per ogni UI esistente e con un’altezza in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
- realizzazione di autorimesse private, singole o collettive (Ip.5), di cui all’Appendice “A” alle

<sup>46</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

presenti Norme;

- realizzazione di tettoie (Ip.6), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**6.4.** Per gli **"Edifici recenti o privi di interesse"** (identificati con colore grigio e indipendentemente dalla campitura e simbologia grafica riportata nelle carte del Quadro propositivo)<sup>47</sup>, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati di impianto storico - comunque ricadenti all'interno del *"Resede di pertinenza"* di cui all'art. 5 delle presenti Norme - le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>48</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente e con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell'edificio esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**7.** In alternativa alle categorie di intervento indicate al precedente comma 5, esclusivamente per gli eventuali *"Edifici allo stato di rudere"*, ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la *"ristrutturazione edilizia ricostruttiva"* (Rr), sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti - edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal REU, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie. In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal REU:

<sup>47</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 59

<sup>48</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica "d'epoca" e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3,50 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti di strutture mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 5.

**8. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia, salvo che per gli edifici classificati di "*valore architettonico e monumentale*" (M) per i quali non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti.

**9. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale*;
- c) *commerciale al dettaglio*;
- d) *turistico - ricettiva*;
- e) *direzionale e di servizio*.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di unità immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale di servizio" poste al piano terra degli edifici o complesso di edifici.

**10. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Fermo restando quanto disposto all'art. 80 delle presenti Norme, le disposizioni normative di cui ai precedenti commi si applicano nel rispetto delle prescrizioni e condizioni definite nelle "*Indicazioni e prescrizioni di dettaglio*" per il controllo degli interventi edilizi di cui all'**Appendice "C"** alle presenti Norme, nonché di quanto ulteriormente disposto ai successivi commi in riferimento agli "*Spazi aperti a carattere pubblico*". Il REU di cui all'art. 7 delle presenti Norme, definisce ulteriori indicazioni e prescrizioni in riferimento ai materiali, alle tecniche costruttive e al decoro degli edifici e degli spazi aperti che integrano la disciplina contenuta all'Appendice "C" precedentemente richiamata.

#### - Spazi aperti a carattere pubblico. Disposizioni normative di dettaglio

**11. Ulteriori indicazioni e prescrizioni di dettaglio.** Il PO definisce ed identifica in dettaglio la seguente classificazione del sistema degli "*Spazi aperti a carattere pubblico*" qualificante e strutturante i tessuti dei centri storici di Calcinaia e Fornacette e che costituisce riferimento per l'applicazione e il rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- *Piazze, strade e spazi pavimentati*;
- *Parcheggi e spazi di sosta*;
- *Giardini pubblici, verde pubblico attrezzato e parchi giochi*;
- *Spazi e ambiti di pertinenza fluviale a configurazione lineare*.

In particolare sulla base della classificazione precedentemente riportata, il PO definisce le seguenti



indicazioni e prescrizioni di dettaglio:

- *Piazze, strade e spazi pavimentati.* Per questi spazi deve essere garantita la manutenzione e, se necessario, la riqualificazione funzionale e prestazionale, nonché l'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie (come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas) e delle infrastrutture per la corretta fruizione della viabilità da parte di utenze allargate, secondo una progettualità conforme al contesto storico di riferimento. E' inoltre da garantire il recupero delle pavimentazioni, privilegiando soluzioni con materiali lapidei o con terre armate ed evitando ove possibile l'impiego di pavimentazioni bituminose, al fine di meglio integrare nel contesto storico della città storica il sistema della viabilità carrabile. In particolare, è previsto dal PO che:
  - a) nelle aree e negli spazi carrabili, possano trovare collocazione adeguate attrezzature e strutture di servizio alla mobilità, arredi fissi e strutture di ausilio alla fruizione lenta ciclo – pedonale ed il necessario sistema di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e per il miglioramento dell'accessibilità ai diversi tessuti urbani. Non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari in forma permanente;
  - b) nelle piazze e negli slarghi non carrabili possono trovare collocazione adeguati arredi fissi e strutture di ausilio alla fruizione lenta ciclo – pedonale, statue, sculture, opere d'arte, fontane, vasche ed altre strutture o infrastrutture di qualificazione dell'ambiente urbano;
  - c) nei percorsi pedonali dovranno essere mantenuti i caratteri (materiali e tecniche di pavimentazione) originali, ovvero recuperati con tecniche e materiali conformi ai contesti storici.

La predisposizione dei progetti concernenti interventi ed opere aventi per oggetto questa morfotipologia degli "spazi aperti pubblici" applica soluzioni di natura formale, tecnica e di impiego dei materiali compatibili con la qualificazione formale della città storica, fermo restando le prescrizioni ed i vincoli derivanti dalla presenza di beni sottoposti alle tutele formalmente riconosciute.

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture di servizio e reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati ed energia elettrica, ecc.) purché interrato, nonché di manufatti e strutture funzionali o correlati alla erogazione dei servizi di pubblico interesse, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche tecniche, dalla regolamentazione e legislazione settoriale in materia e dal REU.

- *Parcheggi e spazi di sosta.* Per queste aree, fermo restando quanto disposto all'art. 58 delle presenti Norme, si applicano in forma integrata le corrispondenti disposizioni di cui alla precedente linea punto a).
- *Giardini pubblici, verde pubblico attrezzato e parchi giochi.* Per questi spazi deve essere garantita la manutenzione, il restauro, la rimessa in pristino degli assetti originari al fine di meglio integrare nel contesto storico della città storica il sistema del verde; non sono pertanto ammesse trasformazioni urbanistiche e frazionamenti delle aree. In particolare, si prevede:
  - a) la salvaguardia e la tutela degli spazi e dei seguenti beni ad essi relazionati: filari alberati, siepi, sistemazioni ornamentali e relativi arredi, compreso gli elementi di contenimento delle aiuole e delle superfici inerbite, alberature singole e macchie di bosco o raggruppamenti di più elementi arborei ad alto fusto;
  - b) la sostituzione di essenze vegetali purché non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica e spaziale delle masse di verde. Nei soli casi di necessità e per comprovati motivi di pubblica incolumità, è ammessa la sostituzione delle alberature esistenti. In questi casi la salvaguardia di tali spazi comporta il ricorso solo ed esclusivamente all'uso di essenze vegetali simili o uguali a quelle originarie, a meno di indicazioni specifiche da parte di soggetti tecnici competenti in materia;
  - c) il ripristino di elementi, manufatti, opere d'arte e arredi eventualmente perduti, solo nei casi in

- cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente;
  - d) il divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e testimoniali presenti quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, edicole, lapidi, stemmi, cancellate;
  - e) il divieto di utilizzazione delle aree a verde al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblica sosta o parcheggio di automezzi;
  - f) il divieto di alterazione dei profili e delle sezioni orografiche e morfologiche dei terreni, nonché dei piani di campagna esistenti.
- *Spazi e ambiti di pertinenza fluviale a configurazione lineare.* Per queste aree, fermo restando quanto disposto all'art. 27 delle presenti Norme, si applicano in forma integrata le corrispondenti disposizioni di cui alla precedente linea punti a) e b).

### Art. 37. Insediamenti di interesse storico (A2)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili ricadenti in nuclei, agglomerati o piccoli insediamenti storici, ovvero di impianto storico, diversi da quelli individuati all'art. 36 delle presenti Norme, individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro conoscitivo (QC) del PO **(identificati nelle carte del Quadro propositivo con codice alfanumerico e colore rosso a diversa gradazione in rapporto al diverso grado di classificazione)**<sup>49</sup>. Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie semplici che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati all'interno di corti e androni, oppure sono costituiti da singole case (anche di origine rurale) che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di originarie finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico – culturale del territorio comunale.

All'interno della medesima "Zona" (A2), il PO prevede interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale". In particolare:

- *Edifici di valore architettonico e monumentale (M);*
- *Edifici di interesse tipologico e ambientale (1);*
- *Altri edifici di impianto storico (2);*
- *Edifici recenti o trasformati privi di interesse storico.*

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

**2.1. Per gli "Edifici di valore architettonico e monumentale" (M):**

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

<sup>49</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

### 2.2. Per gli **“Edifici di interesse tipologico e ambientale” (1):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi gli “interventi pertinenziali” (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1) di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme, purché non di impianto storico e privi di interesse storico, come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza.

### 2.3. Per gli **“Altri edifici di impianto storico” (2):**

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), limitatamente ai soli casi di:
  - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme, purché ubicati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all'interno all'esterno**<sup>50</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali e comprendenti:
  - il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente con un aumento massimo dell'altezza in gronda non superiore a mt. 1,0. Lo spostamento dei solai dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. È vietata la formazione di terrazze a tasca è invece ammessa l'apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto o di nuove aperture sulle

<sup>50</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

facciate esterne dell'edificio purché allineate (verticalmente - orizzontalmente) a quelle esistenti;

- la realizzazione di cucine e servizi igienici, qualora carenti, oppure la creazione di scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale e di accessibilità degli immobili, di superficie edificabile (SE) non superiore a mq 20, per ogni UI esistente e con un'altezza in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di impianto storico.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di autorimesse private, singole o collettive (Ip.5), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di tettoie (Ip.6), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**2.4. Per gli "Edifici recenti o privi di interesse" ((identificati con colore grigio e indipendentemente dalla campitura e simbologia grafica riportata nelle carte del Quadro propositivo)<sup>51</sup> <sup>52</sup>, diversi dai**

precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati di impianto storico - comunque ricadenti all'interno del "Resede di pertinenza" di cui all'art. 5 delle presenti Norme - le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>53</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente e con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell'edificio esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**3. In alternativa alle categorie di intervento indicate al precedente comma 5, esclusivamente per gli**

<sup>51</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 59

<sup>52</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>53</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

eventuali “Edifici allo stato di rudere”, ancora identificabili almeno dalla presenza dell’impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L’intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti – edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l’impronta delle murature a terra e per l’altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l’altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal REU, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l’altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell’edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell’esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie. In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal REU:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell’edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l’estratto del catasto ottocentesco, di quello d’impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica “d’epoca” e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3,50 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti di strutture mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d’uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 5.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia, salvo che per gli edifici classificati di “valore architettonico e monumentale” (M) per i quali non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico – ricettivo;
- e) direzionale e di servizio

Il mutamento di destinazione d’uso di UI esistenti di qualsiasi categoria funzionale nella destinazione d’uso “residenziale” è ammesso dal PO in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di “addizioni volumetrica” e di “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico” di cui al precedente comma 2.<sup>54</sup>

<sup>54</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

**6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi.** Le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse classificazioni di edifici e le altre disposizioni normative di cui ai commi precedenti si applicano nel rispetto di quanto disposto all'art. 80 delle presenti Norme e di quanto ulteriormente disciplinato dal REU o dal relativo Allegato A. In ogni caso, gli "interventi pertinenziali", le "piscine e gli impianti sportivi" devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l'alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti "interventi pertinenziali" e le "piscine e gli impianti sportivi" non devono altresì compromettere la lettura delle forme originarie dei giardini e degli spazi aperti di impianto storico e devono altresì assicurare la conservazione delle alberature di alto fusto e delle componenti vegetazionali originali esistenti.

Negli edifici classificati di "*valore architettonico e monumentale*" (M) e di "*interesse tipologico e ambientale*" (1) di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono sempre e comunque vietati gli interventi comportanti:

- la realizzazione di nuove scale esterne e di nuovi balconi e/o terrazze ed altri elementi che producano l'alterazione dei fronti originari;
- la modifica della tipologia delle coperture originarie e la formazione di terrazze a tasca o a vasca.

Per gli edifici di impianto storico di origine agricola (fienili, stalle e rimessaggi) e/o proto-produttiva, deve essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono i caratteri tipologici originari e tradizionali, con particolare riferimento ad archi e volte, mandolate, colombaie, cantonali ed altri elementi strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura e gli elementi strutturali originari.

## Capo II - Insediamenti recenti prevalentemente residenziali (B)

### Art. 38. Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come "*Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali*" (TR2) e "*Tessuti ad isolati aperti a blocchi*" (TR3), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR. Si tratta delle parti di territorio edificate con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è caratterizzata da strutture e articolazioni complesse, ovvero relativamente densa o ad alta densità edilizia, con insediamenti dalle forme tendenzialmente ibride e con funzioni articolate. Sono contesti urbani prevalentemente residenziali ma risultano compresenti funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, servizi sociali e assistenziali, ricreativi, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),



- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno**<sup>55</sup> della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 35, per ogni UI esistente;
- **le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” finalizzato alla chiusura (parziale o totale), mediante tamponamento, dei porticati e delle logge (comunque configurate), al fine di realizzare esclusivamente vani con funzioni accessorie (ripostigli, garage, cantine, ecc.) e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti dello stesso edificio;**<sup>56</sup>
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente e con un’altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell’edificio esistente;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 35 di Superficie edificabile - Se);
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività (spazi tecnici e strutture di servizio alle strutture e alle funzioni, ovvero ampliamento degli spazi per l’uso e l’esercizio pubblico) e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d’obbligo, in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate “addizioni volumetriche” (Ad), mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di superficie edificata (Se) non superiore al 25% di quella esistente per ogni singola UI.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 7,00. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

c) *commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni*

<sup>55</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>56</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

*d'uso): C.1 e C.2 corrispondenti alle grandi e medie strutture di vendita;*

*d) turistico - ricettiva;*

*e) direzionale e di servizio.*

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate, contestualmente e/o separatamente nell'arco di validità del PO, le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

## **Art. 39. Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come "Tessuti ad isolati aperti a blocchi" (TR3) e "Tessuti ad isolati aperti a blocchi prevalenti" (TR4), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR. Si tratta delle parti di territorio edificate non prive di porzioni libere (prevalentemente giardini, orti e spazi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è quella prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; ovvero a bassa densità edilizia. Sono contesti urbani sostanzialmente residenziali con limitate presenze di altre funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>57</sup> della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare:
  - per tutti gli edifici, l'ampliamento anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 35, per ogni UI esistente;
  - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'ampliamento della precedente linea, la sopraelevazione per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,00;
- **le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" finalizzato alla chiusura (parziale o totale), mediante tamponamento, dei porticati e delle logge (comunque configurate), al fine di realizzare esclusivamente vani con funzioni accessorie (ripostigli, garage, cantine, ecc.) e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti dello stesso edificio;**<sup>58</sup>
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;

<sup>57</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>58</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 35 di Superficie edificabile - Se);
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d’obbligo, in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate “addizioni volumetriche” (Ad), mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di superficie edificata (Se) non superiore al 25% di quella esistente per ogni singola UI.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 9,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. E’ altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

c) *commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d’uso): C.1 e C.2 corrispondenti alle grandi e medie strutture di vendita;*

d) *turistico – ricettiva;*

e) *direzionale e di servizio.*

Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso nella destinazione d’uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate, contestualmente e/o separatamente nell’arco di validità del PO, le “addizioni volumetriche” di cui al precedente comma 2.

## **Art. 40. Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “*Tessuti a pavillonnaire*” (TR5) e “*Tessuti a tipologie miste*” (TR6), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR. Si tratta gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza oggetto di recenti interventi urbanistici ed edilizi in applicazione delle previsioni del PRG e dei RU previgenti al PO. Sono complessi edilizi con funzioni varie per lo più residenziali il cui assetto insediativo, l’impianto urbanistico e l’assetto edilizio, stante la recente realizzazione, non richiedono specifici adeguamenti funzionali ed interventi di miglioramento qualitativo.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" anche all'interno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente;<sup>59</sup>
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" finalizzato alla chiusura (parziale o totale), mediante tamponamento, dei porticati e delle logge (comunque configurate), al fine di realizzare esclusivamente vani con funzioni accessorie (ripostigli, garage, cantine, ecc.) e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti dello stesso edificio;<sup>60</sup>
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" l'indice di copertura non può superare il 60% 50%<sup>61</sup> della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" non può essere superiore a mt. 9,50.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- e) *direzionale e di servizio.*

## **Art. 41. Insediamenti di edilizia sociale e pubblica (BP)**

<sup>59</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>60</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>61</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

**1. Definizione.** Comprende indipendentemente dalla qualificazione dei tessuti edificati definita dal PSI in riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR, gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza di edilizia residenziale pubblica e sociale (convenzionata e/o sovvenzionata), tendenzialmente realizzati mediante Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), comunque decaduti. Sono complessi edilizi con funzioni generalmente residenziali, il cui impianto urbanistico e l'assetto edilizio è improntato sulla prevalenza di edifici plurifamiliari (condomini in linea o complessi a schiera) e con spazi aperti pertinenziali ad uso comune.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>62</sup> della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" finalizzato alla chiusura (parziale o totale), mediante tamponamento, dei porticati e delle logge (comunque configurate) **poste al piano terra degli edifici condominiali a più piani**, al fine di realizzare esclusivamente vani con funzioni accessorie (ripostigli, garage, cantine, ecc.) e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti dello stesso edificio;
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" finalizzato alla chiusura totale, mediante tamponamento da realizzarsi esclusivamente con pareti finestrate, di balconi (comunque configurati) degli edifici condominiali, al fine di realizzare vani legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti dello stesso edificio;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, finalizzate alla realizzazione di strutture di collegamento verticale (vani scale e ascensori), funzionali al miglioramento dei livelli di accessibilità e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" non può essere superiore a mt. 9,50, ovvero a quella degli edifici esistenti oggetto di intervento qualora più elevata.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti

<sup>62</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

settoriali vigenti in materia.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

e) *direzionale e di servizio*.

## **Art. 42. Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “*Tessuti ad isolati aperti a blocchi*” (TR3), “*Tessuti ad isolati aperti a blocchi prevalenti*” (TR4) e “*Tessuti a tipologie miste*” (TR6), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR, caratterizzati dalla ricorrente presenza di attività di servizio, commerciali, direzionali, ecc. poste di norma al piano terra degli edifici e che ne condizionano conseguentemente la forma e la struttura tipologica, nonché le modalità di utilizzazione e gestione degli spazi aperti pertinenziali.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all'interno all'esterno** della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare:
  - l'ampliamento ~~all'esterno della sagoma dell'edificio esistente~~,<sup>63</sup> anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 35, per ogni UI esistente, nel caso l'intervento sia realizzato per una o più UI di un edificio costituito da più di una UI;
  - l'ampliamento all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ad un incremento di Superficie coperta (SC) non superiore a mq 35 per ogni edificio, nel caso l'intervento sia realizzato per un intero edificio o fabbricato, ancorché costituito da più UI.
- **le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” finalizzato alla chiusura (parziale o totale), mediante tamponamento, dei porticati e delle logge (comunque configurate), al fine di realizzare esclusivamente vani con funzioni accessorie (ripostigli, garage, cantine, ecc.) e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti dello stesso edificio;**<sup>64</sup>
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 35 di Superficie edificabile - Se);
- **le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, finalizzate alla realizzazione di strutture di collegamento verticale (vani scale e ascensori), funzionali al miglioramento dei livelli di accessibilità e legati da vincolo pertinenziale alle UI esistenti.**<sup>65</sup>

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e

<sup>63</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>64</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>65</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



di pertinenza.

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

**3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. 9,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

c) *commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d’uso): C.1 e C.2 corrispondenti alle grandi e medie strutture di vendita;*

d) *turistico – ricettivo;*

e) *direzionale e di servizio.*

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari a destinazione “industriale – artigianale” in “commerciale al dettaglio”, ovvero in “direzionale di servizio” è soggetto al rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi di sosta e parcheggio pertinenziali e di relazione, previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia. Nel caso di attività miste gli standard urbanistici e gli spazi di sosta di relazione da rispettare sono individuati come sommatoria di quelli riferiti alle diverse attività e funzioni insediabili. **In questo caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d’obbligo.**<sup>66</sup>
- Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso nella destinazione d’uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate, contestualmente e/o separatamente nell’arco di validità del PO, le “addizioni volumetriche” di cui al precedente comma 2.

In limitazione a quanto precedentemente ammesso in ordine alla disciplina delle destinazioni d’uso, non è invece ammesso il cambio di destinazione d’uso in funzioni “residenziali” di UI poste al piano terra degli edifici con destinazioni diverse da quelle residenziali.

## Capo III - Insediamenti recenti prevalentemente produttivi (D)

### Art. 43. Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “Tessuti a proliferazione produttiva lineare” (TPS1) e “Tessuti a piattaforme produttive e commerciali” (TPS2),

<sup>66</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree edificate artigianali ed industriali esistenti e di quelle produttive in genere caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenziali (anche direzionali e commerciali se connesse e dipendenti dall'attività principale) e attività espositive commerciali all'ingrosso, in contesti tipicamente pianificati e organizzati in forma specialistica, per le quali il PO persegue le finalità di qualificazione ambientale e paesaggistica.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) esclusivamente funzionali alla realizzazione di soppalchi all'interno della sagoma dell'edificio esistente, per una Superficie edificabile (Se) non superiore al 25% della Superficie edificata (Se) esistente;

~~gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.~~

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.<sup>67</sup>

**3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione.** Al fine di favorire il perseguimento degli obiettivi di qualificazione degli insediamenti quali "area produttiva ecologicamente attrezzata" (APEA), tramite preventivo Permesso di Costruire (PdC) convenzionato (PUC) sono altresì ammesse:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" anche all'interno all'esterno<sup>68</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se), o in alternativa della Superficie coperta (Sc), non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI e per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini (se aderenti);
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (20% di Superficie edificabile - Se). In questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;
- la "ristrutturazione urbanistica" (Ru), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - Indice di edificabilità fondiaria massimo (If) = 1,2 mq/mq;
  - Altezza massima = 10,0 mt. escluso i volumi tecnici;
  - Numero massimo piani fuori terra: 2; sono ammessi 3 piani per le sole parti destinate a servizi e spazi di pertinenza dell'edificio produttivo.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Il complessivo Permesso di Costruire (PdC), comprendente una o più delle categorie di intervento precedentemente elencate, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e di realizzazione delle opere di corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali del lotto urbanistico di riferimento (almeno corredate di una fascia a verde con quinte arboree e filari alberati), nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche

<sup>67</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>68</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

degli edifici e più in generale dell'insediamento (con particolare attenzione per la gestione del ciclo delle acque e la produzione di energia da fonti rinnovabili). A tal fine nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento è ammessa la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali. In ogni caso è da assicurare, per quanto compatibili, l'applicazione delle direttive di cui agli art.li 77 e 81 delle presenti Norme, **nonché il rispetto degli standard urbanistici secondo quanto disposto all'art. 9 delle presenti Norme.**<sup>69</sup>

**4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o nel relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**6. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche", nella "sostituzione edilizia" e nella "ristrutturazione urbanistica l'indice di copertura (Ic) non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L'altezza degli edifici realizzati mediante le categorie di intervento precedentemente elencate non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**7. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali eventualmente esistenti non è ammesso. È invece sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**8. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

*b) industriale e artigianale;*

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sola su-categoria e.b) "di servizio";*

*f) commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "industriale – artigianale" in "direzionale di servizio" e "commerciale all'ingrosso" è soggetto al rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi di sosta e parcheggio pertinenziali e di relazione, previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia. Nel caso di attività miste gli standard urbanistici e gli spazi di sosta di relazione da rispettare sono individuati come sommatoria di quelli riferiti alle diverse attività e funzioni insediabili. **In questo caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo.**<sup>70</sup>
- il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "industriale – artigianale" in "direzionale e di servizio" è consentito esclusivamente mediante la realizzazione delle categorie di intervento della "sostituzione edilizia" o della "ristrutturazione urbanistica".

## **Art. 44. Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)**

<sup>69</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>70</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “*Tessuti a proliferazione produttiva lineare*” (TPS1) e “*Tessuti a piattaforme produttive e commerciali*” (TPS2), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree edificate commerciali e di quelle direzionali e di servizio esistenti caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenziali (anche residenziali se connesse e dipendenti dall’attività principale) e attività espositive commerciali all’ingrosso, in contesti tipicamente pianificati e organizzati in forma specialistica, per le quali il PO persegue le finalità di qualificazione ambientale e paesaggistica.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).

**3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione.** Al fine di favorire il perseguimento degli obiettivi di qualificazione degli insediamenti quali “*area produttiva ecologicamente attrezzata*” (APEA), tramite preventivo Permesso di Costruire (PdC) convenzionato (PUC) sono altresì ammesse:

- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme,
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, ed in particolare:
  - per tutti gli edifici, ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI e per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini (se aderenti);
  - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all’ampliamento della precedente linea, la sopraelevazione per un **solo** ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un’altezza massima non superiore a mt. **8,50-10,00<sup>71</sup>**;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (20% di Superficie edificabile - Se). In questo caso l’altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;
- la “ristrutturazione urbanistica” (Ru), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - Indice di edificabilità fondiaria massimo (If) = 1,2 mq/mq;
  - Altezza massima = 10,0 mt. escluso i volumi tecnici;
  - Numero massimo piani fuori terra: 2; sono ammessi 3 piani per le sole parti destinate a servizi e spazi di pertinenza dell’edificio produttivo.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Il complessivo Permesso di Costruire (PdC), comprendente una o più delle categorie di intervento precedentemente elencate, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e di realizzazione delle opere di corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali del lotto urbanistico di

<sup>71</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 12

riferimento (almeno corredate di una fascia a verde con quinte arboree e filari alberati), nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell'insediamento (con particolare attenzione per la gestione del ciclo delle acque e la produzione di energia da fonti rinnovabili). A tal fine nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento è ammessa la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali. In ogni caso è da assicurare, per quanto compatibili, l'applicazione delle direttive di cui agli art.li 77 e 81 delle presenti Norme, **nonché il rispetto degli standard urbanistici secondo quanto disposto all'art. 9 delle presenti Norme.**<sup>72</sup>

**4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o nel relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche", nella "sostituzione edilizia" e nella "ristrutturazione urbanistica l'indice di copertura (Ic) non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L'altezza degli edifici realizzati mediante le categorie di intervento precedentemente elencate non può essere superiore a mt. 10,00. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**6. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali eventualmente esistenti non è ammesso. È invece sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**7. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d'uso): C.1 corrispondenti alle grandi strutture di vendita;*
- e) direzionale e di servizio;*
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "commerciale all'ingrosso" in "direzionale di servizio" e "commerciale al dettaglio" è soggetto al rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi di sosta e parcheggio pertinenziali e di relazione, previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia. Nel caso di attività miste gli standard urbanistici e gli spazi di sosta di relazione da rispettare sono individuati come sommatoria di quelli riferiti alle diverse attività e funzioni insediabili. **In questo caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo.**<sup>73</sup>
- il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "commerciale all'ingrosso" in

<sup>72</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>73</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

“direzionale e di servizio” è consentito esclusivamente mediante la realizzazione delle categorie di intervento della “sostituzione edilizia” o della “ristrutturazione urbanistica”.

### Art. 45. Insediamenti turistico - ricettivi **consolidati** (D3) <sup>74</sup>

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “*Tessuti a piattaforme residenziali e turistico ricettive*” (TP4), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree edificate esistenti con funzioni turistico ricettive, ricreative e alberghiere, comprensive dei luoghi di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale giochi, cinema, sale scommesse e da gioco), per le quali il PO persegue le finalità di recupero edilizio al fine incentivare il processo di ammodernamento e qualificazione funzionale.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Rs);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” **anche all’interno all’esterno**<sup>75</sup> della sagoma dell’edificio esistente, anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 15% di quella esistente per ogni UI e per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini (se aderenti);
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (15% di Superficie edificabile - Se). In questo caso l’altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, anche in deroga alle dimensioni e ai parametri di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

Gli interventi di “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l’intero “lotto urbanistico di riferimento”, tramite Permesso di costruire (PdC) convenzionato mediante il quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti pertinenti all’attività turistico-ricettiva, le eventuali condizioni per l’uso pubblico degli impianti sportivi pertinenti, l’impegno del proponente a non mutare la destinazione d’uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di agibilità degli immobili realizzati. Tale vincolo di destinazione è trascritto (Atto d’obbligo) a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenti” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d’infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la

<sup>74</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>75</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o nel relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura (Ic) non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L'altezza degli edifici realizzati mediante le categorie di intervento precedentemente elencate non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali eventualmente esistenti non è ammesso. È invece sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio, **limitatamente alla sola su categoria e.b) "di servizio".**<sup>76</sup>

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso.

#### **Art. 46. Insediamenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF)**

**1. Definizione.** Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come "Tessuti a proliferazione produttiva lineare" (TPS1) e "Tessuti a piattaforme produttive e commerciali" (TPS2), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR, a diversificata e plurale articolazione funzionale. Si tratta in particolare delle aree edificate con funzioni miste (artigianali, industriali, commerciali, direzionali e commerciali all'ingrosso), poste lungo la strada statale Tosco – Romagnola a Fornacette e lungo la strada regionale Sarzanese Valdera a Sardina. Il PO persegue la semplificazione dei processi di rifunzionalizzazione e, più in generale, per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree e degli spazi, in modo da assicurare la proficua continuità all'uso produttivo delle strutture e dei manufatti, eliminando i fenomeni di abbandono e di degrado socio-economico.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>77</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se), o in alternativa della

<sup>76</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>77</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- Superficie coperta (Sc), non superiore al **15-20%**<sup>78</sup> di quella esistente per ogni UI e per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini (se aderenti);
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (**10-20%**<sup>79</sup> di Superficie edificabile - Se). In questo caso l’altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;
  - la “ristrutturazione urbanistica” (Ru), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
    - Indice di edificabilità fondiaria massimo (If) = 1,2 mq/mq;
    - Altezza massima = 10,0 mt. escluso i volumi tecnici;
    - Numero massimo piani fuori terra: 2; sono ammessi 3 piani per le sole parti destinate a servizi e spazi di pertinenza dell’edificio produttivo.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza. **Sono altresì ammessi gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme, ovvero secondo quanto disposto dal REU.**<sup>80</sup>

Gli interventi di “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico e di “ristrutturazione urbanistica” sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l’intero “lotto urbanistico di riferimento” e tramite l’approvazione di un Permesso di costruire (PdC) convenzionato mediante il quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti pertinenziali dell’insediamento e la realizzazione di interventi di qualificazione energetica degli edifici, assicurando l’applicazione delle direttive di cui all’art. 77 delle presenti Norme, **nonché il rispetto degli standard urbanistici secondo quanto disposto all’art. 9 delle presenti Norme.**<sup>81</sup>

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d’infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel REU o nel relativo Allegato A, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche”, nella “sostituzione edilizia” e nella “ristrutturazione urbanistica” l’indice di copertura (Ic) non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L’altezza degli edifici realizzati mediante le categorie di intervento precedentemente elencate non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

**5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali eventualmente esistenti non è ammesso. È invece sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

*b) industriale e artigianale;*

*c) commerciale al dettaglio, con esclusione della sub categorie funzionali (destinazioni d’uso): C.1*

<sup>78</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 29

<sup>79</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 29

<sup>80</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 29

<sup>81</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

*corrispondente alle grandi strutture di vendita;*

*d) turistico – ricettivo;*

*e) direzionale e di servizio;*

*f) commerciale all'ingrosso e depositi;*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "industriale – artigianale" in "direzionale di servizio", "commerciale all'ingrosso", "commerciale al dettaglio" e "turistico – ricettivo" è soggetto al rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi di sosta e parcheggio pertinenziali e di relazione, previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia. Nel caso di attività miste gli standard urbanistici e gli spazi di sosta di relazione da rispettare sono individuati come sommatoria di quelli riferiti alle diverse attività e funzioni insediabili. **In questo caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo;**
- il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "industriale – artigianale" in "commerciale al dettaglio" e "direzionale e di servizio" è consentito esclusivamente mediante la realizzazione delle categorie di intervento della "sostituzione edilizia" o della "ristrutturazione urbanistica".<sup>82</sup>

## Capo IV - Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (I)

### Art. 47. Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1)

**1. Definizione.** Comprende gli spazi aperti residuali interni ai tessuti edificati, generalmente riconducibili ai diversi "Morfortipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista" e "Morfortipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" del PSI, ubicati di stretta relazione con gli insediamenti esistenti riconducibili alle "Zone" di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle presenti Norme, senza escludere quelli marginali e/o liberi dall'edificazione storica o recente. Tali spazi, circoscritti nel numero e nelle dimensioni, ricadendo all'interno degli "Territorio urbanizzato" del PSI non sono riconosciuti e risultano, in termini morfotipologici, diversi dagli "Aree agricole intercluse" definite e appositamente individuate dallo stesso PSI.

**2. Categorie di intervento.** Il PO prevede la conservazione degli assetti ineditati e il contestuale mantenimento degli spazi aperti, al fine di assicurare la tutela del gradiente verde del territorio urbanizzato. Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc).

È altresì ammessa dal PO la realizzazione di "interventi pertinenziali" (Ip) e la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, anche nel caso in cui il lotto urbanistico di riferimento risulti ricompreso in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici esistenti ancorché ricadenti in altre "Zone"

<sup>82</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

del PO.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. E' altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

e) *direzionale e di servizio, limitatamente alla sola su-categoria e.b) "di servizio";*

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Non è ammesso il cambio d'uso urbanisticamente rilevante.

## **Art. 48. Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)**

**1. Definizione.** Comprende spazi aperti di valenza paesistico percettiva rispetto agli insediamenti esistenti, generalmente riconducibili ai diversi *"Morfortipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista"* e *"Morfortipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica"* del PSI, comunque di originaria destinazione agricola e/o a prevalente caratterizzazione rurale, seppure residuale o marginale. Tali spazi, comunque ricadenti nei diversi *"territorio urbanizzato"* del PSI, sono posti in stretta relazione con le contermini aree agricole (territorio rurale) del PO. Si tratta di aree e spazi nell'ambito dei quali sono riconosciute componenti patrimoniali di valenza paesistico percettiva (varchi ineditati di continuità ambientale, visuali libere e con ottici) e da tutelare e salvaguardare. In altri casi costituiscono spazi di qualificazione ambientale e paesaggistica delle previsioni concernenti la *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni"*, di cui al Titolo V delle presenti Norme.

**2. Categorie di intervento.** fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è prevista la conservazione degli assetti esistenti con il contestuale mantenimento delle aree e degli spazi aperti, anche in relazione al rafforzamento delle eventuali relazioni paesistico – percettive o naturalistico – ambientali con il contermine territorio rurale, anche al fine di assicurare la tutela del gradiente verde del territorio urbanizzato.

È altresì vietata la realizzazione di interventi pertinenziali (comunque denominati) anche nel caso in cui le "Zone" risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici esistenti.

È consentita esclusivamente la realizzazione di edifici e manufatti di cui all'art. 25, limitatamente a quelli di cui al comma 9 punto 9.1. (Nuovi manufatti agricoli amatoriali), nonché la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse (di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata), esclusivamente finalizzate al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche di queste aree (ad esempio boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi), anche in coerenza con altri strumenti di programmazione comunale.

**3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.** Per i soli edifici esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc).

**4. Categorie di intervento. Indicazioni di raccordo con le "Nuove previsioni".** Per le sole aree ricadenti all'interno di previsioni concernenti la *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni"*, di

cui al Titolo V delle presenti Norme, fermo restando la prevalenza delle disposizioni normative di cui allo stesso Titolo V e delle corrispondenti “schede – norma” (di cui all’elaborato denominato *QP.3a “Disciplina delle trasformazioni. Schede norma”*), sono da applicarsi le direttive di cui all’art. 81 delle presenti Norme.

**5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. E’ altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**6. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) *“di Servizio”*;
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

### **Art. 49. Aree di salvaguardia e riserva di declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3)**

**1. Definizione.** Comprendono i lotti liberi interclusi e gli spazi non edificati interni al territorio urbanizzato, generalmente riconducibili ai diversi *“Morfortipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista”* e *“Morfortipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica”* del PSI, dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria e diversi dalle *“Zone”* di cui agli art.li 47 e 48 delle presenti Norme. Si tratta anche di spazi aperti e aree di significativa dimensione interclusi rispetto ai contesti insediati, ricadenti all’interno del *“territorio urbanizzato”* dello stesso PSI, suscettibili di potenziali capacità di trasformazione.

**2. Contenuti delle previsioni in rapporto al PS vigente.** Trattandosi di *“Zone”* non rientranti nel quadro previsionale strategico quinquennale del PO, destinate ad essere mantenute inedificate al fine di preservare le possibilità di perseguimento di obiettivi e disposizioni normative definite dal PSI nell’ambito della *“Strategia di sviluppo sostenibile”*, in relazione alla definizione di un rinnovato quadro previsionale quinquennale nel successivo PO.

Sono anche potenziali aree di riserva per l’eventuale sviluppo di politiche, previsioni e conseguenti interventi di gestione degli equilibri ecosistemici ed ambientali degli insediamenti, ovvero di qualificazione e controllo degli effetti paesaggistici, anche connessi al perseguimento di politiche ed azioni definite dalla programmazione settoriale comunale

**3. Categorie di intervento.** Il PO prevede la conservazione degli assetti esistenti, fatta salva la sola attività edilizia libera di cui all’art. 14 delle presenti Norme.

Non è altresì ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui all’art. 25 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di *“interventi pertinenziali”* (comunque denominati) anche nel caso in cui le *“Zone”* risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici e manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo.

È consentita la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse (di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata), esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche di queste aree, come ad esempio boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi, anche in coerenza con altri strumenti di programmazione comunale.

**4. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

- e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) *“di Servizio”*;
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

## Titolo IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI

### Art. 50. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle attrezzature, servizi e dotazioni territoriali

1. La disciplina delle “**Trasformazioni. Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali**”, persegue gli obiettivi generali e le strategie comuni concernenti il livello macro delle diverse “UTOE” del PSI, in forma complementare alla disciplina definita per i “Standard Urbanistici” dello stesso PSI. La disciplina si integra inoltre con le “Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato” comportanti impegno di suolo non edificato, già contenute nell’apposito “Atlante” del PSI, che la Conferenza di copianificazione di cui all’art. 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, di cui all’art. 65 delle presenti Norme. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 12, la suddetta disciplina si applica alle seguenti “Zone”:

#### **Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)**

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione, **educazione e formazione** (F3) (esistenti e di progetto)-<sup>83</sup>
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)
- Orti urbani pubblici e di uso pubblico (F5) (esistenti e di progetto)

#### **Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (S)**

- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (S2) (esistenti e di progetto)

#### **Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)**

- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*) (esistenti e di progetto)
- Viabilità esistente (M1) o da adeguare e migliorare (M2)
- Viabilità di progetto di interesse locale (M3)
- Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana
- Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)
- Rete della mobilità lenta (esistente e di progetto)
- Distributori di carburante (MD)

2. Trattasi, salvo particolari e circostanziate eccezioni, delle zone assimilabili a quelle indicate alla lettera f) dell’art. 2 del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico che concorrono al prioritario soddisfacimento dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici riferiti all’intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all’applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007 come da ultimo modificato dal DPGR n° 32R/2017.

3. Ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici di cui al precedente comma 2, ovvero ai fini dell’adeguamento ed integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e più in generale delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, le previsioni che seguono si integrano con le previsioni contenute nella disciplina delle “Trasformazioni. Nuove previsioni”, secondo quanto a tal fine disposto al Titolo V delle presenti Norme.

<sup>83</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



## Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)

### Art. 51. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a verde pubblico o di uso pubblico, a spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero, lo svago e le attività ludico - ricreative all'aperto, nonché le altre aree, comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti, così come gli equilibri dell'ecosistema urbano, anche con forme innovative di gestione e utilizzazione. Sono "Zone" corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e possono anche comprendere le aree e gli spazi privati eventualmente convenzionati e/o da convenzionare all'uso pubblico e che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, per queste "Zone" il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Queste "Zone" devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee per il tempo libero e per l'attività fisica, anche con piccole attrezzature ed impianti in dotazione o di supporto alle attività collettive e all'associazionismo. In queste aree possono anche trovare collocazione complementari camminamenti, spazi per la sosta e il parcheggio, debitamente integrati nel verde e resi accessibili per utenze allargate.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, le attrezzature, i manufatti e gli impianti fissi.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia al mantenimento dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**3. Categorie di intervento. Immobili e PEE.** Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche**

**all'interno all'esterno**<sup>84</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali;

- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della dimensione non superiore all'addizione volumetrica indicata al precedente punto;
- la realizzazione di impianti sportivi, piste polivalenti e campi da gioco e per l'attività fisica all'aperto privi di volume, fatti salvi i volumi tecnici necessari alla corretta gestione delle infrastrutture di supporto.

È sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti, reti tecnologiche e manufatti di servizio, aree di sosta e parcheggio, nei limiti di un "indice di copertura" (Ic) non superiore al 20% del lotto urbanistico. È inoltre ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di strutture di servizio, di non più di un piano fuori terra, destinati a servizi ludico - ricreativi, nonché a locali di servizio quali, ad esempio servizi igienici, magazzini, spogliatoi, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione, complessivamente. Per ogni singola zona è altresì ammessa in aggiunta agli interventi precedentemente indicati la realizzazione di un manufatto accessorio funzionale alle attività del parco (chiosco) della dimensione non superiore a mq. 20 di Superficie edificabile (Se) quale spazio per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande o di commercializzazione dei prodotti locali. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria e complessiva destinazione a verde attrezzato:

- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur), qualora funzionali alla gestione e organizzazione dello spazio a verde attrezzato;
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato".

**4. Disposizioni per le Zone di "Nuova previsione".** Per le "Zone" di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale (di destinazione urbanistica) delle attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di "nuova edificazione" (Ne) secondo i parametri edilizi e urbanistici e le prescrizioni (anche di natura paesaggistica e ambientale) indicati ai precedenti commi di questo articolo.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

*c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.5 e c.6;*

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b) di servizio ed in particolare e.b 7 e e.b 6 e ad esse assimilabili, comprensive di quelle relative allo svolgimento dell'esercizio ed attività fisica.*

**6. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** Nella sistemazione delle aree si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 30% dell'intera lotto urbanistico di riferimento, le essenze arboree da utilizzare sono quelle indicate dal REU o da regolamenti specifici comunali, comunque autoctone che contribuiscano all'abbattimento delle emissioni climalteranti. Gli interventi e le opere da realizzare devono in ogni caso definire soluzioni tecniche e tipologiche in grado di:

- assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i diversamente abili e le utenze deboli, secondo i principi del "design for all";
- ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale con adeguata piantumazione di alberature di alto fusto;
- perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi che delle componenti del verde, nonché dei percorsi della mobilità lenta rispetto alle aree e gli insediamenti circostanti;
- garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come il corretto inserimento paesaggistico e la qualità ambientale rispetto al contesto territoriale interessato.

<sup>84</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

## Art. 52. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate agli impianti, le strutture e le attrezzature sportive e ricreative, quali campi sportivi, piste, palestre, piscine, palazzetti dello sport, strutture e campi polivalenti di frazione, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Sono "Zone", comprensive degli eventuali impianti ed attrezzature, anche di proprietà privata, aventi comunque finalità analoghe a quelle pubbliche e comunque eroganti servizi sportivi, ludico ricreativi di uso ed interesse pubblico e che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, per queste "Zone" il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica immobili esistenti, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche dello specifico impianto sportivo.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia al mantenimento dell'uso pubblico. **Fermo restando la validità delle convenzioni in essere non decadute,**<sup>85</sup> nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**3. Categorie di intervento. Immobili e PEE.** Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rd);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>86</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) non superiore al 100% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto;
- la realizzazione di "piscine" e "impianti sportivi" ad uso pubblico, aventi caratteristiche da determinarsi anche in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

<sup>85</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>86</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

Sono inoltre ammessi dal PO gli “interventi pertinenziali” funzionali all’uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

È sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all’impianto, di aree di sosta e parcheggio pertinenziali, attrezzature ed impianti da gioco, l’adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad attrezzature ed impianti sportivi:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato”.

È inoltre ammessa, nei limiti di un “indice di copertura” (Ic) massimo non superiore al 50%, la “nuova edificazione” (Ne) di manufatti edilizi ed edifici pertinenziali e accessori all’impianto di non più di due piani fuori terra, destinati ad attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, palestre, locali di servizio (ad esempio servizi igienici, magazzini, spogliatoi), nonché spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, di merchandising dei prodotti sportivi e book shop, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

Il PO ammette inoltre la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e degli altri spazi all’aperto per la pratica sportiva per una “Superficie coperta” (Sc) massima non superiore al 75% della superficie territoriale.

**4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”.** Per le “Zone” di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale (di destinazione urbanistica) delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione” (Ne) secondo parametri edilizi ed urbanistici stabiliti in sede di formazione dei titoli abilitativi sulla base delle normative UNI e CONI riferite allo svolgimento delle pratiche sportive alle quali l’impianto è destinato.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

*c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionale c.5 e c.6;*

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) di servizio, ed in particolare e.b.6) di servizio.*

**6. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** Le attrezzature e gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi l’utenza debole e diversamente abile.

### **Art. 53. Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione (F3) (esistenti e di progetto)**

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate alle attività ed istituzioni scolastiche, all’educazione e alla formazione, ovvero gli immobili di pertinenza destinati dal PO ad asili nido, scuole materne, scuole dell’obbligo e superiori, nonché gli spazi per la didattica, la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza quali parchi, giardini, cortili. Queste “Zone” corrispondono in parte a quelle indicate alla lettera a) dell’articolo 3 del D.M. 1444/1968 e concorrono complessivamente al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli “Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali” del PSI.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, per queste “Zone” il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica degli immobili esistenti, indentificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, indentificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche della specifica attrezzatura per l'istruzione.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia alla erogazione di attività e servizi di interesse pubblico.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di opera pubblica, sulla base delle esigenze funzionali, ovvero sulla base di una specifica analisi delle dinamiche demografiche della popolazione in età scolare potenzialmente interessata dalle attrezzature, comunque secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

**3. Categorie di intervento. Immobili e PEE.** Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "impianto storico":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>87</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (Se), non superiore al 100% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale da documentare in sede di formazione dei titoli edilizi.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinentziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- la "sostituzione edilizia" (Se), alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per all'addizione volumetrica di cui al precedente punto;

<sup>87</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- la realizzazione di “piscine” e “impianti sportivi” ad uso pubblico, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

È sempre ammessa la “nuova edificazione” (Ne) di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, aree di sosta e parcheggio pertinenziali, laboratori, magazzini, palestre, impianti e spazi da gioco, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi per l’istruzione e l’educazione che si intendono erogare. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad attrezzature scolastiche:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

**4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”.** Per le “Zone” di nuova previsione e per quelle in ampliamento funzionale (di destinazione urbanistica) delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione” (Ne), secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque secondo i parametri edilizi derivanti dalle specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia, assicurando gli standard minimi prestazionali per il servizio di istruzione e scolastico che deve essere erogato.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: *e) direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale *e.b 1) di servizio*.

**6. Disciplina delle funzioni. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** In deroga a quanto disposto al precedente comma 5, ed esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale. È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti per legge:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l’edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell’art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alle categorie funzionali di cui al precedente comma 4;
- il mutamento della destinazione d’uso in altre categorie funzionali con esclusione delle seguenti categorie: *b) industriale e artigianale, f) commerciale all’ingrosso e depositi, g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

I proventi che perverranno dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune per la costruzione di nuove strutture scolastiche o per l’adeguamento o l’ampliamento di quelle esistenti.

## **Art. 54. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)**

**1. Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell’articolo 3 dal D.M. 1444/1968. Queste “Zone” concorrono complessivamente al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli “*Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali*” del PSI.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, per queste “Zone” il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti (previsioni esistenti), identificati nelle cartografie del



Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;

- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di nuova previsione, sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche della specifica attrezzatura collettiva.

**Fermo restando la validità delle convenzioni in essere non decadute,**<sup>88</sup> la realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia alla erogazione di attività e servizi di interesse collettivo e generale.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di opera pubblica secondo parametri edilizi ed urbanistici stabiliti sulla base delle esigenze funzionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

**3. Categorie di intervento. Immobili e PEE.** Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "*impianto storico*":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>89</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 100% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

b) per gli altri edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "*recente formazione*", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- la "sostituzione edilizia" (Se), alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di "addizioni volumetriche" di cui al precedente punto.

È sempre ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, di aree di sosta e parcheggio, magazzini, spazi variamente attrezzati, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi generali e di interesse collettivo, ovvero di uso pubblico, che si intendono erogare. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad attrezzature:

<sup>88</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 50

<sup>89</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

In queste “Zone” possono anche realizzate, in regime di proprietà pubblica o privata convenzionata, opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensivi di quelle destinate all’emergenza abitativa e la residenza pubblica quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto “dopo di noi”, in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259).

**4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”.** Per le “Zone” di nuova previsione e per quelle in ampliamento funzionale (di destinazione urbanistica) delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione”, secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque secondo parametri in grado di assicurare gli standard minimi prestazioni per il servizio collettivo e di interesse generale che deve essere erogato.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

*e) direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale *e.b) di servizio*, ed in particolare *e.b. 2; e.b.3; e.b.4.; e.b.5.*

**6. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** In deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici dismessi o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità circa l’uso cui sono preposti, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali) compatibili con le condizioni degli immobili.

**7. Prescrizioni per le aree destinate all’Edilizia residenziale pubblica e sociale (F4\*).** Per le aree specificatamente finalizzate dal PO alla realizzazione di interventi di “Nuova edificazione” (Ne) per l’Edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale, ovvero per finalità sociali strettamente relazionate a politiche per la casa o di pubblica utilità, in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259), di norma ricomprese in partizioni spaziali appartenenti alla “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”, di cui al Titolo VI delle presenti Norme, si applicano le seguenti prescrizioni:

- si tratta di aree, appositamente indicate con il codice alfanumerico F4\*, specificatamente destinate alla preliminare urbanizzazione e conseguente cessione gratuita mediante convenzione con il Comune da stipularsi nell’ambito della formazione di Piani attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di iniziativa pubblica;
- Il dimensionamento, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali prescrizioni per la realizzazione degli interventi di “Nuova edificazione” (Ne), da formarsi comunque mediante progetto di opera pubblica, sono indicati per ogni singola “Zona”, entro cui le aree F4\* risultano ricomprese, nelle singole “Schede norma”, di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.3a “Disciplina delle trasformazioni. Schede norma”*.

## Art. 55. Orti urbani pubblici e di uso pubblico (F5)

**1. Definizione.** Comprendono aree verdi e spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, indipendentemente ricadenti all’interno del territorio urbanizzato o del territorio rurale del PSI, appositamente destinati all’agricoltura part time, per autoconsumo e amatoriale, ovvero alla gestione comunale, associativa, cooperativa, consortile o per iniziative sociali, culturali, di didattica ambientale, generalmente utilizzati o da utilizzare per usi esclusivamente agricoli, ovvero orticoli, vivaistici o comunque connessi alle funzioni pertinenziali a quelle pubbliche e di servizio, ovvero – tramite specifiche modalità convenzionali - accessorie di quelle residenziali. Qualora di esclusivo uso pubblico sono da considerarsi aree a “Standard urbanistici” assimilabili a quelle di cui all’art. 51 delle

presenti Norme, ovvero per finalità sociali strettamente relazionate a politiche di pubblica utilità, di cui all'art. 54 delle presenti Norme.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste aree, strettamente collegate all'insediamento urbano di cui costituiscono elemento complementare e di qualificazione ambientale, il PO prevede il mantenimento delle attività agricole, il loro riuso ai fini pubblici e sociali, il mantenimento delle risorse ambientali residuali come elementi di contenimento dell'urbanizzazione. In questo quadro è ammessa la realizzazione di appropriati "progetti unitari" di iniziativa pubblica redatti dal Comune, ovvero di iniziativa privata da convenzionare con il Comune, estesi all'intera "Zona" che costituisce pertanto "*lotto urbanistico di riferimento*", mediante i quali sono stabiliti:

- le modalità e l'articolazione spaziale della parcellizzazione fondiaria delle aree e di conseguente assegnazione all'uso agricolo;
- le caratteristiche funzionali e prestazionali delle eventuali infrastrutture per l'accessibilità e dei percorsi a mobilità lenta di servizio alle aree;
- le caratteristiche delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni di servizi territoriali (acqua, energia elettrica, ecc.);
- la consistenza e la dislocazione degli spazi per la sosta e il parcheggio da porre in stretta relazione con i percorsi a mobilità lenta;
- le caratteristiche tipologiche, funzionali e prestazionali dei "manufatti precari" o degli "annessi agricoli" di servizio consortili, eventualmente realizzabili a servizio delle aree;
- gli interventi di ambientazione e qualificazione ambientale, con particolare riferimento agli elementi di margine da corredare di filari di alberi ad alto fusto.

**3. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- e) direzionale e di servizio*, limitatamente alle sub categorie funzionali *e.b) di servizio* ed in particolare *e.b 7 e e.b 6* e ad esse assimilabili;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

**4. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** In attesa dei "progetti unitari" di cui al precedente comma, per gli eventuali edifici o manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 51 delle presenti Norme.

## Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (S)

### Art. 56. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1) (esistenti e di progetto)

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili destinati ad attrezzature generali, dotazioni tecnologiche ed impianti, servizi di rete, di interesse generale pubbliche, private e/o private convenzionate per l'uso pubblico, ovvero affidate in concessione e/o gestione a società pubbliche, a partecipazione pubblica o private, quali:

- *Impianti idrovori ed impianti di sollevamento delle acque di bonifica;*
- *Impianti e attrezzature di smaltimento e depurazione delle acque reflue;*
- *Campi pozzi e di presa idropotabili ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto;*
- *Impianti e attrezzature per la distribuzione di fonti energetiche e produzione di energia elettrica.*

**2. Modalità e categorie di intervento.** Fermo restando il prioritario rispetto della legislazione vigente in materia ambientale e paesaggistica sovraordinata, gli interventi edilizi e le opere comunque denominati, compresi di quelli sul PEE, le sistemazioni di adeguamento tecnico, infrastrutturale e funzionale, ovvero di integrazione, ampliamento e di nuova edificazione di strutture, edifici e manufatti, comprensivi di depositi e stoccaggi di materiali e manufatti temporanei,

sono in queste “Zone” sempre ammessi dal PO, nel rispetto delle specifiche norme settoriali vigenti per tali attrezzature e delle esigenze tecniche per l’efficace funzionamento degli impianti e delle reti che rivestono interesse pubblico e generale. La “nuova edificazione” (Ne) è ammessa nelle dimensioni minime necessarie al soddisfacimento di comprovate esigenze tecniche e di gestione, evidenziate in appositi elaborati tecnici.

Sono inoltre ammesse le categorie di intervento necessarie a garantire il miglioramento delle prestazioni igienico – sanitarie e quelli necessari all’adeguamento degli immobili alle vigenti norme di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione dei rischi. A tal fine, Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sono comunque sempre ammesse:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

Le linee, le reti e gli impianti tecnologici sono realizzati e mantenuti previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa di settore vigente in materia, nel rispetto della vigente legislazione in materia di governo del territorio, tutela e protezione dell’ambiente, tutela e protezione del paesaggio, difesa del suolo e rischio idrogeologico.

**3. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati.** il PO individua negli appositi elaborati di quadro conoscitivo denominati QC.7 “*Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali*” (*Quadrante settentrionale e Quadrante meridionale*), in scala 1:5.000, di cui al precedente art. 3 comma 2, con valore esclusivamente ricognitivo, le fasce di rispetto dei servizi, delle reti e degli impianti, di cui al precedente comma 1, identificate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale. Gli interventi e le opere di natura urbanistico – edilizia, previste per le diverse “Zone” del PO e ricadenti all’interno delle fasce di rispetto, diverse da quelle indicate al precedente comma 2, possono essere realizzati previa verifica dell’effettiva dimensione – estensione della fascia di rispetto considerata e del conseguente rispetto delle disposizioni legislative e normative ad essa collegate.

**4. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: *e) direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria *e.b) di servizio*, ed in particolare *e.b.2.* per i soli servizi e strutture amministrative pertinenti i diversi impianti di cui al comma 1 e alla sub categoria *e.b.8.*

**5. Ulteriori disposizioni e raccordo con altre “Zone” del PO.** La realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui al precedente comma 1, è ammessa, oltre che nelle “Zone” appositamente classificate S1, anche nelle “Zone” classificate D1, D2 e DF di cui al Titolo III Capo III delle presenti Norme, nonché I1 e I3, di cui al Titolo III Capo IV delle presenti Norme. Localizzazioni in zone diverse da quelle precedentemente indicate sono ammesse previa verifica di compatibilità con le funzioni e le attività esistenti, da effettuarsi puntualmente - caso per caso - in relazione al contesto territoriale interessato e fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni definite dalla pianificazione e legislazione sovraordinata in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica e sismica.

## **Art. 57. Cimiteri, relativi spazi di pertinenza funzionale (S2) e fasce di rispetto**

**1. Definizione.** Comprendono i cimiteri presenti nel territorio comunale, comprensivi degli spazi aperti pertinenziali e di stretta relazione funzionale che corrispondono anche a strutture e manufatti di impianto storico, in alcuni casi in epoca recente ampliati e trasformati rispetto all’impianto originario.

**2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** In queste “Zone” si applicano in via

prioritaria le disposizioni legislative vigenti in materia ed in particolare l'art. 338 del RD 27.07.1934 n° 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie), l'art. 57 del DPR 10.09.1990, n° 285 (Regolamento di polizia mortuaria) e l'art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

**3. Categorie di intervento. Immobili e PEE.** Fatte salve le eventuali deroghe ammesse sulla base delle disposizioni legislative precedentemente richiamate e fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO, sono le seguenti:

a) per gli edifici e manufatti esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di *"impianto storico"*:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" **anche all'interno all'esterno**<sup>90</sup> della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (Se) nei limiti e fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale documentate in base alle norme precedentemente richiamate, ovvero tenendo conto degli indici demografici della popolazione.

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

b) per gli edifici e manufatti esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di *"recente formazione"*, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- la "sostituzione edilizia" (Se), alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di "addizioni volumetriche" di cui al precedente punto.

In queste "Zone" è inoltre ammessa la ubicazione e/o realizzazione di *"Cimiteri per animali di affezione"*, di cui alla LR 9/2015 e secondo le disposizioni del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 73R/2016. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione cimiteriale:

- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur);
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato".

**4. Fasce di rispetto, vincoli sovraordinati. Condizioni e limitazioni alla trasformazione.** Il PO individua negli elaborati del quadro conoscitivo, "**QC.1.3 e QC.14 QC.7** Ricognizione vincoli igienico - sanitari e ambientali" (Quadrante Nord e Quadrante Sud), in scala 1:5.000, nonché i tutti gli elaborati di Quadro propositivo (QP), di cui al precedente art. 3 comma 2, le fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria, per le quali valgono le norme di tutela e i vincoli corrispondenti, anche di inedificabilità assoluta o condizionata, secondo le disposizioni legislative vigenti precedentemente richiamate, fatte salve le deroghe sulla base delle disposizioni di legge.

Per le diverse "Zone" del PO ricadenti all'interno delle fasce precedentemente richiamate, valgono le previsioni e gli interventi ammessi dallo stesso PO secondo quanto disposto nelle presenti norme,

<sup>90</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni imposte dalla legislazione sopra richiamata, di cui al precedente comma 2.

Nelle fasce corrispondenti ai cimiteri esistenti, ai sensi e secondo le disposizioni di cui al precedente comma 2, con progetto di opera pubblica, è sempre ammessa la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti, previo parere delle autorità competenti in materia e purchè la fascia di rispetto che si viene a determinare in ragione dei suddetti interventi non vada ad interessare "Zone" ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PSI.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *Direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) *di servizio* ed in particolare e.b.12).

## Capo III - Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)

### Art. 58. Parcheggi e aree di sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (esistenti e di progetto)

**1. Definizione.** Comprendono le "Zone" destinate a parcheggi e aree di sosta pubbliche o di uso pubblico, ovvero ad attrezzature e dotazioni di supporto e servizio alla rete infrastrutturale della mobilità, comprendenti anche immobili attività e servizi comunque a destinazione modale e/o uso pubblico quali, ad esempio, aree e servizi di interscambio modale, spazi e attività di e-mobility e car sharing, finalizzate ad incrementare la dotazione di standard urbanistici corrispondenti a quelli indicati alla lettera d) dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e che concorrono complessivamente al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI. Comprendono altresì parcheggi privati che in esito all'attuazione delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici sono comunque destinati all'uso pubblico.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, per queste "Zone" il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica dei parcheggi e delle aree di sosta esistenti, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione dei parcheggi e delle aree di sosta di nuova previsione, sottoposti a vincolo espropriativo e identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili, sia sulle aree e gli spazi esistenti che su quelle di progetto dovranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia al mantenimento, in via prevalente, dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli spazi di sosta e parcheggio (assicurando un calibrato equilibrio tra esigenze delle attività private e necessità di uso pubblico).

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole "Zone" sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, tenendo in particolare conto dell'interazione con le adiacenti zone destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico, nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti.



**3. Categorie di intervento.** Per gli eventuali edifici e manufatti esistenti ricadenti in queste zone, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur), comunque denominate;
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato".

Sono inoltre ammessi dal PO gli "interventi pertinenziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

E' sempre ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di infrastrutture, volumi, strutture e manufatti tecnici e di servizio delle dotazioni territoriali e delle reti tecnologiche, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 20% rispetto al suo "lotto urbanistico di riferimento". E' altresì ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di manufatti accessori (chioschi) e strutture di servizio ddestinati a servizi per la mobilità, a spazi per piccole attività commerciali al dettaglio come ad esempio edicole, somministrazione alimenti e bevande, nonché di locali e altri manufatti di servizio (servizi igienici), secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche norme di regolamentazione o gestione, nei limiti di un "indice di copertura" (Ic) non superiore al 20% rispetto al suo "lotto urbanistico di riferimento" interessato.

**4. Disposizioni per le Zone di "Nuova previsione".** Per le "Zone" di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale (di destinazione urbanistica) delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione" (Ne) anche con strutture interrato e multipiano, nonché la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune" secondo i parametri edilizi e urbanistici e standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme e regolamenti di settore in materia di parcheggi ed infrastrutture di sosta. In questo quadro i manufatti e le strutture eventualmente da realizzare in elevazione non potranno superare l'altezza massima di mt. 3,50 e un "indice di copertura" (Ic) non superiore al 75% del "lotto urbanistico di riferimento".

**5. Disposizioni per i "Parcheggi per mezzi pesanti e la lunga sosta" (\*).** Il PO nell'ambito delle previsioni di cui al precedente comma 4, indentifica con apposita simbologia (asterisco) le "Zone" destinate alla realizzazione di parcheggi di lunga sosta di mezzi pesanti per i quali devono essere realizzate apposite infrastrutture e servizi tecnici funzionali alla specifica destinazione quali servizi igienici, spogliatoi, autolavaggio, stazione conferimenti dei rifiuti, carico e scarico, ecc.. Tali previsioni, oltre che con progetto di opera pubblica, possono essere attuate anche con iniziativa privata previa stipula di una convenzione con il Comune al fine di garantirne le modalità di uso pubblico.

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

*c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sole sub-categorie c.5); c.6).*

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) di servizio, circoscritta alle fattispecie di cui alla lettera e.b.11) e ad esse assimilabili, comprensive delle funzioni amministrative (uffici) di gestione delle strutture per la sosta.*

**7. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** I nuovi parcheggi previsti dal PO hanno un valore indicativo ed i progetti di opera pubblica dovranno precisarne la forma, la dislocazione e le dimensioni; sono in ogni caso da rispettare le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi possono essere realizzati al livello stradale o a più piani sopra e sotto il livello stradale. La scelta della soluzione tecnica ritenuta idonea è definita in relazione alle condizioni oroidrografiche e delle componenti di natura patrimoniale eventualmente interessate. La superficie effettivamente non destinata a stalli di sosta e alla viabilità di servizio deve essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali ed itinerari per l'accessibilità lenta (ciclo – pedonale);
- i parcheggi a raso devono essere corredati di filari alberati e/o alberature di alto fusto, piante ornamentali o arbusti. Ove possibile deve essere altresì garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'area interessata e assicurata la massima superficie filtrante del terreno;
- all'interno dei parcheggi è sempre consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di servizi igienici, nonché di chioschi aventi le dimensioni e le destinazioni di cui al precedente comma 3, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera partizione spaziale. È ammessa la realizzazione anche con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione con il comune per la gestione degli impianti nell'interesse comune;
- i progetti, nell'osservanza delle indicazioni desumibili dal *“Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'ambito urbano”*, di cui all'art. 78 delle presenti Norme, nonché delle vigenti leggi in materia di accessibilità, devono garantire soluzioni progettuali integrate secondo i principi del *“design for all”* al fine di concretizzare nella progettazione dell'opera pubblica azioni inclusive del concetto di comunità.

### **Art. 59. Viabilità esistente (M1), da adeguare e migliorare (M2) e di progetto (M3)**

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili e le aree qualificate dal PSI nell'ambito della rete infrastrutturale e della mobilità corrispondenti, in particolare, alla *“Rete viaria”*, comprendente la diversa viabilità di livello regionale, provinciale e comunale esistente, nonché la viabilità che in esito all'attuazione delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici è comunque destinata all'uso pubblico.

Il PO distingue inoltre con apposita campitura grafica nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) la rete viaria e gli assi di collegamento principali e locali esistenti (tratto nero con fondo bianco), da quelli soggetti ad ampliamento, adeguamento o miglioramento prestazionale e funzionale e quelli di nuova previsione, ossia di nuovo impianto.

**2. Categorie e modalità di intervento. Disposizioni generali.** Per queste *“Zone”* e comunque per la viabilità esistente pubblica o di uso pubblico di qualsiasi rango, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, il PO ammette:

- la manutenzione e l'adeguamento tecnico e prestazionale, comunque senza oneri per il comune di Calcinaia, della viabilità esistente privata di uso pubblico appositamente identificata con apposita campitura (di colore grigio) nelle cartografie del Quadro propositivo (QP);
- la manutenzione, l'adeguamento tecnico e prestazionale, la riqualificazione funzionale, infrastrutturale e tipologica, della viabilità pubblica esistente appositamente identificata con apposita campitura (di colore bianco) nelle cartografie del Quadro propositivo (QP);
- l'adeguamento e l'ampliamento per la viabilità pubblica soggetta ad intervento di riqualificazione funzionale e prestazionale, in questo caso sottoposte almeno in parte a vincolo espropriativo, appositamente identificate con apposita campitura (di colore arancio) nelle cartografie del Quadro propositivo (QP).
- la nuova edificazione per la viabilità pubblica di progetto (nuove previsioni), in questo caso sottoposte a vincolo espropriativo, appositamente identificate con apposita campitura (di colore rosso) nelle cartografie del Quadro propositivo (QP).

I parametri tecnici e le caratteristiche prestazionali per la definizione delle categorie di intervento e più in generale delle opere e degli interventi sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla

base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, nel rispetto delle norme del Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione. I progetti devono comunque considerare i caratteri dei contesti territoriali ed urbani attraversati dalla esistente e nuova viabilità e le funzioni insediate nelle zone contermini.

**3. Fasce di rispetto, vincoli sovraordinati. Condizioni alla trasformazione.** Con esclusione della viabilità privata di uso pubblico, il PO riporta con valore ricognitivo nell'elaborato QC.5 "*Ricognizione e classificazione della rete della mobilità*", in scala 1:10.000, di cui al precedente art. 3 comma 3, le indicazioni tecniche per il calcolo e la verifica delle "*fasce di rispetto stradale*" secondo quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia (D.Lgs n. 285/1992, come da ultimo modificato dalla L. n. 145/2018 e relativo Regolamento di attuazione, di cui al DPR n. 495/1992 e smi), dai piani e regolamenti comunali e dai criteri applicativi eventualmente determinati dai preposti uffici comunali. Per le suddette fasce si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della strada.

**4. Fasce di rispetto. Ulteriori disposizioni del PO.** Le fasce di rispetto stradali previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, di cui al precedente comma 3, costituiscono in ogni caso le porzioni di territorio suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell'adeguamento infrastrutturale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- adeguamenti stradali ed opere infrastrutturali di interesse pubblico a servizio dell'edificato posto all'interno o all'esterno della fascia di rispetto;
- adeguamenti delle opere infrastrutturali di raccordo o di integrazione, ovvero di miglioramento prestazionale, delle intersezioni tra i diversi tracciati viari;
- percorsi ed itinerari di viabilità lenta (ciclo - pedonale), opere di mitigazione e/o regolazione del traffico e di riqualificazione (paesaggistica, ambientale e prestazionale) della viabilità esistente;
- reti e dotazioni tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti, elettrodotti, line telefoniche e di trasferimento di dati), comprensivi di sostegni, cabine, armadi, stazioni di supporto e gestione delle suddette reti;
- canalizzazioni irrigue e altre sistemazioni idrauliche o di gestione – regimazione del reticolo di fossi e canali superficiali;
- recinzioni, aiuole, siepi, cartellonistica e segnaletica stradale, alberature segnaletiche ed altri allineamenti arborei funzionali e complementari alla viabilità pubblica;
- parcheggi e aree di sosta, ovvero altri spazi funzionali al miglioramento della rete della mobilità, anche con riferimento alle esigenze connesse con la gestione del trasporto pubblico locale (fermate, pensiline, ecc.).

Anche ai fini del miglioramento prestazionale e dotazionale della rete modale è sempre ammessa dal PO la possibilità dell'ampliamento della viabilità pubblica esistente, anche insistente su "Zone" diverse da quelle disciplinate nel presente articolo, purché rientranti nelle fasce di rispetto stradale mediante progetto di opera pubblica e preliminare procedimento espropriativo, nella misura massima di 1,50 mt. per ambo i lati rispetto alla larghezza della sezione attuale della strada, senza che tale intervento costituisca variante al PO medesimo. Tale dimensione è estendibile fino a mt. 2,50 nel caso di realizzazione di interventi concernenti la mobilità lenta (ciclo – pedonale).

**5. Ulteriori indicazioni per la viabilità di progetto.** Per la viabilità ed i raccordi di nuovo impianto, ovvero soggetti ad adeguamento e ampliamento, il tracciato definito nel PO ha invece valore indicativo; tuttavia la progettazione dell'opera pubblica non potrà introdurre modifiche sostanziali tali da pregiudicare in particolare l'itinerario assegnato dal PO (origine – destinazione). Nell'ambito della realizzazione del progetto dei nuovi snodi e tracciati stradali il Comune promuoverà contestualmente interventi di riqualificazione ambientale e sistemazione paesaggistica delle aree ad essi adiacenti con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano e/o rurale. I progetti

dovranno in particolare prevedere le alberature e le sistemazioni (movimenti di terra, alberature, verde di arredo, ecc.) più idonee per l'inserimento paesaggistico e la mitigazione dell'impatto acustico e visuale nel contesto urbano. Nelle stesse aree potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, isole ecologiche, piazzole per la fermata delle linee di trasporto pubblico, punti di informazione e simili ed in questo quadro per le strade extraurbane classificate "B" e "C" è prescritta la piantumazione di alberature di alto fusto su ambo i lati. Tutte le intersezioni a rotatoria dovranno obbligatoriamente rispettare i contenuti di cui al DM 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

**6. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:  
e) *Direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) di *Servizio*, ed in particolare e.b.9), e.b.10); e.b.11).

## **Art. 60. Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana**

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili e le aree qualificate dal PSI nell'ambito della rete infrastrutturale e della mobilità corrispondenti, in particolare, alla "Rete ferroviaria". Il PO, oltre alle linee ferroviarie Firenze-Pisa, riconosce con specifica simbologia grafica le "Zone" destinate ad aree, immobili e spazi funzionali, ovvero pertinenziali ed accessori alla rete ferroviaria, comprensive delle relative dotazioni infrastrutturali, dei tronchetti ferroviari e degli altri elementi pertinenziali o funzionali.

**2. Categorie di intervento e disposizioni generali.** Gli interventi ammissibili in queste zone, anche di trasformazione e nuova edificazione, sono disciplinati dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di programmazione e pianificazione previsti dalle vigenti leggi, dalle intese o accordi tra i soggetti competenti nella gestione e manutenzione delle infrastrutture ferroviarie ed i soggetti competenti in materia di governo del territorio. Interventi ed opere devono comunque essere riferiti ad esigenze di adeguamento, miglioramento ed integrazione funzionale e prestazionale della rete ferroviaria e delle complementari attività e funzioni necessarie alla qualificazione del trasporto ferroviario.

**3. Categorie di intervento. Indicazioni di dettaglio.** Il PO nell'ambito delle "Zone" destinate alla "rete ferroviaria", in coerenza con le previsioni del PSI, individua le aree destinate allo sviluppo di progetti finalizzati alla localizzazione e realizzazione della "fermata ferroviaria (di tipo necessariamente metropolitano)" da ubicarsi in Frazione Fornacette lungo la linea Firenze-Pisa. Si tratta in particolare degli spazi entro cui elaborare il progetto di opera pubblica con il quale saranno stabilite le caratteristiche (prestazionali, tecniche, funzionali e architettoniche) delle piattaforme e dei marciapiedi di fermata (in entrambe le direzioni), degli elementi e dei manufatti di protezione e sosta temporanea (pensiline, tettoie, ecc.), degli eventuali volumi tecnici di servizio alla fermata, nonché le relative strutture leggere di supporto e assistenza ai passeggeri, da porre in stretta relazione funzionale con gli attraversamenti pedonali e ciclabili (sottopasso - sovrappasso) esistenti e di nuova realizzazione, con i parcheggi e le aree di sosta (esistenti e di progetto) localizzati in stretta relazione funzionale con la ferrovia nei due sensi di marcia. A tal fine sono ammessi interventi di "nuova edificazione" per l'adeguamento e l'integrazione della rete infrastrutturale nel suo complesso, ovvero finalizzati all'incremento delle modalità di trasporto passeggeri, con particolare riferimento alla previsione di fermata ferroviaria precedentemente indicata.

**4. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati.** Il PO individua nell'elaborato denominato QC.7 "Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali" (Quadrante settentrionale e Quadrante meridionale), in scala 1:5.000, di cui di cui al precedente art. 3 comma 3, a fini esclusivamente ricognitivi, le fasce di rispetto ferroviario calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, per le quali si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione di cui al

DPR n. 753/1980.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: e) *Direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) *di Servizio*.

### **Art. 61. Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)**

**1. Definizione.** Comprendono, generalmente, gli spazi a verde e delle aree inedificate poste a corredo o di pertinenza funzionale della viabilità carrabile e delle altre infrastrutture per la mobilità esistenti, di cui agli art.li 59 e 60 delle presenti Norme, come ad esempio spartitraffico, argini e scarpate, reticolo idrografico di scolo, ovvero ambiti marginali e/o interclusi tra gli insediamenti esistenti e le stesse infrastrutture modali, di norma non utilizzati o trasformati. Costituiscono "Zone" destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e degli elementi di ambientazione della rete viaria o ferroviaria comunque configurata.

**2. Categorie di intervento.** Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono aree destinate alla esclusiva realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale, tra cui la realizzazione di parcheggi ed aree di sosta pubblici e/o di uso pubblico, secondo le disposizioni di cui all'art. 58 delle presenti Norme, ovvero all'adeguamento della viabilità esistente e/o la realizzazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali di cui agli art.li 59 e 63 delle presenti Norme. Sono altresì ammesse dal PO le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur);
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato".

**Restano fermi e confermati e possono pertanto essere mantenuti gli eventuali accessi privati agli insediamenti esistenti.**<sup>91</sup> In queste zone sono sempre ammessi gli eventuali interventi di piantumazione di qualificazione paesaggistica e ambientale della viabilità devono che devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

**3. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) *di servizio*, circoscritta alle fattispecie di cui alla lettera e.b.9), e.b.10), e.b.11), comprensive delle funzioni amministrative (uffici) di gestione delle strutture per la sosta.

### **Art. 62. Distributori di carburante (MD)**

**1. Definizione.** Comprende le "Zone" esistenti e di progetto destinate ad impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti e ad altre attività e servizi funzionali alla mobilità, come ad esempio gli autolavaggi, autonoleggi, ecc. Tali zone, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le localizzazioni da ritenersi idonee ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero attività ad esse complementari, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D.lgs. 32/1998

<sup>91</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

e dell'art. 68 della LR 62/2018.

**2. Previsioni del PO. Criteri localizzativi generali.** Fermo restando quanto disciplinato in termini di compatibilità dalla LR 62/2018 e dal relativo Regolamento di cui alla DPGR 23R/2020, costituiscono criteri generali di natura prescrittiva per la localizzazione delle "Zone" destinate ad impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti, di cui al precedente comma 1, verificate in termini generali anche per quelli esistenti e confermati dal PO e pertanto già iscritti nell'apposita "Anagrafe" comunale:

- *sussistenza di diretta relazione funzionale con le principali direttrici viarie che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell'intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale, con particolare riferimento per quella regionale e provinciale;*
- *compatibilità generale alle disposizioni del Codice della Strada (D.Lgs. n° 285/1992) e idonee condizioni di accessibilità veicolare, anche in relazione alle migliori condizioni di sicurezza;*
- *assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto territoriale di riferimento con contestuali idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito, preferibilmente da attribuirsi alle aree di pianura e fondovalle;*
- *compatibilità generale con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico-sanitarie, accompagnate da contestuali condizioni favorevoli di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.*

**3. Nuove previsioni. Indicazioni e criteri localizzativi.** La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti in "Zone" diverse da quelle specificatamente indicate nella cartografia di Quadro propositivo (QP) del PO è ammessa nel rispetto dei criteri indicati al precedente comma che dovranno essere puntualmente verificati, caso per caso, in sede di formazione dei relativi titoli abilitativi, nonché nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di seguito riportate, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute all'art. 2, commi 1 e 2 del d.lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della LR 62/2018. In particolare, in ragione delle specifiche caratteristiche storico-culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio di Calcinaia, non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti, in quanto ritenuti incompatibili con il contesto territoriale di riferimento, nei seguenti casi:

- Aree formalmente riconosciute quali "Beni paesaggistici" di cui agli art.li 134, 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004;
- Aree ricomprese nelle zone omogenee "A" di cui al DM 1444/68, secondo quanto disposto all'art. 12 delle presenti Norme;
- Aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica elevata o molto elevata, come individuate dalle apposite indagini del PSI vigente e/o dagli strumenti di pianificazione settoriale vigenti sovraordinati (PAI e PGRA), nonché nelle ulteriori indagini "Geologico – tecniche" (QG) di dettaglio contenute nel PO, di cui all'art. 3 delle presenti Norme.

**4. Categorie di intervento e ulteriori indicazioni.** Fatto salvo quanto indicato ai precedenti commi 2 e 3 in termini di requisiti di compatibilità generale, la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti, se convenzionati ed iscritti all'apposita anagrafe comunale di cui all'art. 1, comma 100, della L. 124/2017 e all'art. 58 della LR 62/2018, è ammessa nei limiti e alle condizioni disciplinate al Titolo II Capo VIII della stessa LR 62/2018 e più in dettaglio nel relativo Regolamento di cui al DPGR n. 23R/2020.

Alla scadenza delle convenzioni in essere, in assenza di specifici interventi di riqualificazione paesaggistica e di adeguamento funzionale e della contestuale stipula di una nuova convenzione, è prevista la dismissione e la bonifica degli impianti e la conseguente formazione di spazi pubblici o di uso pubblico, con priorità per quelli di cui all'art. 58 delle presenti Norme.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, la sola categoria funzionale ammessa dal PO è la seguente:

c) *Commerciale al dettaglio*, limitatamente alla sub categoria funzionale c.9) e alla sola destinazione



d'uso dei Distributori di carburante di cui all'art. 2, commi 1 e 2 del d.lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della LR 62/2018;  
e.b) di servizio.

### Art. 63. Rete della mobilità lenta (esistente e di progetto)

**1. Definizione.** Comprendono gli immobili individuati, anche in coerenza con le indicazioni formulate dal PSI, quali percorsi per la mobilità lenta (pedonali e ciclabili). In particolare il PO individua con apposita simbologia e carattere grafico, comunque con valore indicativo in ragione della specifica scala di rappresentazione, i "Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali" (esistenti o di previsione), che costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione delle aree urbane (con particolare riferimento all'accessibilità agli spazi pubblici) e del territorio aperto (con particolare riferimento all'Arno, al Sito (ZSC) delle Cerbaie, ai parchi storici e a beni ambientali e culturali), aventi lo scopo di costruire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi (preferibilmente protetti e ad accessibilità differenziata) dedicata alla mobilità alternativa a quella carrabile.

**2. Categorie di intervento.** Il PO, mediante interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata convenzionati, prevede interventi, opere e sistemazioni di ripristino, recupero, riqualificazione, miglioramento prestazionale e adeguamento funzionale, per i percorsi e gli itinerari esistenti, nonché la realizzazione di nuovi percorsi, attraverso interventi di "nuova edificazione" (Ne), con priorità ai casi in cui le previsioni ed indicazioni del PO ricadano nelle "Zone" di cui al Titolo IV, capi I, II, e III, IV e V delle presenti norme.<sup>92</sup>

I progetti di opera pubblica devono definire soluzioni e caratteristiche tipologiche e funzionali dei percorsi in grado di garantire l'accessibilità anche alle utenze deboli o diversamente abili secondo la normativa vigente in materia, tenendo a riferimento gli indirizzi di carattere generale nel "Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" e di quanto ulteriormente disposto all'art. 78 delle presenti Norme.

**3. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** I "percorsi ciclabili e pedonali", indicativamente distinti dal PO secondo il rango e la competenza istituzionale (regionale – provinciale o comunale)<sup>93</sup> devono essere realizzati preferibilmente separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Nei soli tratti extraurbani si potranno prevedere itinerari promiscui ciclo – pedonali di larghezza e caratteristiche tecniche e funzionali da individuare caso per caso, in ragione degli approfondimenti connessi con i diversi livelli di progettazione (fattibilità, definitiva esecutiva).

~~I "percorsi pedonali" e la rete sentieristica ed escursionistica individuati dal PO costituiscono indicazioni di orientamento per l'organizzazione della fruizione dei territori ad elevato interesse ambientale, aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme e unitamente ad altre politiche settoriali, una rete diffusa di fruizione del territorio aperto.~~<sup>94</sup>

Per la viabilità e i percorsi di impianto storico, con particolare riferimento per quelli individuati in forma ricognitiva nel Quadro conoscitivo (QC) del PO, ferma restando quanto disposto ai precedenti commi, il comune promuoverà progetti di riqualificazione, individuando i materiali da utilizzare per la pavimentazione, gli elementi di arredo, la segnaletica e le modalità di piantumazione degli arredi arborei. Per questi tracciati i progetti devono assicurare, nel limite del miglioramento delle prestazioni funzionali, la conservazione dei seguenti elementi se di rilevanza storica e/o paesaggistica: le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le murature in pietra e i ciglioni, le opere d'arte e gli arredi fissi, le pavimentazioni in pietra, gli elementi segnaletici, i filari alberati, gli allineamenti arborei e le siepi.

Sono inoltre sempre ammessi gli interventi di piantumazione che devono in particolare tenere conto

<sup>92</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>93</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>94</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

delle “Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono” della Regione Toscana.

**4. Prescrizioni per la ferrovia dismessa Lucca - Pontedera.** Per l’antica ferrovia (oggi definitivamente dismessa e conferita nella sua consistenza nel demanio comunale), oltre agli interventi e le opere indicate ai precedenti commi, il Comune di Calcinaia, in coerenza con le specifiche indicazioni del PSI (corridoio multimodale Lucca – Pontedera) e in attuazione delle disposizioni del PIT/PPR di cui all’art. 27 comma 9 della relativa Disciplina di piano, promuove in collaborazione con gli altri comuni dell’Unione, la formazione di uno specifico “Progetto di paesaggio”, di cui all’art. 34 dello stesso PIT/PPR, avente come finalità prioritaria la riconversione dell’infrastruttura ferroviaria in un itinerario a mobilità lenta (ciclabile e pedonale), corredato di aree a verde attrezzato, fasce vegetate e filari alberati volti a qualificare la nuova infrastruttura quale “green way” di livello sovracomunale di fruizione del paesaggio della Valdera. Nella tratta di competenza del Comune di Calcinaia è inoltre prevedibile la ricostruzione del ponte sull’Arno (attualmente in parte demolito o allo stato di rudere, preservando ove possibile le opere d’arte di interesse documentale) in modo da favorire i rapidi collegamenti ciclo – pedonali tra le diverse frazioni poste sulle due rive del fiume.

## Titolo V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

### Capo I - Disposizioni e norme comuni le “Nuove previsioni urbanistiche

#### Art. 64. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle nuove previsioni urbanistiche

1. La “**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**”, ai sensi dall’art. 95 commi 3 e 8 della LR 65/2014, costituisce disciplina del PO destinata perseguire gli obiettivi generali e le strategie comuni concernenti il livello macro delle diverse “UTOE”, nonché gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della complessiva Strategia di sviluppo sostenibile del PSI, in specifico riferimento alle disposizioni concernenti le UTOE del Comune di Calcinaia. La disciplina si integra inoltre con le “Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato” comportanti impegno di suolo non edificato, già contenute nell’apposito “Atlante” PSI, che la Conferenza di copianificazione di cui all’art. 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, di cui all’art. 65 delle presenti Norme.

2. La disciplina è definita secondo un’azione programmata delle previsioni che tiene conto dell’arco temporale di validità del PO per il quale è definito il corrispondente “Quadro previsionale strategico quinquennale” nel rispetto delle “Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni” definite per le UTOE del Comune di Calcinaia dal PSI.

3. Tenendo a riferimento gli esiti del Quadro valutativo (QV) e del Quadro geologico - tecnico (QG) di cui al precedente art. 3, gli obiettivi di avvio del procedimento di formazione del PO e i contributi conseguenti l’avviso pubblico di cui all’art. 95 comma 8 della LR 65/2104 e dell’art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017, il PO individua con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici le seguenti “Zone”:

**Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati non decaduti (SA\*)**

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L- U)**

- Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)

**Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)**

- Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)

**Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (S) in territorio rurale**

- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)
- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)

4. La “**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**” è finalizzata alla riqualificazione insediativa e territoriale, al recupero ambientale e paesaggistico, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, allo sviluppo delle attività produttive, all’adeguamento e all’integrazione delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, al miglioramento e all’incremento dell’offerta abitativa privata e sociale e di lavoro. A tal fine alle “Zone” precedentemente indicate si applicano espressamente le prescrizioni di cui all’art. 10 delle presenti Norme (*Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure*) volte ad assicurare, nell’ambito del procedimento di attuazione delle previsioni di questo stesso Titolo V, la realizzazione e cessione gratuita al comune di “Urbanizzazioni primarie” e “Standard urbanistici e spazi pubblici”, nonché l’esecuzione di specifiche misure di “Corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici”.

5. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 6 in termini di tolleranze nell’indicazione delle

superfici di riferimento per l'attuazione delle previsioni del PO, i Piani attuativi (PA), i Progetti Unitari convenzionati (PUC) o i Permessi a costruire (PdC) convenzionati devono essere estesi all'intera "Zona" indicata nelle cartografie di Quadro propositivo del PO e più in dettaglio nelle singole "Schede - norma" di cui all'elaborato *QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*, facenti parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.

6. Nell'ambito dell'attuazione delle previsioni individuate dal PO nella presente "*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni*", nei casi in cui le misurazioni reali effettuate a scala di maggiore dettaglio delle "superfici territoriali" si rivelassero diverse da quelle indicate nelle "Schede - norma", di cui all'elaborato *QP.III.1a QP.3a*<sup>95</sup> *Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*, è ammesso l'adeguamento della Superficie territoriale (St) alle misurazioni reali determinate dal rilievo diretto delle "Zone" interessate e la conseguente modifica delle altre superfici di riferimento ("Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni" e "Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune"), tanto più quanto in meno, in maniera proporzionale a quanto indicato nelle singole schede – norma. Resta fermo il "*Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni*" e le altre indicazioni prescrittive della scheda – norma che devono comunque essere rispettate.

7. La disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni ed in particolare le disposizioni di cui ai successivi Capo II, III e IV del presente Titolo VI, si applica fermo restando il rispetto:

- delle prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (idraulica, sismica, geomorfologica ed), di cui all'art. 69 delle presenti Norme, così come definite relative indagini ed in particolare nell'elaborato denominato "*QG.1 Relazione di fattibilità*" ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione, nella corrispondente scheda - norma;
- delle prescrizioni e condizioni definite nell'ambito del procedimento di VAS (comprendente anche la verifica di compatibilità acustica) di cui all'art. 68 delle presenti Norme, così come definite ed individuate nell'elaborato denominato "*QV.1 Rapporto Ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della stessa LR 10/2010)*" ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione nella corrispondente scheda – norma;
- delle prescrizioni e prescrizioni d'uso concernenti la "*Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR*", di cui all'art. 74 delle presenti Norme, così come definite per ogni singola categoria di bene paesaggistico all'allegato 8b dello stesso PIT/PPR ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione nella corrispondente scheda – norma.

## **Art. 65. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti**

1. Il PO, al fine di perseguire gli obiettivi e di attuare le specifiche indicazioni definite dal PS, individua con apposita simbologia e caratterizzazione grafica e codice identificativo alfanumerico le previsioni di trasformazione non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che la Conferenza di copianificazione (ai sensi degli art.li 4 e 25 della LR 65/2014) ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR e alle disposizioni della LR 65/2014.

2. Sono in particolare previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 secondo il verbale della Conferenza tenutasi in data 4.9.2023, le "*Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale*" (Tc), di cui all'art. 70 delle presenti Norme. In particolare:

- *Tc.1 Recupero e riqualificazione ex area di escavazione, lago del Marrucco in Calcinaia;*
- *Tc.2 Recupero e riqualificazione ex edificio commerciale, a Ponte alla Navetta.*

3. Sono inoltre previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, poste all'attenzione della

<sup>95</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della LR 65/2014 secondo il verbale della Conferenza tenutasi in data 49.9.2023, gli "Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria" (SV) e gli "Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria" (SF), di cui all'art. 71 delle presenti Norme.

4. Per le suddette previsioni sono altresì fatte salve le specifiche indicazioni, prescrizioni e misure definite nell'ambito della stessa conferenza di copianificazione secondo quanto a tal fine riportato nell'elaborato QP.III.1a QP.3a<sup>96</sup> *Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*, come richiamate all'art. 64, comma 8 delle presenti Norme.

## Art. 66. Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti convenzionati non decaduti (SA\*)

**1. Piani attuativi convenzionati e non decaduti.** Il PO conferma e mantiene l'efficacia dei "Piani attuativi" (PA) comunque denominati e dei "Progetti Unitari Convenzionati" (PUC) non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d'obbligo stipulati, come individuati con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico negli elaborati di Quadro propositivo (QP) del PO. Nell'arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi. In particolare:<sup>97</sup>

- SA.1 (ex PA 2.1 del RU – di cui alla DCC N. 74 del 05/11/2002);
- SA.2 (ex PA 4.1 del RU – di cui alla DCC N. 31 del 04/04/2006);
- SA.3 (ex PA 4.2 del RU – di cui alla DCC N. 77 del 28/09/2010);
- SA.4 (ex PA 5.2 del RU – di cui alla DCC N. 77 del 14/10/2008);
- SA.5 (ex PA 5.9 del RU – di cui alla DCC N. 81 del 27/10/2009);
- SA.6 (ex PA.a del RU – di cui alla DCC N. 3 del 27/02/2007);
- SA.7 (ex PA 5.1 del RU – di cui alla DCC N. 11 del 25/03/2003);
- SA.8 (ex PA 5.3 del RU – PEEP di iniziativa pubblica);
- SA.9 (ex PDR del RU – di cui alla DCC N. 26 del 08/04/2019);
- SA.10 (ex BC 1.1 del RU -di cui alla DCC N. 25 del 29/07/2016);
- SA.11 (ex BC 4.4 del RU -di cui alla DCC N. 51 del 30/07/2018);
- SA.12 (ex CR 2.1 del RU – di cui alla DCC N. 14 del 25/02/2019 e CC N. 59 del 05/06/2020);
- SA.13 (ex CR 5.1 del RU – di cui alla DCC N. 105 del 29/12/2020);
- SA.14 (ex CR 5.3 del RU – di cui alla DCC N. 39 del 27/07/2021);
- SA.15 (ex CP 1.2 – secondo quanto indicato dall'apposito Accordo procedimentale);
- SA.16 (ex RR 2.3 del RU – di cui alla DCC N. 25 del 08/04/2019).

Per la sola previsione SA.15 il PO individua inoltre, nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) le previsioni urbanistiche e le localizzazioni o determinazioni progettuali, anche eventualmente esterne al perimetro del piano attuativo, necessarie all'attuazione dell'Accordo procedimentale stipulato (ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990) in data 13.07.2023 tra comune e soggetti aventi titolarità all'attuazione degli interventi della convenzione ancora efficace.<sup>98</sup>

**2. Ulteriori strumenti attuativi recepiti dal PO.** Sono fatte salve inoltre le previsioni dei "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale" (PAPMAA), approvati e non ancora decaduti, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici.

**3. Disciplina transitoria e di decadenza.** Per i diversi atti di governo del territorio, di cui ai precedenti commi 1 e 2, confermati dal PO, restano valide le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente RU, come eventualmente meglio specificate nel REU vigente alla data di approvazione dei relativi atti.

<sup>96</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>97</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>98</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

Sono ammesse varianti ai “PA”, ai “PUC” e ai “PAPMAA” fatti salvi dal PO, purché conformi alla disciplina del PSI e nel rispetto, in particolare, delle disposizioni concernenti le “Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni” (art. 67 della Disciplina di piano del PSI) e gli “Standard Urbanistici, Servizi e dotazioni territoriali” (art. 68 della Disciplina di piano del PSI).

Alla scadenza di efficacia degli atti disciplinati ed indicati nel presente articolo è fatto salvo quando disciplinato all’art. 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e, in caso di complessiva e sostanziale decadenza ovvero di impossibilità applicative e attuative delle disposizioni precedentemente richiamate, si applicano in via precauzionale le disposizioni relative alle aree non pianificate di cui all’art. 75 82<sup>99</sup> delle presenti Norme.

Successivamente alla attuazione anche parziale dei “PA”, dei “PUC” e dei PAPMAA” e a seguito della decadenza di cui al precedente comma 1, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- “restauro e risanamento conservativo” (Rs)
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr).

Per i soli edifici a destinazione industriale – artigianale sono inoltre ammesse, ai soli fini di garantire lo sviluppo e la qualificazione delle attività produttive esistenti ed già insediate e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente - definita dallo strumento attuativo comunque denominato di cui al comma 1 - mediante apposito atto d’obbligo, le “addizioni volumetriche” (Ad), mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di superficie edificata (Se) non superiore al 25 30%<sup>100</sup> di quella esistente per ogni singola UI.

**4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari e Disciplina delle funzioni.** Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nei PA, nei PUC e nei “PAPMAA”, ovvero a quanto indicato nei conseguenti titoli abilitativi rilasciati.

## Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato

### Art. 67. Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)

**1. Definizione.** Comprendono le “Zone” aventi le caratteristiche di lotti liberi ineditati dotati delle opere di urbanizzazione primaria e delle principali reti e dotazioni territoriali, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” del PSI e appositamente individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare disposizioni normative concernenti la disciplina delle “UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia” dello stesso PSI.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione”, destinati al completamento dei tessuti urbani consolidati, da realizzarsi mediante “Permessi di Costruire” (PdC), sulla base delle specifiche disposizioni e prescrizioni di seguito indicate.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alla specifica “Appendice”.** Per ogni singola “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO

<sup>99</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 55

<sup>100</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 31



definisce mediante l'apposita tabella, di cui all'appendice "B" alle presenti norme, specifiche disposizioni attuative e disciplina in particolare:

- *La Superficie fondiaria (Sf) del lotto libero destinato alla trasformazione;*
- *La Superficie edificabile (Se) massima realizzabile con l'intervento di nuova edificazione;*
- *L'Altezza Massima (H - mt) degli edifici realizzabile con l'intervento di nuova edificazione;*
- *Il numero massimo delle Unità Immobiliari (UI) realizzabili con l'intervento di nuova edificazione;*
- *Le categorie funzionali ammesse, di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme.*

Per queste "Zone" devono comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- *Distanze minime dai confini del singolo lotto urbanistico di riferimento non inferiori a mt. 5;*
- *Indice di copertura non superiore al 35%;*
- *Superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.*

Resta inoltre l'obbligo del rispetto delle prescrizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica delle singole previsioni e relativi interventi definita in dettaglio nell'elaborato denominato QG.0 Relazione illustrativa e di fattibilità geologico-tecnica, di cui all'art. 2 e 73 delle presenti Norme.<sup>101</sup>

**4. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi 2 e 3 è da intendersi vincolante per la formazione dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. In mancanza di attuazione delle previsioni, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 82 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PdC" per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PdC".

## **Art. 68. Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)**

**1. Definizione.** Comprendono aree e spazi aperti ineditati dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" del PSI, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare le direttive concernenti la disciplina contenuta nell'apposito "Atlante" dello stesso PSI finalizzata a definire le modalità di riqualificazione dei tessuti edificati e di definizione del relativo margine urbano.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) o "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC), di cui all'art. 6 delle presenti Norme, ovvero di "Permessi di Costruire" (PdC) convenzionati, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, alla eventuale contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonché all'esecuzione di specifiche misure di "Corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

<sup>101</sup> Modifica introdotta in esito alla richiesta di integrazioni alle Indagini geologico tecniche da parte del Genio Civile

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “Schede – norma”.** Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato “QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PA, o dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate la realizzazione e cessione di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato all’art. 10 delle presenti Norme. In particolare nelle “schede norma” sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - *Inquadramento ambientale e paesaggistico;*
  - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
  - *Riferimenti catastali.*
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
  - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
  - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
  - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:
  - *Urbanizzazioni primarie;*
  - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
  - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
  - *Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici;*
  - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS*
  - *Ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
  - *Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
  - *Interferenze con il “Reticolo - sistema idraulico regionale”;*
  - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
  - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “Schede - norma”, prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. È comunque fatto salvo, in fase di formazione degli strumenti attuativi, quanto disposto all’art. 64 comma 7 delle presenti Norme.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto all’art. 64 comma 7 delle presenti Norme, l’“Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento” (lettera b) e il “Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni” (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PA, dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati. Per ogni singola “Zona”, negli elaborati di Quadro propositivo (QP) così come nelle specifiche Schede - norma di cui all’elaborato “QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”, il PO indica nell’estratto cartografico denominato “Indicazioni localizzative di dettaglio del PO”, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA, dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;

- b) L'eventuale quota parte di superficie fondiaria che il PO vincola a specifiche destinazioni urbanistiche (verde privato, varichi ineditati e cinture verdi di ambientazione, ecc.);
- c) Le diverse Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Per queste "Zone" devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- *Distanze minime dai confini del lotto urbanistico di riferimento non inferiori a mt. 5;*
- *Superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.*

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati), secondo quanto a tal fine disposto all'art. 11 delle presenti Norme

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede norma" di cui al richiamato elaborato "**QP.III.1a QP.3a**"<sup>102</sup> *Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*".

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 82 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PA", dei "PUC", ovvero dei "PdC" convenzionati, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PA", nei "PUC" e nei "PdC" convenzionati.

## **Art. 69. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di riqualificazione urbana (Ur)**

**1. Definizione.** Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inseriti, spazi aperti abbandonati e degradati, nonché contesti urbani caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" del PSI, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare direttive concernenti la disciplina delle "UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia" dello stesso PSI e finalizzata a definire le modalità di rigenerazione e rifunzionalizzazione dei tessuti edificati degradati, dequalificati e/o inutilizzati.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di "Progetti Unitari Convenzionati" (PUC), di cui all'art. 6 delle presenti Norme, ovvero di "Permessi di Costruire" (PdC) convenzionati, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito

<sup>102</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 29 della Disciplina di piano del PS e dell'art. 10 delle presenti Norme, alla eventuale contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonchè all'esecuzione di specifiche misure di "Corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "Schede – norma".** Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato "QP.III.1a QP.3a"<sup>103</sup> *Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PA, o dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate la realizzazione e cessione di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato all'art. 10 delle presenti Norme. In particolare nelle "schede norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - *Inquadramento ambientale e paesaggistico;*
  - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
  - *Riferimenti catastali.*
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
  - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
  - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
  - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
  - *Urbanizzazioni primarie;*
  - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
  - *Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
  - *Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici;*
  - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS*
  - *Ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
  - *Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
  - *Interferenze con il "Reticolo - sistema idraulico regionale";*
  - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
  - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "Schede - norma", prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. È comunque fatto salvo, in fase di formazione degli strumenti attuativi, quanto disposto all'art. 64 comma 7 delle presenti Norme.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l'"Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento" (lettera b) e il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PUC, ovvero dei PdC

<sup>103</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

convenzionati. Per ogni singola "Zona", negli elaborati di Quadro propositivo (QP) così come nelle specifiche Schede - norma di cui all'elaborato "QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma", il PO indica nell'estratto cartografico denominato "Indicazioni localizzative di dettaglio del PO", in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- d) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;
- e) Le eventuali Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati), secondo quanto a tal fine disposto all'art. 11 delle presenti Norme

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede norma" di cui al richiamato elaborato "QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma".

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 82 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PUC", ovvero dei "PdC" convenzionati, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PA", nei "PUC" e nei "PdC" convenzionati.

## Capo III- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)

### Art. 70. Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)

**1. Definizione.** Comprendono aree trasformate e singoli insediamenti abbandonati, dequalificati, ovvero con funzioni non compatibili con il contesto agricolo entro cui risultano inseriti, comunque caratterizzati da fenomeni di degrado fisico, igienico - sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all'interno del "Territorio rurale" del PSI, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare le direttive concernenti la disciplina contenuta nell'apposito "Atlante" dello stesso PSI finalizzata a definire le modalità di riqualificazione e valorizzazione del territorio rurale e di mitigazione dei fenomeni di degrado.

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi



differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Piano Attuativo” (PA) di cui all’art. 6 delle presenti Norme, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, alla eventuale contestuale esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “Schede – norma”.** Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato “QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PUC, ovvero dei PdC. In particolare nelle “schede norma” sono riportate e individuate:

- g) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
  - *Inquadramento ambientale e paesaggistico;*
  - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
  - *Riferimenti catastali.*
- h) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
  - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
  - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
  - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- i) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
  - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
  - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- j) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- k) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:
  - *Urbanizzazioni primarie;*
  - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
  - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
  - *Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici;*
  - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS*
  - *Ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- l) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
  - *Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
  - *Interferenze con il “Reticolo - sistema idraulico regionale”;*
  - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
  - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “Schede - norma”, prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. È comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto al precedente art. 64 comma 7, l’“Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento” (lettera b) e il “Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni” (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati.

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede norma” di cui al richiamato elaborato “QP.3a Disciplina delle



*trasformazioni. Schede – Norma”.*

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PUC, ovvero dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili esistenti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all’art. 82 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei “PUC”, ovvero dei “PdC” convenzionati, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nei “PUC” e nei “PdC” convenzionati.

## **Art. 71. Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione modale (SV - SF)**

**1. Definizione.** Comprende le aree finalizzate alla conferma, mediante la necessaria puntualizzazione nella scala del PO, delle specifiche localizzazioni di corridoi di salvaguardia e fasce di tutela assoluta concernenti la “Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità” del PSI. In particolare il PO, al fine di perseguire obiettivi ed attuare le direttive concernenti la disciplina contenuta nell’apposito “Atlante” dello stesso PSI individua le seguenti “Zone”:

- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV);*
- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (Sf).*

**2. Disposizioni generali.** Il PO dettaglia i suddetti ambiti e tracciati, in specifiche indicazioni cartografiche, corrispondenti a “corridoi di salvaguardia”, distinte con apposita simbologia e campitura grafica nelle cartografie del quadro progettuale, tenendo conto dei contenuti che corredano il Quadro propositivo (QP) del PSI e/o dello stato di avanzamento dei livelli di progettazione attualmente predisposti. In questo quadro, sulla base degli accordi e delle previsioni di programmazione definiti con gli altri soggetti interessati, la Provincia, e comuni limitrofi, sono individuati dal PO i seguenti “**corridoio di salvaguardia concernenti la programmazione viaria**”:

- per l’attraversamento di Fornacette, alternativo alla S.S. 67 Tosco Romagnola: dalla rotonda (di progetto) in prossimità del cimitero di Fornacette (con ponte sul canale Emisario) proseguendo lungo il corso del fosso nuova Lucaia, fino all’intersezione con la via Maremmana (al confine con Pontedera) in fregio alle attività produttive esistenti;
- per l’attraversamento di Sardina, alternativo alla S.P. 439 Sarzanese – Valdera (nuova Sarzanese Valdera): dalla Rotonda in loc. Montecchio all’intersezione con la via del Marrucco (al confine con Vicopisano);
- per l’attraversamento dell’Oltrarno, alternativo alla Strada comunale Giovanni XXIII: dal ponte di via Giovanni XXIII fino alla rotonda (di progetto) di intersezione con la via Case Bianche.

È altresì individuato dal PO il “**corridoio di salvaguardia concernenti la programmazione ferroviaria**”, in particolare riferimento all’adeguamento e al miglioramento prestazionale della linea Firenze – Pisa, per il quale devono essere in via prioritaria considerate le previsioni di fermata

metropolitana di cui all'art. 60 delle presenti Norme.

I "corridoi di salvaguardia" rappresentano gli ambiti territoriali entro i quali predisporre ed approvare, mediante le procedure dell'Accordo di Programma e/o dell'Accordo di pianificazione, progetti di opera pubblica, finalizzati alla realizzazione di "Opere di urbanizzazione primaria".

**3. Categorie di intervento.** Fino all'approvazione degli Accordi di Programma e/o degli Accordi di pianificazione di cui al precedente comma 2, il PO definisce le seguenti prescrizioni volte a limitare la trasformabilità dei suoli e la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi ammessi dalle disposizioni normative definite per le singole "Zone" dal PO di cui all'art. 11 delle presenti Norme. In particolare all'interno dei suddetti "corridoi di salvaguardia" non sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "nuova edificazione" (Ne);
- la "ristrutturazione urbanistica" (Ru);
- la "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico (Se).
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2).

All'interno dei "corridoi di salvaguardia" la realizzazione di "Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola" in territorio rurale, di cui all'art. 25 delle presenti Norme, qualora ammessa dal PO per le singole "Zone", di cui al Titolo III delle presenti Norme, è subordinata all'approvazione di un "titolo abilitativo" convenzionato, nell'ambito del quale – attraverso la convenzione - è garantita la demolizione di manufatti, edifici ed opere realizzati qualora essi vengano interessati dai progetti concernenti la nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali e soggetti pubblici. A tal fine la convenzione è corredata di eventuali idonee garanzie in relazione agli interventi da realizzare.

**4. Ulteriori indicazioni e misure.** Gli Accordi di Programma e/o gli Accordi di pianificazione di cui al precedente comma 2 e i corrispondenti progetti di opera pubblica sono tenuti a definire adeguate misure di mitigazione e compensazione (anche finalizzati ad incrementare le dotazioni di standard e spazi pubblici di servizio o correlati alle infrastrutture da progettare), da realizzarsi in "Zone" anche esterne alle aree eventualmente oggetto di progettazione, ritenute comunque necessarie a garantire elevati livelli di compatibilità ambientale e il corretto inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture in relazione ai territori e/o agli insediamenti interessati.

## Titolo VI - DISCIPLINA DI COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA'

### Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni

#### Art. 72. Valutazione ambientale e strategica (VAS) e di incidenza (VINCA)

1. il PO, ovvero le previsioni urbanistiche e la conseguente disciplina, con particolare riferimento alle previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V delle presenti Norme, è sottoposto a specifica ed appropriata "**Valutazione Ambientale Strategica**" (VAS), ai sensi della LR 10/2010 e smi, e le analisi, le verifiche e gli esiti di tale valutazione sono contenuti nel Quadro valutativo (QV) e appositamente descritte nell'elaborato denominato "*QV.1 Rapporto Ambientale (RA) di VAS*" e in forma più semplificata nell'elaborato denominato "*QV.2 Sintesi non tecnica*", di cui all'art. 3 delle presenti Norme.
2. In considerazione che il Comune di Calcinaia è interessato dal "*Sito della rete Natura 2000*" denominato "*ZSC Cerbaie*" (Cod. Id. 5170003), il RA del PO è inoltre corredato di apposito "*Studio di Incidenza ambientale*" (SIA) per la VINCA (elaborato QV.3 del quadro ambientale).
3. Il RA, unitamente ai relativi allegati cartografici, grafici e documentali, costituisce parte integrante e sostanziale del PO e riferimento per la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni da esso previste. Il RA contiene inoltre la considerazione degli esiti delle attività valutative, che confluiscono, in termini di indirizzi, prescrizioni e misure nella presente disciplina.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi (PA o PUC) del PO, ovvero i titoli abilitativi ed autorizzativi conseguenti all'attuazione delle previsioni dello stesso PO, si conformano alle prescrizioni e alle misure indicate nel RA. A tal fine, per le diverse previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni" sono proposte "*Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS*", riportate nelle singole schede – norma di cui all'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "*QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*", cui devono conformarsi gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO.
5. In attuazione dell'art. 5, C. 3, del DPR n. 357/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015, gli strumenti attuativi del PO, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte il Sito della Rete Natura 2000 di cui al precedente comma 2, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sullo stesso sito, contengono apposito studio finalizzato alla valutazione di incidenza (VINCA) di cui all'art. 5 del DPR 357/1997, volto a individuare i principali effetti (diretti e indiretti) sugli habitat e le specie e sull'integrità del sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, delle ulteriori disposizioni contenute nello specifico "*Piano d Gestione*" (PdG) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Pisa 9 del 20 gennaio 2014, nonché dei contenuti e delle risultanze dello SIA che correda la VINCA del PO.
6. Gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO si conformano altresì alle prescrizioni e condizioni contenute nel vigente "*Piano comunale di classificazione acustica*" (PCCA, di cui all'art. 8 delle presenti Norme.
7. Tenendo a riferimento le prescrizioni di cui al precedente comma 3, ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010 e smi, le attività di valutazione degli atti di governo del territorio, con particolare riferimento alle previsioni soggette a "Piani Attuativi" (PA), ove richieste ai sensi di legge, tenendo conto delle valutazioni già svolte dal PO, si articolano esclusivamente secondo i seguenti contenuti:
  - a) il controllo di conformità e coerenza dello strumento attuativo alle prescrizioni e misure contenute nelle schede -norma del PO, comprensive della certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto e della declinazione operativa delle misure (di mitigazione, compensazione e

- perequazione);
- b) la certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto della disciplina per la qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione (di cui all'art. 76 delle presenti Norme), nonché di quelle concernenti l'edilizia sostenibile e la promozione delle fonti energetiche rinnovabili (di cui all'art. 77 delle presenti Norme);
- c) l'ulteriore controllo e la certificazione concernente l'erogazione di specifici servizi territoriali di cui al successivo comma 7.
- 8.** I Programmi aziendali (PAPMAA), riferiti alle previsioni e alle categorie di intervento di cui all'art. 36 delle presenti Norme, qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale sono soggetti ad eventuale ulteriore procedura di VAS nei casi espressamente indicati dalla LR 10/2010 e smi.
- 9.** In applicazione delle disposizioni e delle indicazioni impartite dalle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse "Zone" di trasformazione di cui al Titolo VII delle presenti Norme, ed in particolare di quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali approvato dall'Autorità Idrica Toscana (AIT), esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del presente PO quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario (soggetto gestore delle reti), secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio idrico integrato, sentito obbligatoriamente ai sensi delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia.
- 10.** Fatte salve le specifiche prescrizioni indicate per le previsioni Uc.4, Uc.5, Uc.9 e Ur.4 ricadenti all'interno della "Disciplina delle Trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V delle presenti Norme, il PO in conformità con il Piano di Tutela delle Acque e sulla base delle specifiche indicazioni formulate dall'Autorità Idrica Toscana e dal soggetto gestore delle reti di approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui, individua nella cartografia di Quadro propositivo (QP) le "Aree con accertata criticità in relazione alla gestione della risorsa idrica" nelle quali in limitazione a quanto disposto nelle presenti Norme e indipendentemente dalle disposizioni normative relative alle singole "Zone" del PO di cui all'art. 12, non è ammesso l'aumento delle Unità Immobiliari (U.I) esistenti di qualsiasi categoria funzionale con esclusione di quella "agricola", anche in assenza di opere ed interventi edilizi.
- 11.** Nelle "Zone" ricadenti nella "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale", di cui al Titolo II delle presenti Norme, l'aumento delle Unità Immobiliari (U.I) rispetto a quelle esistenti e il mutamento di destinazione d'uso degli edifici o complessi di edifici è comunque subordinato al positivo parere preventivo dell'Autorità Idrica Toscana in ordine alla disponibilità e fattibilità di approvvigionamento idrico, di allaccio alla rete acquedottistica esistente e alle modalità di smaltimento delle acque reflue.<sup>104</sup>

### **Art. 73. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle indagini e relative prescrizioni**

**1.** Il PO è corredato del "**Quadro geologico- tecnico**" (QG), ovvero delle Indagini di fattibilità idraulica, geologica e sismica, redatte ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, secondo le direttive del relativo Regolamento di cui alla DPGR 5R/2020, in conformità, oltre che al PS vigente, alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati quali il "*Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI frane) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica*", la "*Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Arno al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto*

<sup>104</sup> Modifica introdotta in esito al contributo dell'Autorità Idrica Toscana (AIT)

idrografico dell'Appennino Settentrionale", la LR n. 41/2018 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

2. Le suddette indagini recano la valutazione delle classi di fattibilità relative alle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia individuate dal PO, effettuate sulla base delle disposizioni dettate dal Regolamento di cui alla DPGR n° 5R/2020, in coerenza con le leggi ed i piani sovraordinati elencati al precedente comma 1.

3. Gli strumenti attuativi del PO comunque denominati, le opere e gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti i titoli abilitativi, comunque denominati, previsti dal PO, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e limitazioni riferite alle diverse condizioni di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica) così come individuate ed indicate nell'elaborato denominato "QG.0 Relazione illustrativa e di fattibilità geologico - tecnica" e più in dettaglio per la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V delle presenti Norme, nelle singole schede – norma di cui all'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma".

#### **Art. 74. Ricognizione disciplina dei Beni paesaggistici e culturali e compatibilità paesaggistica<sup>105</sup>**

1. Il PO prende atto e fa propria la ricognizione delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente con specifico riferimento ai "Beni Paesaggistici" formalmente riconosciuti a tal fine contenuta nell'elaborato "QC.6 Ricognizione vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati" (10k) dello stesso PO, assicurandone a tal fine il rispetto, secondo quanto disposto nel successivo comma 2.

2. La suddetta cartografia reca inoltre con valore ricognitivo ma non esaustivo i beni architettonici ricompresi quali beni culturali, cose immobili e mobili di cui alla Parte II del Codice dei Beni culturali e il paesaggio (D.Lgs 42/2004, art.li 10 e 11), ivi compresi quelli che (ancorché non identificati nelle cartografie del PO) siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale cui all'art. 12 dello stesso codice.<sup>106</sup>

3. Le previsioni e la disciplina del PO si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nella specifica "Disciplina dei beni paesaggistici" (allegato 8b) del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 19 dello stesso PIT con valenza di PPR.

4. Le suddette prescrizioni si integrano con le "Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica" di dettaglio, definite per la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V delle presenti Norme, nelle singole schede – norma di cui all'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma".

#### **Art. 75. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio della pianificazione comunale**

1. Il PO sulla base del "Sistema Informativo Geografico" (SIG) appositamente allestito in coerenza e secondo standard compatibili con quello regionale, in forma complementare e ad integrazione delle attività di monitoraggio del PSI svolta dall'Unione Comuni della Valdera, è soggetto ad attività di monitoraggio svolte dall'Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale, con cadenza almeno biennale.

2. Le attività di monitoraggio del PO, secondo quanto indicato nel RA di VAS, di cui all'art. 72 delle

<sup>105</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>106</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

presenti Norme, assicurano in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 29 della LR 10/2010 e smi:

- il controllo degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PO, al fine di individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal PSI vigente, al fine di individuare le eventuali disfunzionalità e carenze della relativa disciplina e di adottare le opportune politiche correttive.

**3.** Alla scadenza di validità delle previsioni concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”* del PO, di cui al precedente Titolo V, il comune redige una apposita relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni (bilancio del dimensionamento effettivamente attuato) in esso contenute e più in generale sullo stato di attuazione e gestione della complessiva disciplina dello stesso PO. In questa sede sono anche verificati gli obiettivi di soddisfacimento degli Standard Urbanistici indicati dal PSI vigente, anche ai fini di apportare gli eventuali correttivi e le integrazioni nell'ambito della revisione quinquennale delle previsioni di PO.

## Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni

### Art. 76. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione

**1.** Il PO persegue l'applicazione delle disposizioni concernenti la *“Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni”* di cui all'art. 62 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017, che costituiscono riferimento prioritario per la formazione degli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”* di cui al Titolo V delle presenti Norme.

**2.** Il REU comunale, di cui all'art. 7 delle presenti Norme, definisce eventuali specifiche direttive in ordine alla qualità degli insediamenti e delle relative trasformazioni, da osservare nell'ambito della formazione degli strumenti attuativi di cui al precedente comma 1, con specifico riferimento a:

- *Clima acustico e rumore*, fermo restando il controllo di conformità alla disciplina del Piano di classificazione acustica (PCA);
- *Approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue, scarichi e depurazione*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 delle presenti Norme.
- *Gestione delle acque meteoriche, tutela delle acque superficiali, del reticolo idrografico e delle acque sotterranee*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. ~~43~~ **72** delle presenti Norme.
- *Approvvigionamento energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili*, anche tenendo conto di quanto ulteriormente disposto all'art. ~~73~~ **77** delle presenti Norme;
- *Mobilità, traffico, interconnessione con la rete viaria pubblica, accessibilità e visitabilità agli edifici e agli spazi aperti*; fermo restando quanto disposto all'art. ~~74~~ **78** delle presenti Norme.
- *Caratteristiche planivolumetriche e morfotipologiche dei nuovi edifici*, anche in rapporto alle diverse destinazioni d'usi degli immobili da realizzare.
- *Caratteristiche degli spazi aperti, del verde, delle opere accessorie e pertinenziali* anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico e ambientale di opere e manufatti.<sup>107</sup>

**3.** È comunque sempre fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle misure definite in termini generali dal RA di VAS, di cui all'art. ~~68~~ **72**<sup>108</sup> delle presenti Norme, nonché delle prescrizioni e delle

<sup>107</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>108</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)



condizioni di fattibilità (idraulica, geomorfologica e sismica) contenute nelle Indagini geologico – tecniche, di cui all’art. 69 delle presenti Norme.

**4.** Nelle more di definizione delle regolamentazioni di cui al precedente comma 2 sono definiti i seguenti **“indirizzi”** da perseguire nella formazione degli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) concernenti la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni” di cui al Titolo V delle presenti Norme. In particolare:

a) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell’acqua per usi igienico-sanitari.

- *Le nuove edificazioni, le sostituzioni edilizie e le ristrutturazioni comunque denominate che riguardino almeno il 50% delle Se degli edifici, devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.*

b) Raccolta delle acque meteoriche.

- *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico ed essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche e per la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture, con stoccaggio in cisterne od accumuli naturali, della capacità minima di 5 mc per le case unifamiliari e per ciascuna unità di bifamiliari o a schiera, ed un minimo di 20 mc per tutti gli altri edifici con incremento di mc 1 ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc.*

- *In ogni caso nella realizzazione gli interventi di trasformazione deve essere garantita la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.*

- *Gli interventi di nuova edificazione e l’insediamento di nuove attività in esito al mutamento di destinazione d’uso degli immobili, con esclusione delle “Zone” classificate “Tessuti storici (A -V) sono subordinati alla verifica e al conseguente progettazione delle fonti di approvvigionamenti idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.*

c) Materiali da costruzione.

- *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione è favorito l’uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manuttenibili, eco -compatibili e riciclabili. Si deve a tal fine considerare:*

- *l’utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).*

- *l’utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione;*

- *favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).*

- *l’utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manuttenibili;*

- *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione è favorito l’impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo. Si deve al fine considerare la riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l’intervento.*

e) Gestione del ciclo dei rifiuti.

- *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione, dovrà essere previsto per ogni unità*

*abitativa uno spazio apposito per la raccolta differenziata dei rifiuti.*

- *Nelle nuove unità provviste di spazio esterno non permeabile ed asciutto, dovrà inoltre essere previsto apposito spazio per alloggiatura e gestione di biocompostiera, finalizzata alla riduzione alla fonte del rifiuto organico.*

5. In applicazione delle specifiche disposizioni contenute nella Disciplina di piano del PSI concernenti il **“Patrimonio archeologico”** le pratiche agricole profonde e le trasformazioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie del territorio da effettuarsi nelle aree ad “alto” e “medio” potenziale archeologico come a tal fine individuate negli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) dello stesso PSI e del PO, sono sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza territorialmente competente. Nello specifico, laddove le opere da sottoporre a giudizio siano di iniziativa privata è prevista la mera comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza da parte del committente, qualora invece le opere progettate siano invece di iniziativa pubblica queste dovranno essere corredate da studi preventivi tesi a verificare l’eventuale consistenza di beni archeologici e sulla cui base la Soprintendenza esprime il proprio giudizio di competenza.

### **Art. 77. Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. Il Comune di Calcinaia promuove nell’attuazione della complessiva disciplina del PO e più in specifico nella formazione dei diversi strumenti attuativi concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*, di cui al Titolo V delle presenti Norme, la **“Edilizia sostenibile”** (ovvero la bioarchitettura e la bioedilizia e più in generale l’utilizzo delle tecnologie a basso impatto ambientale), in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della LR 65/2014 (Norme per l’edilizia sostenibile) e con il Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017.

2. Allo scopo di assicurare il perseguimento delle finalità di cui al comma 1, il comune definisce specifici incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all’art. 7 delle presenti Norme, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, secondo quanto a tal fine appositamente disposto nel RE comunale o in apposito regolamento.

3. Il RE comunale definisce altresì norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l’uso razionale dell’energia e l’uso di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico da installare negli interventi sul PEE. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all’orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.

4. Il RE definisce altresì le indicazioni e gli incentivi per la generazione e l’impiego di energia da fonti rinnovabili, tenendo a riferimento gli allegati del PIT/PPR denominati *“Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”* e *“Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”*, nonché delle apposite *“Linee di indirizzo per il miglioramento dell’efficienza energetica nel patrimonio culturale-architettura, centri e nuclei storici ed urbani”*, redatto a cura del MIC.

5. Nelle more dell’approvazione delle Linee guida regionali, di cui all’art. 219 della LR 65/2014, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi di cui al precedente comma 2 si dovrà tenere conto delle *“Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana”*, approvate con DGR n. 322/2005 e successivamente modificate con DGR n. 218/2006, nonché delle specifiche disposizioni comunali in materia di cui al Regolamento approvato con

Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.07.2018.

### **Art. 78. Abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**

1. Il Comune di Calcinaia è dotato di specifico **“Piano per l’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano”**, esclusivamente riferito agli insediamenti ricadenti nel territorio del Comune di Calcinaia, le cui indicazioni cartografiche, esemplificazioni e disposizioni sono da ritenersi contenuto integrativo a carattere prescrittivo del PO e delle presenti Norme. Tale piano fornisce indicazioni tecniche e direttive di orientamento operativo ed attuativo aventi i contenuti di cui all’art. 95 comma 6 della LR 65/2014.

2. Il Comune, con apposito atto, integra eventualmente il suddetto “Piano - Programma”, individuando i principali interventi ed opere finalizzati a garantire un’adeguata accessibilità delle attrezzature e strutture pubbliche e di uso pubblico, degli spazi comuni di interesse collettivo o generale e delle principali infrastrutture per la mobilità.

3. Il piano - programma di cui al precedente comma 2, previa ricognizione delle attività e degli interventi contenuti in altri strumenti di programmazione comunale aventi attinenza con le problematiche di accessibilità, è corredato (in continuità di contenuti e metodologia con quello vigente):

- della ricognizione degli immobili e degli spazi di proprietà del comune, sulla base di quanto in via preliminare indicato ed individuato dal Quadro conoscitivo (QC) del PO;
- dalla verifica puntuale delle condizioni di accessibilità dei suddetti immobili e spazi, con la conseguente identificazioni di eventuali condizioni e fattori di criticità o ridotta accessibilità, da considerarsi anche in relazione alle attività e alle funzioni che vengono in essi erogate;
- dall’indicazione sommaria degli interventi, delle misure e delle opere che si ritengono necessari ed adeguati ai fini dell’abbattimento delle barriere architettoniche e per la contestuale mitigazione delle criticità individuata;
- dalla definizione di un ordine di priorità nella esecuzione dei suddetti interventi, misure ed opere tenendo conto delle disponibilità di bilancio comunali e del programma delle opere pubbliche.

4. Le attività di monitoraggio del PO di cui all’art. 68 delle presenti Norme, danno conto dello stato di attuazione del piano - programma di cui ai precedenti commi, individuando le indicazioni per il suo aggiornamento e la sua integrazione.

5. Gli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) delle previsioni del PO concernenti la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”, di cui al Titolo V delle presenti Norme, sono tenuti ad assicurare la riduzione o la mitigazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR 47/1991 (Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche), tenendo a riferimento, secondo il criterio dell’analogia, delle indicazioni contenute nel piano - programma di cui ai precedenti commi. Nei casi di funzioni pubbliche o di uso pubblico gli interventi di qualsiasi natura devono assicurare la realizzazione di elementi, opere, manufatti e strutture, ovvero l’installazione di ascensori e piattaforme all’interno di fabbricati, nonché la formazione di itinerari con superfici complanari e orizzontali, opportunamente raccordate (rampe, scale mobili, ecc.), idonee a garantire l’accessibilità agli edifici e agli spazi aperti.

### **Art. 79. Tutela dei beni di interesse ambientale e culturale**

1. Il PO individua direttive e misure per la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali, dei filari alberati, dei percorsi storici e più in generale degli altri manufatti storico-tradizionali funzionali alle pratiche colturali agricole, ritenute componenti paesaggistiche ed ambientali di particolare rilevanza per il territorio comunale di Calcinaia. Le sistemazioni agrarie consistono in particolare in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di bonifica

e regimazione idraulico-agrarie. In particolare costituiscono **“Risorse e beni di interesse ambientale e culturale”** per il territorio di Calcinaia, appositamente individuati con apposita simbologia, con valore orientativo e di indirizzo, nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO:

Beni e risorse di interesse ambientale

- argini e sistemazioni golenali;
- geositi ed emergenze geomorfologiche;
- fossi e il microreticolo idrografico di bonifica;
- formazioni lineari e filari alberati esistenti (di progetto) e le alberature segnaletiche;
- terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco e le relative variazioni planoaltimetriche;
- monumenti e beni e manufatti minori di interesse documentale;
- tracce delle antiche fortificazioni del "Castello" di Calcinaia;
- viabilità e i percorsi storici coincidenti con rete per la mobilità lenta;
- principali punti panoramici e visuali sensibili.

**2.** Fermo restando quanto disciplinato all'art. 76 delle presenti Norme in riferimento alle previsioni e agli interventi di trasformazione, le risorse e i beni precedentemente elencati sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, fisica, geomorfologica, idraulica e (ove il caso) biologica, ad azioni di ripristino o reimpianto di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione e qualificazione del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione delle risorse e dei beni, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio agrario e idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio tradizionale e di interesse storico - documentale.

**3.** Gli interventi di qualsiasi natura devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità delle risorse e dei beni, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora le risorse e i beni abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive o costitutive conformi a quelle originarie.

**4.** In questi specifici contesti gli interventi edilizi disciplinati ai Titoli II, III e IV delle presenti norme sono ammessi a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione e a condizione che non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi. Le pratiche agricole privilegiano in particolare:

- la conservazione della funzionalità idraulica del sistema agrario di bonifica;
- la conservazione della funzionalità afro-morfologica delle sistemazioni agrarie collinari;
- le tecniche colturali di basso impatto ambientale (agriqualità, biologico, lotta integrata);
- la salvaguardia delle varietà colturali locali e tradizionali.

**5.** I PAPMAA., di cui all'art. 25 delle presenti Norme ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 2 delle presenti Norme, nonché ogni altro progetto di interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo, ove comprendenti aree con risorse e beni di cui al precedente comma 1, sono corredati da un apposito rilievo di dettaglio atto ad individuare la consistenza e la qualità delle sistemazioni, eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

**6.** In questo quadro il PO vieta in particolare l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale. Dette strade, qualora non di proprietà pubblica, dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche

finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

**7.** Per gli elementi naturali quali filari, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà è obbligatoria la tutela. Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere preferibilmente effettuata con piante autoctone, non idroesigenti e non infestanti. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

**8.** I beni di interesse ambientale e culturale, ovvero gli altri manufatti di natura edilizia (ponti, muri a retta, fonti, opere d'arte, ecc.), della cultura devozionale (maestà, croci, tabernacoli, marginette, ecc.) e dell'arredo urbano (pozzi, cippi, sedute, scale, androni, fontane, lavatoi, essiccatoi, ecc.), ancorchè non individuati, dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora sia necessario, di restauro. Tali interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento. A tal fine gli interventi ammessi sono fino al "restauro e risanamento conservativo" (Rs).

**9.** Qualora le risorse e i beni richiamati ai commi precedenti ricadono all'interno di partizioni spaziali disciplinate al Titolo V Capi II e III delle presenti norme (Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni), o siano direttamente relazionati a queste per titolo di proprietà del proponente o per ragioni di confine, il Piano attuativo (PA), il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) o il Permesso di costruire (PdC) convenzionato, previsto e disciplinato dal presente PO per dette partizioni dovrà garantire, come ulteriore "misura di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici" ai sensi degli articoli 10 e 64 delle presenti norme, compatibilmente con gli interventi di natura edilizia e urbanistica ammessi, il restauro di detti risorse e beni che sarà vincolato ed assicurato nell'ambito dell'apposita convenzione da stipulare tra soggetto proponente e Comune di Calcinaia.

**10.** Il REU o il relativo Allegato A può stabilire specifici indirizzi e criteri per la conduzione degli interventi di restauro, nonché eventuali incentivi di natura fiscale e tributaria da porre in relazione alla proprietà degli stessi.

## **Art. 80. Qualificazione degli interventi di recupero degli edifici di impianto storico**

**1.** In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 25 del P.S. vigente (Disposizioni e criteri per le risorse e i beni di interesse storico-culturale, Componenti archeologiche, insediative di interesse storico – culturale) il R.U. definisce le seguenti direttive di orientamento e guida alla formazione degli interventi edilizi da integrare e dettagliare quali misure prescrittive nel R.E. comunale.

**2.** Per tutti gli insediamenti classificati di "valore architettonico e monumentale" (M), "di interesse tipologico e ambientale (1) e "Altri edifici di impianto storico" (2), di cui agli art.li 23, 32, 34, 36 e 37, il progetto redatto per la definizione del conseguente titolo abilitativo deve essere corredato da specifici elaborati grafici volti a restituire, lo stato di conservazione delle strutture e dei manufatti, la caratterizzazione tipologica dell'edificio in ordine a componenti architettoniche e tecnologiche, materiali di base. A tal fine dovrà essere predisposto un approfondito rilievo geometrico con dettagli

e particolari costruttivi in opportuna scala da stabilire nel REU o nel relativo Allegato A.

**3.** Nella relazione e negli elaborati di progetto, di cui al precedente comma 1, devono inoltre essere indicati e descritti i materiali costitutivi e le tecniche tipologiche e costruttive di ogni componente edilizia. Il progetto deve inoltre essere accompagnato da idonea documentazione fotografica riguardante i prospetti esterni, gli elementi di dettaglio delle facciate e della copertura, i vani e gli ambienti interni.

**4.** Nella rappresentazione delle piante, delle sezioni e soprattutto dei prospetti delle facciate devono essere chiaramente indicate le finiture, le cornici, i bugnati, le strutture in pietra e gli altri elementi decorativi presenti e strutturali presenti con le principali caratteristiche, compreso iscrizioni, insegne, targhe e stemmi, il tipo ed il colore delle tinteggiature esistenti, eventuali superfetazioni o materiali incongrui. Qualora l'intervento riguardi edifici inseriti all'interno di corti, aie e spazi aperti comuni con edifici tra loro contermini o con pareti aderenti, il rilievo deve comprendere anche le facciate dei corpi di fabbrica adiacenti e contigui.

**5.** In riferimento alle singole componenti edilizie, costituenti il fabbricato il REU o il relativo Allegato A, definisce specifiche indicazioni e prescrizioni per la conduzione e la realizzazione degli interventi con particolare attenzione per: coperture e manti di copertura, gronde, canali e pluviali, comignoli, canne fumarie, abbaini, lucernari ed altri elementi sporgenti del tetto, tessiture murarie, intonaci e finitura dei prospetti, aperture di porte e finestre, davanzali e soglie, inferiate e grate, infissi e dispositivi di oscuramento, balconi, terrazzi e scale esterne, loggiati e altane, porticati, pergolati tettoie.

## **Art. 81. Cinture verdi di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico**

**1.** Si tratta di particolari aree individuate all'interno delle principali previsioni soggette a Piani attuativi (PA) e dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni" di cui al Titolo V delle presenti Norme, specificatamente destinate alla esclusiva formazione di nuove cinture verdi (sostanzialmente alberate) di ambientazione, schermatura e qualificazione ambientale di nuovi insediamenti, attrezzature ed infrastrutture.

**2.** Nella formazione Piani attuativi (PA) e dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC), per queste aree si applicano le seguenti direttive di qualificazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico:

a) Specie utilizzabili:

- *le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", articolo 3 della Legge Forestale della Toscana;*
- *gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai "Tipi Forestali" così come definiti dalla collana Boschi e Macchie di Toscana, la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti alle specie arboree o arbustive citate, dovranno utilizzare unicamente le "Specie Indicatrici" riportate nei vari "Tipi Forestali".*

b) Gradiente vegetazionale:

- *gli interventi di piantumazione e semina dovranno mirare a costituire un gradiente vegetazionale eterogeneo per età e forma che imposti e favorisca nel tempo uno sviluppo su più piani vegetazionali (erbaceo, arbustivo, arboreo).*

c) Profilo del gradiente vegetazionale:

- *sia per le specie arboree sia per quelle arbustive, dovranno essere previste contemporaneamente essenze con altezze massime di sviluppo a maturità, eterogenee;*
- *gli impianti dovranno prevedere una densità tale da garantire, fallanze comprese, la costituzione, a maturità, di gradienti vegetali verticali, senza soluzione di continuità;*
- *compatibilmente con la profondità della cintura verde, dovrà essere prevista una fila centrale di essenze arboree con sviluppo in altezza a maturità elevato, accompagnata da ambo i lati da*



*essenze arboree di minor sviluppo e da essenze arbustive, in maniera tale da costituire un gradiente vegetazionale senza soluzione di continuità dove lo sviluppo verticale prevalga nettamente su quello orizzontale.*

d) Orientamento:

- *l'altezza massima delle aree verdi di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico potrà tenere conto delle esigenze di ombreggiamento o di insolazione a secondo dell'esposizione. Nello specifico, per quanto concerne i rapporti sinergici con terreni agricoli, il progetto di piantumazione dovrà tenere conto delle esigenze produttive dei terreni agricoli che potrebbero trarre danno da un eccessivo ombreggiamento o da una eccessiva competizione idrica con le colture praticate al momento della redazione del progetto di piantumazione.*

**3.** Per le eventuali aree e corrispondenti "Zone", non soggette a Piani attuativi (PA) o a dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC), si applicano invece le seguenti disposizioni:

a) Specie utilizzabili per la messa dimora di alberature e siepi perimetrali alla partizione spaziale oggetto di intervento

- *le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", articolo 3 della Legge Forestale della Toscana;*

b) Specie utilizzabili per le pertinenze aree interne alla partizione spaziale oggetto di intervento

- *essenze ornamentali per la realizzazione di giardini e spazi verdi senza limitazione di specie;*

c) Orientamento:

- *l'altezza massima delle aree verdi di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico potrà tenere conto delle esigenze di ombreggiamento o di insolazione a secondo dell'esposizione. Nello specifico, per quanto concerne i rapporti sinergici con terreni agricoli, il progetto di piantumazione dovrà tenere conto delle esigenze produttive dei terreni agricoli che potrebbero trarre danno da un eccessivo ombreggiamento o da un'eccessiva competizione idrica con le colture praticate al momento della redazione del progetto di piantumazione.*

**4.** Il progetto di piantumazione, che costituisce parte integrante e sostanziale dei Piani attuativi (PA) e dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC), deve essere redatto da tecnico con specifiche competenze disciplinari (agronomiche, forestali o biologiche) e la convenzione deve inoltre stabilire e garantire, per un arco temporale comunque non inferiore a 10 anni, le modalità di gestione e manutenzione di queste aree che devono rimanere a carico del soggetto proponente.

**5.** Gli interventi di piantumazione devono inoltre tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

## Titolo VII - DISCIPLINA DEI CONTENUTI TRANSITORI

### Art. 82. Aree non pianificate

1. Le **“Aree non pianificate”**, ai sensi dell’art. 105 della LR 65/2014, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria (operativa), ai sensi dell’art. 95 della LR 65/2014, ovvero che risultino eventualmente prive di detta disciplina, per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 2.
2. Nelle aree non pianificate, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:
  - gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
  - la “manutenzione ordinaria”;
  - la “manutenzione straordinaria”;
  - il “restauro e di risanamento conservativo”.
3. Le categorie di intervento di cui al comma 2 sono ammesse senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari (UI) esistenti, come definite all’art. 83 delle presenti Norme.

### Art. 83. Norme transitorie e di salvaguardia

1. Ai sensi dell’art. 103 della LR 65/2014, dalla delibera di consiglio comunale di adozione del PO, fino all’esecutività del medesimo, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire (PdC) presentate qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.
2. Nei casi di cui al comma 1, è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA).
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all’entrata in vigore del PO, in esito alla sua definitiva approvazione e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione.
4. In deroga a quanto indicato ai precedenti commi sono invece fatte salve le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli *“Piani attuativi, progetti unitari e strumenti convenzionati non decaduti”* (SA\*) recepiti, fatti propri e resi efficaci dal presente PO di cui all’ art. 66 delle presenti Norme, per i quali possono essere rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati.
5. Le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli *“Piani attuativi, progetti unitari e strumenti convenzionati non decaduti”* (SA\*) di cui al precedente comma 4, si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d’uso contenute nella specifica *“Disciplina dei beni paesaggistici”* del PIT/PPR, di cui all’art. 74 delle presenti Norme.
6. Ai fini della corretta applicazione delle diverse disposizioni normative della disciplina di PO con riferimento alle diverse categorie di intervento ammesse, si intende per *“edificio”, “fabbricato”, “unità immobiliare”* (UI) - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistenti quelli effettivamente realizzati, ovvero per i quali sia compiutamente realizzato l’*“involucro edilizio”* (come definito dalla regolamentazione regionale in materia) e sia depositata la dichiarazione di ultimazione dei lavori opportunamente corredata di elaborati documentali finalizzati a dimostrare la reale consistenza planivolumetrica e le relative unità immobiliari, prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.
7. Si intende per *“categoria funzionale”* o *“destinazione d’uso”* - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistenti di un immobile quelle determinate da titoli

abilitativi comunque denominati, rilasciati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO, ovvero deducibili da atti pubblici comunque denominati registrati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.

## APPENDICE “A”.

### Disposizioni di raccordo con il Regolamento Edilizio (RE)

#### - Piscine e impianti sportivi. Definizioni e caratteri

Fatto salvo quanto disposto all’art. 7 delle presenti Norme, costituiscono **“Piscine ed impianti sportivi”** di cui all’art. 14 (Codice: **Pi**), eventualmente ammessi e realizzabili all’interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di pertinenza, secondo le disposizioni normative riferite alle diverse “Zone” del PO, di cui all’art. 12 delle presenti Norme:

**Pi.1.** Realizzazione “una tantum” per ogni singola unità immobiliare, di **“vasche scoperte ad uso piscina privata”**, della superficie complessiva non superiore a mq 60 nelle “Zone” ricadenti nella “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”, di cui al Titolo II delle presenti Norme e di mq 100 nelle “Zone” ricadenti nella “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale” e nella “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”, di cui ai Titoli III e V delle presenti Norme, purché siano assicurate le seguenti ulteriori condizioni:

- gli interventi e le opere non comportino la demolizione o la prevalente modificazione di opere di sistemazione idraulico – agraria, quali: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d’acqua o opere di scolo;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata a filo vasca, in allineamento con il piano di campagna, con materiali lapidei locali o con ammattonato in laterizio o simile;
- i vani tecnici e gli altri elementi per la gestione e il funzionamento della vasca siano collocati in vani completamente interrati, ovvero in manufatti afferenti agli “interventi pertinenziali”.

Per ogni altra indicazione di natura urbanistica o edilizia si rimanda al REU.

**Pi.2.** Realizzazione “una tantum” per ogni singola unità immobiliare, di **“campi da gioco ad uso privato”**, limitatamente alle tipologie dei campi da tennis o polivalenti funzionali allo svolgimento di pratiche sportive amatoriali private (calcetto, pattinaggio, basket, pallavolo, pallamano, ecc.) della superficie complessiva non superiore a mq 600, purché siano assicurate le seguenti ulteriori condizioni:

- le opere e gli interventi non determinino sensibili trasformazioni ambientali e plano-altimetriche, la demolizione o la prevalente modificazione di opere di sistemazione idraulico – agraria, quali: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d’acqua o opere di scolo;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture superficiali) e gli elementi di recinzione o delimitazione siano realizzati in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell’intorno;
- i vani tecnici e gli altri elementi per la gestione e il funzionamento della vasca siano collocati in vani completamente interrati, ovvero in manufatti afferenti agli “interventi pertinenziali”.

Per ogni altra indicazione di natura urbanistica o edilizia si rimanda al REU.

#### - Interventi pertinenziali. Definizioni e caratteri

Fatto salvo quanto disposto all’art. 7 delle presenti Norme, costituiscono **“Interventi pertinenziali”** di cui all’art. 14 (Codice: **Ip**), eventualmente ammessi e realizzabili, all’interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di pertinenza, secondo le disposizioni normative riferite alle diverse “Zone” del PO, di cui all’art. 12 delle presenti Norme:

**Ip.1.** Demolizione di **“superfettazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari”** facenti parte di un medesimo organismo edilizio, purché accessori, e successiva ricostruzione anche con diversa ubicazione e sagoma, per una dimensione non superiore al “Volume totale o volumetria complessiva” esistente. La ricostruzione potrà avvenire anche attraverso un

*diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma fermo restando il volume esistente.*

**Ip.2.** *Realizzazione di “volumi tecnici” sulla copertura dell'edificio principale e di altri volumi tecnici necessari all'efficientamento e/o l'adeguamento igienico sanitario o di sicurezza dei luoghi di lavoro, secondo quanto eventualmente disposto dal REU o dal relativo Allegato A.*

**Ip.3.** *Realizzazione di “vani e manufatti tecnici e di servizio” ripostigli, magazzini ed altri vani, di servizio alle unità immobiliari (ad esempio spogliatoi di piscine e impianti sportivi ad uso privato), di superficie edificabile non superiore al 10% di quella esistente o di nuova edificazione (comunque non oltre 18 mq per ogni UI), aventi un'altezza utile interna comunque non superiore a mt. 2,40 e caratteristiche di natura accessoria e/o pertinenziale rispetto agli stessi edifici di cui fanno parte.*

**Ip.4.** *Realizzazione di “cantine e scantinati”, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive, da ricavarsi esclusivamente entro la proiezione a terra (ingombro perimetrale) degli edifici esistenti e/o di nuova edificazione, aventi un'altezza utile interna comunque inferiore a mt. 2,40 e caratteristiche di natura accessoria e/o pertinenziale rispetto agli stessi edifici di cui fanno parte.*

**Ip.5.** *Realizzazione “una tantum” di “autorimesse private”, singole o collettive di Superficie edificabile (Se) non superiore ai parametri di cui all'art. 2 della L. 122/1989, per gli edifici esistenti o di nuova edificazione a destinazione residenziale, ovvero al 10% di quella esistente e/o di nuova edificazione per gli edifici con altre destinazioni, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a mt. 2,20. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,20 è ammessa solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La superficie coperta delle autorimesse degli immobili destinazione residenziale (non computabile ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale) non potrà comunque essere superiore a mq 18 per ogni unità immobiliare (UI), mentre l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,20.*

**Ip.6.** *Realizzazione di “tettoie”, come definite dal Regolamento di cui alla DPGR n. 39R/2018, della superficie coperta non superiore a mq 18. La tettoia può essere posta in aderenza all'edificio principale, oppure ubicata nel resede di pertinenza o nel lotto urbanistico di pertinenza ed in questo ultimo caso l'altezza massima in gronda non può essere superiore a mt. 2,40.*

*Nell'ambito degli interventi pertinenziali è sempre inoltre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici e dei manufatti, anche quali elementi complementari ed integrati alle strutture di ombreggiatura o protezione di parcheggi e spazi di sosta di relazione, aventi comunque natura pertinenziale.*

*Gli interventi pertinenziali precedentemente indicati, qualora ammessi per ogni singola “Zona” del PO è subordinato all sottoscrizione (atto d'obbligo) a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici realizzate separatamente dall'UI di cui costituiscono pertinenza.*

### **- Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia. Parametri e caratteri**

Fatto salvo quanto disposto agli articoli 7 e 14 delle presenti Norme, i parametri dimensionali e i caratteri tipologici dei “**manufatti privi di rilevanza edilizia**” (ovvero non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione) ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014, sono disciplinati dal REU.

## APPENDICE "B".

### Lotti liberi di completamento. Parametri urbanistici ed edilizi

Codice identificativo e Denominazione	Superficie fondiaria (Sf - mq) 109	Superficie edificabile (Se - mq)	Altezza Massima (H - mt)	Unità Immobiliari Massime	Categoria funzionale
Lb.1 Lotto libero in via del Marrucco, Sardina	620	110	7,50	1	Residenziale
Lb.2 Lotto libero in via <u>Fermi Fosse Ardeatine</u> , Fornacette	870	110	7,50	1	Residenziale
Lb.3 Lotto libero in via <u>Fermi Fosse Ardeatine</u> , Fornacette	870	110	7,50	1	Residenziale
Lb.4 Lotto libero in via Vagelli, Fornacette	1.280	220	7,50	2	Residenziale (*)
Lb.5 Lotto libero in via Toscoromagnola, Fornacette	1.250	220	7,50	2	Residenziale (*)
<u>Lb.6 Lotto libero in via Taranto, Fornacette <sup>110</sup></u>		110	7,50	1	Residenziale
<u>Lb.7 Lotto libero in via Piave, Fornacette <sup>111</sup></u>		110	7,50	1	Residenziale
<u>Lb.8 Lotto libero in via dei Martiri, Calcinaia <sup>112</sup></u>		110	7,50	1	Residenziale
<u>Lb.9 Lotto libero in via dei Sant'Ubaldesca, Calcinaia <sup>113</sup></u>		330	7,50	3	Residenziale

(\*) In alternativa sono anche ammesse, in tutto o in parte, le categorie funzionali "Direzionale e di servizio" o "Commerciale al dettaglio" con esclusione della media struttura di vendita

N.B. La fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica delle singole previsioni e relativi interventi è definita in dettaglio, anche con eventuali prescrizioni, nell'elaborato denominato QG.0 Relazione illustrativa e di fattibilità geologico-tecnica, di cui all'art. 2 delle presenti Norme.<sup>114</sup>

<sup>109</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

<sup>110</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 18

<sup>111</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 19

<sup>112</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 35

<sup>113</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 39

<sup>114</sup> Modifica introdotta in esito alla richiesta di integrazioni alle Indagini geologico tecniche da parte del Genio Civile



## APPENDICE “C”.

### Centri storici (A1). Indicazioni e prescrizioni di dettaglio

#### - Disposizioni normative di raccordo con le Norme generali

1. In coerenza ed applicazione di quanto indicato all’art. 36 delle presenti Norme e ad integrazione delle disposizioni normative riferite alle diverse classificazioni morfotipologiche degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, ricadenti all’interno dei “Centri storici” (A1), il PO definisce le seguenti **“Indicazioni e prescrizioni di dettaglio”** per il controllo degli interventi edilizi da osservare nella redazione dei progetti, ai fini della corretta e compatibile determinazione delle modalità di attuazione e realizzazione delle categorie di intervento ammesse.

2. Ai fini della corretta applicazione delle **“Indicazioni e prescrizioni di dettaglio”** per il controllo degli interventi edilizi, di cui al precedente comma 1, il PO nell’elaborato cartografico *QP.2b “Indicazioni per il controllo degli interventi”* (in scala 1:1.000), indica con apposita simbologia e rappresentazione grafica:

a) *la diversa caratterizzazione degli Spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico);*

b) *la diversa caratterizzazione dei Fronti degli edifici o complesso di edifici;*

c) *la diversa caratterizzazione delle Coperture (tetti) degli edifici o complesso di edifici.*

3. Fermo restando quanto ulteriormente disciplinato dal REU, di cui all’art. 7 delle presenti Norme, le **“Indicazioni e prescrizioni di dettaglio”**, costituiscono una disciplina, con valore prescrittivo, finalizzata a garantire la corretta ed efficace applicazione delle disposizioni normative del PO e le conseguenti modalità di elaborazione degli specifici contenuti tecnici dei progetti e dei conseguenti titoli abilitativi o autorizzativi, con l’intento di assicurare il controllo qualitativo e la corretta configurazione formale e architettonica degli interventi e delle opere e dei conseguenti effetti attesi che sottendono al fattivo perseguimento degli obiettivi di tutela, conservazione, recupero e valorizzazione dei centri di antica formazione di Calcinaia e Fornacette.

#### - Spazi aperti pertinenziali (diversi dagli spazi pubblici). Prescrizioni di dettaglio

4. Il PO definisce ed identifica in dettaglio la seguente classificazione degli **“Spazi aperti pertinenziali”**, diversi dagli spazi pubblici, dei diversi edifici o complessi di edifici che compongono i tessuti dei centri storici di Calcinaia e Fornacette e che costituisce riferimento per l’applicazione e il rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- *Corti, cortili anche conclusi (comprendenti anche cavedi e chiostrine);*

- *Giardini, orti e spazi a verde a corredo di edifici;*

- *Giardini storici.*

In particolare sulla base della classificazione precedentemente riportata, il PO definisce le seguenti indicazioni e prescrizioni di dettaglio:

a) Gli spazi aperti comunque classificati sono sempre parte integrante di uno o più edifici dei diversi isolati, pertanto - fatto salvo l’esistente e le strutture storiche quali muri, recinzioni, cancellate di impianto storico o ormai storicizzate rispetto al contesto della città antica - non possono essere alterati, suddivisi o trattati separatamente dall’edificio di cui costituiscono pertinenza.

b) Gli interventi edilizi devono produrre assetti formali e tipologici coerenti e compatibili con la caratterizzazione degli assetti storici originari, da definire mediante specifica documentazione e rilievo critico. Devono, in particolare, essere prese in considerazione le sistemazioni arboree, il disegno dei giardini, le tipologie e i materiali delle pavimentazioni esterne, i dettagli costruttivi, le sistemazioni e le tipologie degli accessi agli spazi interclusi al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie. Il PO quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti commi, prescrive quanto segue:

- la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio, nonché la conservazione degli elementi caratterizzanti e/o esistenti all'interno di tali spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole e simili;
  - la salvaguardia e la conservazione di elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino.
- c) Al fine di recuperare l'assetto originario degli spazi aperti pertinenziali, gli interventi edilizi devono tendere ad eliminare o riconfigurare i manufatti decontestualizzati e precari, le superfetazioni che ne compromettono le caratteristiche dimensionali e formali, nonché, ove presenti, gli elementi incongrui di divisione interna.
- d) Negli spazi classificati come *“Corti, cortili anche conclusi (comprendenti anche cavedi e chiostrine)”* è ammesso l'alloggiamento e l'ubicazione degli impianti, manufatti tecnologici e tecnici comunque denominati e l'alloggiamento di ascensori o montacarichi.
- e) Negli spazi aperti classificati come *“Giardini storici”*, in ragione del riconosciuto alto valore storico - architettonico, non sono ammessi interventi che alterino o semplicemente ne modifichino l'integrità e ne compromettano gli assetti storici consolidati, comprensivi degli elementi architettonici, tipologici e di corredo.
- f) Gli interventi edilizi comportanti il frazionamento di unità immobiliari o la rifunzionalizzazione di immobili devono conservare l'unitarietà degli spazi aperti pertinenziali classificati *“Giardini, orti e spazi a verde a corredo di edifici”*, quando riconducibili al disegno storico accertato a mezzo di fonti archivistiche e documentali. In tutti gli altri casi sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali in forme facilmente reversibili quando l'intervento proposto si configura come progetto unitario. Deve comunque essere sempre garantito:
- la conservazione degli alberi di pregio, delle essenze vegetali e di ogni altra condizione ambientale che caratterizza e qualifica gli spazi aperti dei centri storici;
  - il mantenimento, ove presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, limonaie, ricoveri per attrezzi ecc.
- Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, sempre con l'uso di essenze simili e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.
- g) ~~La realizzazione di *“Manufatti privi di rilevanza edilizia”* (quali a titolo esemplificativo: magazzini, ripostigli, serre fisse, chioschi, ecc.) non è ammessa nei *“Giardini storici”*, ancorché corrispondente ad interventi ammessi ai precedenti commi. In tutti gli altri casi, essi possono essere realizzati secondo quanto disposto all'Appendice *“A”* alle presenti Norme.~~<sup>115</sup>

### - Fronti (prospetti) degli edifici o complessi di edifici. Prescrizioni di dettaglio

5. Il PO definisce ed identifica in dettaglio la seguente classificazione degli *“Fronti (prospetti) degli edifici, o complesso di edifici”*, che compongono i tessuti dei centri storici di Calcinai e Fornacette e che costituisce riferimento per l'applicazione e il rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

#### **Fronti (prospetti) prospicienti la strada e lo spazio pubblico**

- di particolare valore storico - architettonico;
- di qualificazione delle quinte urbane;
- di nessun interesse storico - architettonico.

<sup>115</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

### **Fronti (prospetti) prospicienti gli spazi aperti pertinenziali**

- non visibili dallo spazio pubblico;
- visibili dalle strade e dalle piazze.

In particolare sulla base della classificazione precedentemente riportata, il PO definisce le seguenti indicazioni e prescrizioni di dettaglio:

- a) Gli interventi edilizi che interessano il sistema delle aperture devono rispettare il disegno degli alzati, l'impaginazione dei prospetti e la scansione della facciata intesa come il sistema degli allineamenti sia orizzontali, che verticali delle aperture medesime e quello dei rapporti tra pieni e vuoti esistenti. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse dal PO, si prescrive quanto segue:
  - nei "fronti di particolare valore storico - architettonico" sono vietate le modifiche delle aperture esistenti e la realizzazione di nuove aperture, salvo il solo caso in cui sia finalizzata alla riapertura di portali, di porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate;
  - nei "fronti di qualificazione delle quinte urbane" la modifica delle aperture esistenti è ammessa nel solo caso in cui sia finalizzata al ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o alla riapertura di portali, di porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate. La realizzazione di nuove aperture è ammessa nei soli casi in cui si completi il disegno della facciata e si introducano aperture coerenti e conformi all'impaginazione dei prospetti per allineamento, posizionamento nel sistema degli alzati, forma, dimensione e caratterizzazione formale, compreso le finiture, la tipologia degli infissi e dei sistemi di oscuramento esterni;
  - nei "fronti di nessun interesse storico - architettonico", **comprendenti anche i "Fronti (prospetti) prospicienti gli spazi aperti pertinenziali"**,<sup>116</sup> è ammessa la realizzazione di nuove aperture, nonché il ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o la riapertura di portali, porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate, producendo comunque modifiche coerenti e contestualizzate con il disegno e le impostazioni dei prospetti.
- b) La realizzazione degli interventi pertinenziali e degli eventuali accorpamenti di volumi secondari ed accessori deve produrre un volume che risulti compatibile nel suo impianto planivolumetrico con il tipo edilizio cui afferisce, secondo regole compositive proprie del processo di crescita del tipo medesimo, sia che si scelga una linea progettuale di integrazione e mimesi con l'edificio principale di riferimento, sia che si opti per una soluzione progettuale che evidenzi l'intervento con soluzioni architettoniche più contemporanee. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse dal PO si prescrive quanto segue:
  - la realizzazione degli interventi pertinenziali deve essere eseguita esclusivamente in aderenza ai soli "fronti non visibili dallo spazio pubblico" dell'edificio, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dello stesso fronte e senza interferire con il sistema delle coperture a prescindere dalla classificazione di queste ultime;
  - qualora gli interventi non comportino l'accorpamento di volumi all'edificio principale, ma generino un corpo isolato nell'area di pertinenza dell'edificio cui afferiscono, la volumetria pertinenziale ricostruita, a prescindere dalle soluzioni progettuali selezionate che non costituiscono oggetto di questa disciplina, deve essere realizzata secondo impianti planivolumetrici volti alla massima semplicità, mutuando dai tipi edilizi storici le regole compositive soprattutto in riferimento agli allineamenti all'interno degli spazi pertinenziali, al passo costruttivo e agli attacchi a terra dell'edificio.
- c) Nella realizzazione degli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili", si fa obbligo al ricorso di soluzioni progettuali ampie ed aperte che vedano il tema dell'accessibilità come parte sostanziale del progetto e quindi offrano soluzioni integrate con le singole architetture, coerenti con il contesto storico ed il più possibile utilizzabili da tutti, non ponendo il PO limitazioni di

---

<sup>116</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

parametri, indici ed ingombri. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse dal PO si prescrive esclusivamente quanto segue:

- la realizzazione degli interventi volti a favorire l'accessibilità alle utenze allargate, diversamente abili o utenze deboli, ricompresi negli interventi ammessi dal PO, non deve ove possibile interferire con i *"fronti di particolare valore storico - architettonico"*;
  - il posizionamento delle strutture e dei manufatti aventi rilevanza e consistenza volumetrica (ascensori, montacarichi, ecc.), deve allocarsi senza interferenze con i *"fronti di particolare valore storico - architettonico"*, e preferibilmente essere allocata sui *"Fronti non visibili dallo spazio pubblico"* e, comunque, generare aree, spazi, manufatti e soluzioni, comunque denominate, integrate e coerenti rispetto all'organismo edilizio storico su cui si opera.
- d) Gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di manufatti tecnici, tecnologici, di adeguamento, sostituzione, rinnovo e realizzazione degli impianti o destinati all'efficientamento energetico degli edifici non possono interferire con i *"fronti di particolare valore storico - architettonico"* e preferibilmente essere allocati sui *"Fronti non visibili dallo spazio pubblico"*.
- e) Negli interventi edilizi (diversi dall'attività edilizia libera) concernenti i *"fronti di particolare valore storico - architettonico"* e i *"fronti di qualificazione delle quinte urbane"*, deve essere assicurata la sostituzione degli infissi non tradizionali ove presenti (avvolgibili, serrande, ecc) con infissi coerenti con le caratteristiche del centro storico, secondo materiali e tecniche costruttive definite dal REU.
- f) È sempre e comunque vietata l'introduzione o la realizzazione, sui *"Fronti di particolare valore storico - architettonico"*
- di scale esterne, con eccezione delle scale antincendio;
  - balconi, terrazzi e terrazze
- che e devono essere invece allocati sui *"Fronti non visibili dallo spazio pubblico"*.  
Le scale antincendio di norma non devono interferire con i soli *"Fronti di particolare valore storico - architettonico"*, fatto salvo diverse e comprovate esigenze determinate da normative sovraordinate e di settore, o di pubblica sicurezza concernenti progetti di opera pubblica.

## **- Coperture (tetti) degli edifici o complesso di edifici. Prescrizioni di dettaglio**

6. Il PO definisce ed identifica in dettaglio la seguente classificazione degli *"Coperture (tetti) degli edifici, o complesso di edifici"*, che compongono i tessuti dei centri storici di Calcinaia e Fornacette e che costituisce riferimento per l'applicazione e il rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- *Coperture unitarie, omogenee e continue;*
- *Coperture piane e/o a terrazza;*
- *Coperture variamente articolate e composte;*
- *Altre coperture, diverse dalle precedenti.*

In particolare sulla base della classificazione precedentemente riportata **che può essere eventualmente verificata in sede di formazione del titolo abilitativo**,<sup>117</sup> il PO definisce le seguenti indicazioni e prescrizioni di dettaglio:

- a) In ragione degli effetti che la realizzazione di aperture sulle coperture degli edifici produce nel rilevante contesto dei centri storici, il PO, quale condizione alle categorie di intervento ammesse, prescrive quanto segue:
- nelle *"coperture unitarie, omogenee e continue"* è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) solo ed esclusivamente secondo un progetto unitario esteso alla copertura uniformemente classificata, senza limitazione del numero e secondo le indicazioni dimensionali e di dislocazione definite in dettaglio dal REU;

---

<sup>117</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 28 (Ufficio tecnico)

- nelle “*coperture variamente articolate e composte*” è ammessa la realizzazione di una sola apertura complanare alle falde di tetto (apribile o fissa) per singola falda di tetto secondo le indicazioni dimensionali definite in dettaglio dal REU;
  - nei restanti tipi di copertura non è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto, con eccezione di quelle strettamente necessarie all’ispezione delle coperture medesime, specificatamente definite e dimensionate in dettaglio dal REU.
- b) Non è in nessun caso ammessa la realizzazione di aperture costituite da porzioni di copertura in contropendenza, comunque denominate, finalizzate sia all’ispezione delle coperture che all’illuminazione dei locali sottotetto. Nel rispetto di quanto prescritto alle precedenti lettere, non è quindi ammissibile la realizzazione di aperture che non siano complanari alle falde di tetto.
- c) Non è ammessa la modifica della tipologia delle coperture con esclusione dei manufatti superfetativi e precari legittimati. Il rifacimento della copertura non può comportare la modifica del numero e dell’inclinazione delle falde esistenti e dell’aggetto e della tipologia di gronda rispetto all’esistente; deve altresì comportare il mantenimento o la rimessa in pristino del manto di copertura originario. È ammesso l’utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti, impermeabilizzanti o per l’efficientamento energetico, purché non modificano in forma rilevante gli spessori originari delle gronde, secondo quanto indicato in dettaglio nel REU.
- d) È sempre e comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca o a vasca.
- e) L’installazione di pannelli solari per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaici o per la produzione di acqua calda) è ammessa in tutte le tipologie di copertura, con esclusione di quelle con “*Coperture piane e/o a terrazza*”, esclusivamente nelle forme di installazione integrata o aderente e comunque per una superficie non superiore al 35% del complessivo manto di copertura interessato. In particolare:
- l’installazione integrata prevede la sostituzione di una o più componenti costitutive del sistema di copertura dell’edificio, con un sistema coordinato ed assemblato di elementi solari giustapposti, che garantiscano al contempo l’efficientamento energetico degli edifici e la loro qualificazione formale. La parziale sostituzione del manto con moduli solari non è considerata installazione integrata, mentre si considera installazione integrata la sostituzione del manto con tegole fotovoltaiche della medesima tipologia (anche in parte), l’impiego di nastri in film sottile o di moduli fotovoltaici trasparenti in luogo di componenti edilizie traslucide;
  - l’installazione aderente prevede (con o senza sostituzione della medesima superficie occupata dal manto) il posizionamento complanare dei moduli rispetto alla superficie della copertura, comunque in modo che l’installazione garantisca che il piano di posa dei moduli abbia uno scarto angolare rispetto al piano tangente o ai piani tangenti la copertura contenuto entro 10 gradi. L’installazione dei moduli in modalità aderente dovrà garantire una fascia libera di almeno cm. 50 dal filo esterno delle porzioni di copertura in aggetto, quali gronde e gioghi e di cm. 30 dagli altri perimetri di falda siano essi fili esterni o interni quali linee di colmo, displuvi e compluvi.
- Non è invece ammessa l’installazione dei pannelli solari mediante l’utilizzato di sostegni esterni o orientati agganciati alla copertura che determinano un vuoto o un distacco degli stessi pannelli dalla superficie del manto di copertura.

## APPENDICE “D”.

### Categorie funzionali ammesse dal PO per le singole “Zone” (sintesi)

La presente tabella costituisce una sintesi (indicativa e non esaustiva) delle “Categorie funzionali” (di cui all’art. 18 delle presenti Norme) ammesse dal PO per le singole “Zone” (di cui all’art. 12 delle presenti Norme), ai fini di una immediata e speditiva lettura della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni dello stesso PO. In caso di difformità tra la presente tabella e le disposizioni normative delle singole “Zone” del PO, prevalgono queste ultime.

	a) residenziale	b) industriale e artigianale	c) commerciale al dettaglio	d) turistico - ricettivo	e.a) direzionale	e.b) di servizio	f) commerciale ingrosso e depositi	g) agricola e funzioni connesse
<b>DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO</b>								
Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)	SI	NO	NO	NO SI <sup>118</sup>	NO	SI	NO	SI
Corridoi e connessioni ambientali dell’Arno e canali sec. (RE2)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Aree prevalentemente agricole dell’Arno (E1)	SI	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI
Aree prevalentemente agricole di pianure (E2)	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI
Aree agricole periurbane [...] e valore paesaggistico (E3)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO
Ville e relativi giardini e parchi storici (V)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Insedimenti specialistici (funzioni non agricole) [...] rurale (NS)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
<b>DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO</b>								
Centri storici (A1)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Insedimenti di interesse storico (A2)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Insedimenti residenziali ad elevata [...] complessità (B1)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Insedimenti residenziali a bassa [...] complessità (B2)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B3)	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO
Insedimenti di edilizia sociale e pubblica (BP)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Insedimenti residenziali con altre funzioni [...] (BD)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Insedimenti industriali e artigianali consolidati (D1)	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO
Insedimenti commerciali e direzionali consolidati (D2)	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO
Insedimenti turistico - ricettivi (D3)	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO
Insedimenti produttivi consolidati con funzioni [...] flessibili (DF)	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Aree a verde privato e spazi aperti residuali [...] (I1)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Aree di salvaguardia e riserva per [...] sviluppo del PSI (I3)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI

<sup>118</sup> Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 54



<b>DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI</b>								
<i>Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)</i>	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)</i>	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Orti urbani pubblici e di uso pubblico (F5)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (S2)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP)</i>	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Viabilità esistente (M1) o da adeguare e migliorare (M2)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Viabilità di progetto di interesse locale (M3)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Rete ferroviaria esistente (M4)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)</i>	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<i>Distributori di carburante (MD)</i>	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
<b>DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI</b>								
<i>Piani attuativi [...] convenzionati non decaduti (SA*)</i>	<i>Vedi le specifiche convenzioni non decadute</i>							
<i>Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)</i>	<i>Vedi specifica Appendice "B" alle Norme</i>							
<i>Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)</i>	<i>Vedi specifiche Schede – Norma</i>							
<i>Aree degradate [...] di rigenerazione [...] urbana (Ur)</i>	<i>Vedi specifiche Schede – Norma</i>							
<i>Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)</i>	<i>Vedi specifiche Schede – Norma</i>							

## GRUPPO DI LAVORO

### COMUNE DI CALCINAIA

#### **Responsabile Servizio Urbanistica**

- Forsi Cinzia

#### **Ufficio tecnico comunale**

- Patrizia Lombardi (R.U.P.)
- Ilenia Latessa
- Paola Geppini

#### **Garante della partecipazione**

- Serena Cerretini

### R.T.I. INCARICATO

#### **Soc. Terre.it srl (mandataria)**

- Progettista e Coordinamento generale: Fabrizio Cinquini
- Esperto Paesaggio: Arch. Michela Biagi
- Esperto Forestale: Dott.sa Carla Bambozzi
- Esperto GIS e SIT: Francesca Furter
- Esperto Economia: Dott. Massimo Luciani
- Esperto Ecologo Paolo Perna

#### **Soc. Città Futura srl**

- Esperto VAS: Angela Piano
- Esperto Idraulica: Paolo Amadio
- Esperto Geologia: Roberta Giorgi
- Esperto VINCA: Federico Martelluzzi

#### **Soc. NEMO srl**

- Esperto Agronomia: Michele A. Giunti
- Esperto Naturalista. Leonardo Lombardi

#### **Soc. adArte srl**

- Esperto Archeologia: Chiara Cesaretti

#### **Soc. Aleph srl**

- Esperto Mobilità: Luigi Costalli
- 

### **SINDACO**

Cristiano Alderigi