



COMUNE DI MASSA E COZZILE
PROVINCIA DI PISTOIA

**VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE (PS) E
AL PIANO OPERATIVO (POC)**
Variante semplificata ai sensi dell'Art.30 L.R.65/2014 e s.m.i.

POC_NTA - Norme Tecniche di Attuazione¹

Sindaco <i>Marzia Niccoli</i>	
Assessore all'Urbanistica <i>Marzia Niccoli</i>	Gruppo di progettazione e collaboratori <i>Arch. Marzia Tesi</i> <i>Ing. Erika Focosi</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i> <i>Dott. Lorenzo Galassi</i>
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>	Aspetti Geologici ed Ambientali <i>Geol. Alessandro Paoli</i> <i>Ing. Cristiano Cappelli</i> <i>Geol. Paola Peccianti</i> <i>Geol. Francesco Puccetti</i>
Garante dell'informazione e Partecipazione <i>Francesco Natali</i>	

POC_NTA – Elaborazione Anno 2023

¹Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/contributi approvati con Del. C.C. n. 67 del 29.12.2020 e/o a seguito della Conferenza di Copianificazione e/o della Conferenza Paesaggistica e della presente Variante



Indice

PARTE I – CARATTERI E NORME GENERALI.....	6
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO 1 – Generalità.....	6
Art. 1 – Finalità, contenuti ambito di applicazione, efficacia.....	6
Art. 2 – Elaborati costitutivi.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	10
Art. 4 - Prescrittività degli elementi costitutivi.....	10
Art. 5 - Regolamento Edilizio - (REC).....	11
Art. 6 - Territorio Urbanizzato, zone territoriali omogenee.....	11
Art. 7 - Poteri di deroga e Misure di salvaguardia.....	12
CAPO 2 – Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....	12
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica.....	12
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio.....	13
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo.....	13
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	14
CAPO 1 – Modalità di attuazione e/o di intervento.....	14
Art. 11 - Modalità di attuazione degli interventi.....	14
Art. 12 - Intervento diretto – (ID).....	15
Art. 13 - Interventi di Rigenerazione urbana - (IRU).....	15
Art. 14 - Piani attuativi – (PA).....	16
Art. 15 - Progetti Unitari Convenzionati (PUC).....	16
Art. 16 - Progetti Norma (PN).....	17
Art. 17 – Elaborati minimi richiesti per gli interventi.....	19
Art. 18 – Opere di Urbanizzazione	20
Art. 19 – Perequazione	21
CAPO 2 – Norme e definizioni di carattere generale.....	21
Art. 20 – Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche.....	21
Art. 21 – Distanze.....	22
Art. 22 – Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	23
Art. 23 – Limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	24
Art. 24 – Tolleranze.....	24
Art. 25 – Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	24
Art. 26 – Dotazione di parcheggi	25
Art. 27 – Sistemazioni esterne.....	27
Art. 28 – Piscine private.....	28
CAPO 3 – Interventi edilizi.....	28
Art. 29 – Definizione degli interventi edilizi.....	28
Art. 30 - Manutenzione ordinaria.....	29
Art. 31 - Manutenzione straordinaria.....	29
Art. 32 - Restauro e risanamento conservativo.....	29
Art. 33 – Ristrutturazione edilizia.....	29
Art. 34 - Sostituzione edilizia.....	31
Art. 35 – Ristrutturazione urbanistica.....	32
Art. 36 - Nuova edificazione e/o nuova costruzione.....	32
Art. 37 – Interventi pertinenziali	32
CAPO 4 – Categorie funzionali, mutamenti delle destinazioni d'uso.....	33



Art. 38 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	33
Art. 39 – Categorie funzionali - destinazioni d'uso.....	33
Art. 40 – Disposizioni particolari in materia di attività commerciali al dettaglio o di servizio per il gioco e l'intrattenimento.....	37
Art. 41 – Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	38
PARTE II - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.....	40
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	
.....	40
Art. 42 – Classi di valore degli edifici esistenti.....	40
Art. 43 – Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	40
Art. 44 – Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	41
Art. 45 – Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	42
Art. 46 – Edifici e complessi edilizi di classe 4.....	43
Art. 47 – Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2, 3, 4.....	44
Art. 48 – Edifici non classificati.....	45
Art. 49 – Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali.....	45
Art. 50 – Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati	46
Art. 51 - Ampliamenti una tantum edifici esistenti.....	51
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO (Sub-Sistema della città ed insediamenti urbani).....	52
CAPO 1 – Disciplina Generale.....	52
Art. 52 - Disposizioni Generali.....	52
CAPO 1 – Tessuti storicizzati.....	53
Art. 53 -Tessuti storici.....	53
Art. 54 - Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale (zone A).....	53
Art. 55 - Sottozona A1 (centri e nuclei storici di Massa, Cozzile, Croci).....	55
Art. 56 - Sottozona A2 (aree di recente edificazione limitrofe ai Centri e nuclei storici).....	56
CAPO 2 – Tessuti urbani	56
Art. 57 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale (zone B).....	56
Art. 58 – Sottozona B0 – Zone e tessuti edilizi edificati attraverso Piani Attuativi.....	57
Art. 59 – Sottozona B1 – Zone e tessuti edilizi ad elevata saturazione.....	57
Art. 60 – Sottozona B2 – Zone e tessuti edilizi di recente edificazione.....	58
Art. 61 – Sottozona B3 – Zone di completamento.....	59
Art. 62 – Sottozona B4 – Zone e tessuti edilizi marginali.....	59
Art. 63 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva e commerciale (zone D) .	60
Art. 64 – Sottozona D0 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti ubicati in tessuti edilizi a destinazione prevalentemente abitativa.....	61
Art. 65 – Sottozone D1 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione.....	61
Art. 66 – Sottozone D2 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di completamento.....	62
Art. 67 – Sottozone D3 – Aree e tessuti edilizi produttivi misti.....	63
Art. 68 – Sottozone D4 – Aree e tessuti edilizi esistenti con destinazione, commerciale, direzionale, espositiva.....	64
Art. 69 – Sottozone D5 – Aree e tessuti edilizi esistenti con destinazione, commerciale, direzionale, espositiva, di servizio.....	65
Art. 70 - Aree di interesse generale (Zone F).....	65
Art. 71 - Sottozona F1 – (zone per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo).....	66



Art. 72 - Sottozona F2 – (zone per servizi di interesse comune e generale).....	67
Art. 73 – Sottozona F3 – (zone per attrezzature tecnologiche e distributive).....	68
Art. 74 - Sottozona F4 – zone per impianti sportivi.....	68
Art. 75 – Sottozona F5 – zone per verde pubblico.....	69
Art. 76 – Sottozona F6 - Aree a verde privato.	70
Art. 77 – Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione turistica (Zone T).....	71
Art. 78 – Aree con attrezzature turistico-ricettive, terziarie (sottozona T1).....	72
Art. 79 - Sottozona T1.1 – Aree per attrezzature turistico-ricettive ed attività commerciali connesse.....	73
Art. 80 - Sottozona T1.2 – Aree per attrezzature turistico-ricettive, commerciali e di artigianato di servizio connesse.....	74
Art. 81 – Campeggi (Zone T2).....	76
TITOLO V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE (Sub-Sistema del territorio rurale).....	76
Art. 82 - Disposizioni generali.....	76
Art. 83 - Programma Aziendale.....	78
Art. 84 - Superfici fondiari minime.....	79
Art. 85 - Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e Sistemazioni Ambientali.....	79
Art. 86 - Nuove costruzioni e manufatti.....	81
Art. 87 - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento delle attività agricole.....	85
Art. 88 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.....	85
Art. 89 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti.....	86
Art. 90 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi....	87
Art. 91 - Sottozone territoriali omogenee E.....	91
Art. 92 - Sottozona E1 – (Aree dell’alta collina della Valdinievole a prevalenza di bosco).....	92
Art. 93 – Sottozona E2 – (Aree della collina arborata).....	92
Art. 94 – Sottozona E3 – (Aree agricole ordinarie della pianura).....	94
Art. 95 – Sottozona E4 – (Aree della bonifica storica della Valdinievole).....	94
TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	95
Art. 96 – Disposizioni generali.....	95
Art. 97 – Zone destinate alla viabilità veicolare.....	95
Art. 98 – Zone destinate alle fasce di rispetto stradale.....	95
Art. 99 – Parcheggi pubblici esistenti e di previsione (P e Pp).....	96
Art. 100 – Infrastrutture ferroviarie.....	97
Art. 101 - Impianti di distribuzione carburante (IC).....	97
Art. 102 - Verde di arredo stradale.....	98
Art. 103 - Piazze.....	98
Art. 104 – Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici.....	98
TITOLO VII – DISCIPLINA DELLE ZONE SPECIALI.....	99
Art. 105 – Zone di rispetto.....	99
Art. 106 – Aree cimiteriali (C).....	100
TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE COMPONENTI IDENTITARIE.....	101
Art. 107 – Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale – Contenuti e finalità.....	101
CAPO I – Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa	101
Art. 108 – Aree con evidenze archeologiche	101
Art. 109 – Tracciati viari fondativi.....	103



Art. 110 – Varchi inedificabili.....	104
Art. 111 – Manufatti antichi di ingegneria idraulica.....	105
CAPO II – Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale.....	105
Art. 112 – Ambiti perifluviali.....	105
Art. 113 – Aree con sistemazioni agrarie storiche.....	106
Art. 114 – Aree di protezione storico ambientale.....	107
Art. 115 – Alberi monumentali.....	108
TITOLO IX - NORME PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEI BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	108
Art. 116 – Beni Culturali.....	108
Art. 117 – Beni Paesaggistici.....	108
Art. 117.bis - Disposizioni particolari per la realizzazione di alcune tipologie di manufatti...	111
Art. 118 – Corsi d’acqua: fasce di rispetto, ambiti perifluviali, contesti fluviali.....	114
TITOLO X – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE. PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI.....	115
Art. 119 - Fattibilità Geologica Geomorfologica, Idraulica, Sismica.....	115
Art. 120 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	117
Art. 121 – Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	117
TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI.....	121
Art. 122 – Edilizia sociale.....	121
Art. 123 – Aree interessate da previsioni del Piano di Protezione Civile Comunale.....	122
Appendice 1 – Dimensionamento degli insediamenti	123
Appendice 2 – Verifica degli Standard Urbanistici.....	141



PARTE I – CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 – Generalità

Art. 1 – Finalità, contenuti ambito di applicazione, efficacia

1. Il Piano Operativo definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio territoriale e insediativo disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Il Piano Operativo (PO), redatto ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, (sulla base degli approfondimenti del quadro conoscitivo e degli studi di natura geologica, idrogeologica, sismica) ed in particolare si compone di due parti:
 - 2.1. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato comprendente:
 - a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri, nuclei e tessuti storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - b) la disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato, ivi comprese le disposizioni relative all'utilizzazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio anche di recente origine, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato esistente e delle funzioni in atto;
 - c) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. al relativo regolamento di attuazione n.63/R del 25.08.2016 e al Capo 3.4.2 della Disciplina dei PTC², al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità fissati dalle vigenti norme regionali, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
 - 2.2. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, comprendente:
 - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati (PUC), (ivi compresa la disciplina delle aree che necessitano di interventi riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, suscettibili di attuazione anche mediante Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana o Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali);
 - b) gli ulteriori interventi di nuova edificazione, di minore rilevanza, consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
 - c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968, nel rispetto dei parametri qualitativi definiti dal Piano Strutturale;
3. Con riferimento alla lettera b) del precedente punto, sono dimensionate, per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo, le seguenti previsioni: le aree di trasformazione degli assetti insediativi, le aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, le aree di edificazione di completamento, le aree per sedi stradali "di progetto" e gli spazi pubblici ad esse accessori.

² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione trasmessa dalla Provincia di Pistoia (Prot.7242 del 16.06.2020)



4. Le previsioni di cui sopra perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo:
 - 4.1. ove soggette a Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di iniziativa pubblica, comunque denominati, o ad interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica, qualora i piani o i progetti non siano stati approvati;
 - 4.2. ove soggette a Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati (PUC), o interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata, qualora non sia stata stipulata la relativa convenzione, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;
 - 4.3. ove si tratti di previsioni realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, qualora non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;
 - 4.4. ove si tratti vincoli preordinati all'esproprio finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, qualora non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.
5. Il Piano Operativo (P.O.), in conformità alla vigente disciplina di settore, traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale (P.S.), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia e detta norme per la conservazione, l'adeguamento e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono, in ordine ai loro usi.
6. Il P.O. (avuto partitamente riguardo alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ed a quella degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) individua attraverso norme e tavole specifiche di zonizzazione:
 - 6.1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che individua e definisce:
 - a) Il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
 - b) Il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende le aree edificate ed i lotti interclusi;
 - c) La disciplina dell'utilizzo, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico artistico;
 - d) Le aree sulle quali è possibile l'edificazione di completamento e/o ampliamento degli edifici esistenti;
 - e) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle vigenti normative in materia, nonché delle dimensioni degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari nelle varie Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e dei Sistemi e Sub/Sistemi definiti nel PS;
 - f) La disciplina del territorio rurale ai sensi delle vigenti normative in materia;
 - g) La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
 - h) La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi degli interventi in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica.
 - 6.2. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio che individua e definisce:
 - a) Gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno dei centri abitati;
 - b) Gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
 - c) Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
 - d) Le infrastrutture da realizzare e l'individuazione delle relative aree;
 - e) Il programma di intervento relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la



- determinazione degli interventi necessari al loro superamento a garanzia di una adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- f) L'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti normative in materia.
7. Il P.O. individua inoltre, le aree e le fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a titolo abilitativi, anche in assenza di opere.
 8. In caso di contrasto e/o difformità fra gli atti costitutivi il P.O. e quelli costitutivi il P.S., prevale quanto disposto negli elaborati costitutivi il P.S. e pertanto quanto stabilito nel P.O. dovrà conformarsi ad essi, se del caso con specifiche varianti. Poiché peraltro la cartografia del P.O. è stata redatta con maggior grado di dettaglio rispetto alla cartografia del P.S. non sussisterà necessità di variante laddove si rilevino difformità riconducibili a tale maggiore precisione.
 9. La perdita di efficacia per decorso del termine quinquennale della disciplina introdotta dal Piano Operativo si verifica nelle fattispecie e nei modi previsti L.R.T. n.65/14 e succ. m.e.int. Laddove tale efficacia venga meno le relative previsioni potranno essere reiterate ovvero essere ridefinite nel rispetto di quanto stabilito negli elaborati di P.S., sempre che siano verificate da specifica relazione elaborata dal Settore comunale competente e sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale nei modi di legge.
 10. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, contenuta nel presente P.O., detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della L.R.T. n.65/14 con validità a tempo indeterminato.
 11. Gli studi geologici, idraulici, sismici, approvati dagli Enti competenti, risultano parte integrante e sostanziale degli elaborati del quadro conoscitivo del PS e PO.

Art. 2 – Elaborati costitutivi

1. Il PO è costituito dai seguenti elaborati, tutti conformi alla disciplina introdotta dal P.S., insieme al quale definiscono il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune (PRGC):
 - 1.1. Elaborati Progetto Urbanistico:
 - a) Relazioni generali (Variante PS e PO)
 - RT_Relazione Tecnica generale ;
 - RG_Rapporto del Garante per l'informazione partecipazione;
 - RC_Verifica di coerenza PIT-PPR e PTCP;
 - b) POC_NTA - Norme Tecniche di attuazione
 - Allegato 1: Schede di trasformazione
 - c) POC_PEE - Schedatura edifici di valore testimoniale
 - d) POC_PEE_QP.00 - Edifici di valore testimoniale (scala 1:10.000)
 - e) Elaborati grafici Quadro Propositivo (scala 1:2.000) articolati in:
 - POC_QP.01_Disciplinazione dei suoli e insediamenti - UTOE 1
 - POC_QP.02_Disciplinazione dei suoli e insediamenti - UTOE 2
 - POC_QP.03_Disciplinazione dei suoli e insediamenti - UTOE 3
 - POC_QP.04_Disciplinazione dei suoli e insediamenti - UTOE 4
 - POC_QP.05_Disciplinazione dei suoli e insediamenti - UTOE 5
 - 1.2. Elaborati indagini idro-geologiche e sismiche:
 - a) G. Norme tecniche per la prevenzione dei rischi territoriali (Geologici, Idraulici, Sismici);



- b) Indagini Geologiche (Variante PS e PO)
 - G. Rel.01_Relazione Geologica;
 - G.01_Carta geologica e geomorfologica;
 - G.02_Carta delle pendenze;
 - G.03_Carta idrogeologica e delle risorse idriche;
 - G.04_Carta della vulnerabilità della falda;
 - G.05_Carta della pericolosità geologica;
 - c) Indagini Idrauliche (Variante PS e PO)
 - I. Rel.01_Relazione idrologico-idraulica;
 - I.01_carta dei bacini idrografici;
 - I.02_carta delle Aree allagabili Tr=30 anni-inviluppo battenti -quadro 1;
 - I.03_carta delle Aree allagabili Tr=30 anni-inviluppo battenti -quadro 2;
 - I.04_carta delle Aree allagabili Tr=30 anni-inviluppo battenti -quadro 3;
 - I.05_carta delle Aree allagabili Tr=200 anni-inviluppo battenti, inviluppo velocità-quadro;
 - I.06_carta delle Aree allagabili Tr=200 anni-inviluppo battenti, inviluppo velocità-quadro 2;
 - I.07_carta delle Aree allagabili Tr=200 anni-inviluppo battenti, inviluppo velocità-quadro 3;
 - I.All.01_idrogrammi di piena;
 - I.08_Ubicazione tratti tombati, guadi e aree presidiate da sistemi arginali;
 - I.Rel.02_Relazione integrativa e documentazione fotografica;
 - I.Rel.03_Nota di chiarimento;
 - I.09_Carta dei battenti idraulici;
 - I.10_Carta del reticolo idraulico;
 - I.11_Carta della magnitudo idraulica;
 - I.12_Carta della pericolosità idraulica;
 - I.13_Carta della idrologia della falda (PTCP).
 - d) Indagini Sismiche (Livello 2_Variante PS e PO)
 - SII.Rel.01_Relazione illustrativa Indagini e studi di microzonazione sismica;
 - SII.01_Carta delle indagini - Nord;
 - SII.02_Carta delle indagini - Sud;
 - SII.03_Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica;
 - SII.04_Carta delle frequenze;
 - SII.05_Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS);
 - SII.06_Sezioni geologiche;
 - SII.07_Carta della pericolosità sismica;
 - SII.08_Carta di Microzonazione sismica- Fattore di Amplificazione Fa 0.1 - 0.5s;
 - SII.09_Carta di Microzonazione sismica- Fattore di Amplificazione Fa 0.5 - 1s;
 - SII.10_Carta di Microzonazione sismica- Fattore di Amplificazione massimo;
 - SII.Rel.02_Relazione descrittiva delle indagini geofisiche di sismica a rifrazione P/SH ESAC+MASW;
 - SII.11_Indagini sismiche Vsh, MASW, ESAC e documentazione fotografica.
- 1.3. Valutazione Ambientale Strategica (Variante PS e PO)
- a) VAS.01_Rapporto Ambientale di VAS;
 - b) VAS.02_Valutazione sintetica delle schede di trasformazione del territorio;
 - c) VAS.03_Sintesi non tecnica.



Art. 3 - Validità del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) della delibera di approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate ed hanno validità per tale periodo temporale le seguenti previsioni:
 - 2.1. gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo IV,
 - 2.2. gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, assoggettati a piani attuativi e progetti unitari convenzionati di cui al Titolo V,
 - 2.3. i vincoli preordinati all'esproprio correlati alle previsioni di attrezzature di interesse generale, per impianti tecnologici e alle previsioni di nuove sedi stradali, di verde di arredo stradale, di piazze e di percorsi ciclopedonali di cui al Titolo VI.
3. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Art. 4 - Prescrittività degli elementi costitutivi

1. Gli elaborati grafici che compongono il P.O. ivi compresi quelli relativi ai “Progetti norma” (Allegato 1 alle presenti N.T.A.) forniscono criteri prescrittivi e/o indicativi per l'elaborazione dei piani attuativi ove previsti e dei progetti realizzabili direttamente tramite permesso di costruire convenzionato.
 - 1.1. Sono prescrittivi fatti salvi i diversi disposti di cui al successivo *Art. 16 - Progetti Norma (P.N.)*:
 - a) i limiti e le superfici delle aree destinate all'intervento;
 - b) le superfici delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
 - c) i parametri edilizi in particolare: le superfici edificabili (SE) e/o (SUL), i volumi, le superfici coperte, le altezze massime;
 - d) le destinazioni d'uso;
 - e) le tipologie edilizie ed eventuali indicazioni sui materiali;
 - f) gli accessi ed i collegamenti con la viabilità pubblica esistente;
 - g) le prescrizioni da parte dell'Ente, circa la sistemazione del suolo scoperto di uso pubblico sono da considerarsi vincolati per quanto riguarda i rapporti dimensionali, soluzioni progettuali, indicazioni sui materiali;
 - h) le perimetrazioni delle aree non edificabili entro i Sub-sistemi insediativi;
 - i) le aree che l'Amministrazione considera incedibili, (piazze, strade, marciapiedi di uso pubblico, aree di interesse comune e/o collettivo);
 - j) le dimensioni minime delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
 - k) i volumi massimi destinati alla edificazione;
 - l) le disposizioni d'uso ed in particolare non sarà ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione (o di interventi sull'esistente dai quali consegua – con o senza mutamento di destinazione d'uso – aumento di carico urbanistico) laddove non siano presenti o sufficienti nelle aree che ne sono interessate, le opere di urbanizzazione primaria o non ne sia prevista (con idoneo provvedimento o atto o convenzione) la contestuale realizzazione, il completamento o l'estensione. Gli interventi in questione sono altresì subordinati al previo accertamento dell'esistenza di sufficienti condizioni di efficienza relativamente a:



- disponibilità dell'approvvigionamento idrico e/o idropotabile (minimo 150 litri/abitante/giorno);
 - capacità di allacciamento alle reti dei servizi esistenti soprattutto di erogazione dell'energia;
 - assicurazione di un corretto smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo nell'integrale rispetto della disciplina di settore vigente;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
- m) le nuove costruzioni con destinazione residenziale dovranno essere realizzate con tipologie minime abitative non inferiori a mq. 65 di superficie calpestabile (SCal).

1.2. Sono indicativi:

- a) l'individuazione degli accessi pedonali e carrai;
- b) i tracciati della viabilità di progetto, i percorsi pedonali e ciclabili

Art. 5 - Regolamento Edilizio - (REC)

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico – edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.
2. L'Amministrazione Comunale deve provvedere ad approvare un nuovo Regolamento Edilizio in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo. Esso dovrà dettare norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza ed, in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, dovrà:
 - 2.1. precisare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati;
 - 2.2. definire le deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche -sanitarie per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale;
 - 2.3. definire le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
3. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, sui temi indicati al precedente comma si applicano le disposizioni delle presenti NTA. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale trasferire le suddette norme nel nuovo Regolamento Edilizio, con apposita variante al PO contestuale all'approvazione del RE.
4. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 6 - Territorio Urbanizzato, zone territoriali omogenee.

1. Il Piano Operativo rappresenta negli elaborati grafici, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato in conformità alle disposizioni dell'art.4 della LR 65/2014, le zonizzazioni di riferimento assimilate alle zone omogenee di cui all'art.2 del DM 1444/1968 sulla base delle seguenti corrispondenze:
 - 1.1. costituiscono la zona omogenea A:
 - a) i tessuti storici;
 - 1.2. costituiscono la zona omogenea B:
 - a) i tessuti storici (B1);
 - b) i tessuti prevalentemente residenziali (B2,B3,B4);



- c) aree afferenti ad alcuni tessuti di margine dotate di opere di urbanizzazione per il completamento edilizio residenziale attuati attraverso specifici progetti definiti “Progetti Norma” (PN2, PN3, PN6, PN7, PN9, PN11, PN13, PN14, PN15, PN19, PN20, PN22)
 - d) le aree di riqualificazione urbana e le aree per interventi di rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale (D0), oltre ad alcuni ulteriori interventi particolari definiti attraverso “Progetti Norma” (PN1, PN4) ;
- 1.3. costituiscono la zona omogenea D:
- a) i tessuti prevalentemente produttivi e/o Commerciali (D1,D2,D3,D4,D5);
 - b) alcuni tessuti afferenti alle aree di margine dotate di opere di urbanizzazione per il completamento edilizio da realizzare attraverso “Progetti Norma” con destinazione produttiva (PN8, PN12, PN16, PN17, PN21, PN23);
- 1.4. costituiscono la zona omogenea F:
- a) le aree destinate a Servizi (F1, F2, F3);
 - b) le aree a verde pubblico e/o per nuove infrastrutture a carattere pubblico integrative degli insediamenti (F4, F5);
 - c) le aree a verde privato integrative degli insediamenti (F6);
- 1.5. costituiscono la zona omogenea T:
- a) alcuni tessuti afferenti alle aree di margine dotate di opere di urbanizzazione per il completamento edilizio con destinazione Turistico ricettiva (T1.1, T1.2);
 - b) le aree afferenti ad edifici da recuperare ubicati nelle aree pedicollinari e di pianura (T1).
- 1.6. costituiscono la zona omogenea E esterna al perimetro del territorio urbanizzato:
- a) ambiti a prevalente funzione agricola (E1, E2, E3)
 - b) ambiti periurbani (E4)

Art. 7 - Poteri di deroga e Misure di salvaguardia.

1. Il Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni ed ai contenuti del Piano Operativo esclusivamente nel rispetto delle condizioni indicate all’art.97 della LR 65/2014.
2. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014.
3. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico (RU) previgente non decadute e non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace. Fra gli strumenti attuativi sono compresi i progetti norma del previgente Regolamento Urbanistico. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
4. Le varianti in corso d’opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

CAPO 2 – Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

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

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS nè a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che



non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.

2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto Ambientale di VAS (elaborato *VAS.02 Valutazione sintetica delle schede di trasformazione del territorio*) ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere di cui all'art.149 della LR 65/2014. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
 - 3.1. disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
 - 3.2. capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
 - 3.3. capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
4. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni della Parte II delle presenti norme.

Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio.

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

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

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, mira a conseguire una dotazione di aree a standard corrispondente a minimo mq 18/abitante (DM. 1444/68) così ripartita:
 - 1.1. aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
 - 1.2. aree per l'istruzione: 4,00 mq/ab
 - 1.3. aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
 - 1.4. aree per parcheggi pubblici: 3,00 mq/ab.



2. Le verifiche di cui all'*Appendice 2* sono state effettuate anche sulla base dei parametri indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia:
 - 2.1. aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
 - 2.2. aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
 - 2.3. aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
 - 2.4. aree per parcheggi pubblici: 4,00 mq/ab.
3. Il Piano Operativo assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie Edificabile (o edificata) (SE) attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, esso è calcolato in mq 50,00 di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.
4. La dotazione di aree a standard per i nuovi interventi in particolare sottoposti alla disciplina di piani attuativi, PUC, P. di R. e/o PN, non deve essere inferiore a:
 - a) quelli stabiliti al precedente comma 1., per la destinazione residenziale (fatta eccezione per le aree da destinare all'istruzione);
 - b) mq 80 ogni mq 100 di SE, di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale);
 - c) mq 15 ogni mq 100 di SE per le attività produttive, escluse le sedi viarie.

Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi e per gli insediamenti residenziali, ove possibile anche con accordi convenzionali per la realizzazione e la gestione delle opere, devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Nel caso di interventi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sui parametri sopraindicati prevalgono, se superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione di cui all'*Allegato 1*.
5. Per le attrezzature di interesse generale di livello territoriale, si assumono i parametri indicati al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968. In conformità a quanto stabilito anche nel Piano Strutturale non è da considerarsi necessario il soddisfacimento di detti standard per l'istruzione, con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione delle attuali dotazioni di questi servizi a livello sovracomunale e delle esigenze effettivamente riscontrate.
6. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard urbanistici sono riportati nell'*Appendice 2*.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 – Modalità di attuazione e/o di intervento

Art. 11 - Modalità di attuazione degli interventi

1. Il Piano Operativo si attua mediante Piani Attuativi (PA) di iniziativa pubblica, privata o mista, Interventi di Rigenerazione Urbana (IRU), Progetti Unitari Convenzionati (PUC), Progetti Norma (PN), Interventi Diretti anche Convenzionati (ID o IDC) e Progetti di Opere Pubbliche (POP) che dovranno conformarsi alle relative NTA e ai correlati elaborati grafici. In caso di contrasto fra segno grafico e NTA si darà prevalenza a queste ultime.
2. I predetti interventi urbanistici e/o edilizi:



- 2.1. sono in ogni caso subordinati al previo accertamento dell'esistenza di sufficienti condizioni di efficienza per disponibilità dell'approvvigionamento idrico e/o idropotabile (minimo 150 litri/abitante/giorno), capacità di allacciamento alle reti dei servizi esistenti soprattutto di erogazione dell'energia, assicurazione di un corretto smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo nell'integrale rispetto della disciplina di settore vigente e capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- 2.2. se ricompresi nella “*Carta dei Vincoli culturali e paesaggistici*” (PS_QP.06), nella “*Carta delle Componenti Identitarie*” (PS_QP.07) del Piano Strutturale e negli elaborati del Piano Operativo POC_PEE - *Schedatura edifici di valore testimoniale*, POC_PEE_QP.00 – *Edifici di valore testimoniale*, dovranno essere sottoposti al previo esame della Commissione Comunale per il Paesaggio e nel caso di vincolo diretto inoltrati alla Sovrintendenza. Non sono sottoposti alla disciplina di cui sopra gli interventi consistenti in opere interne, sul patrimonio edilizio esistente che non modificano l'aspetto esteriore degli edifici e/o dei luoghi, nonché le opere individuate nella tabella A allegata al DPR 31/2017.
- 2.3. potranno comportare da parte del Comune e/o degli Enti Gestori delle reti tecnologiche la prescrizione di realizzare opere di urbanizzazione primaria funzionali o opere di adeguamento ed estensione delle reti dei sotto servizi, (anche esterne a tutto al perimetro del lotto d'intervento, del PA, del PUC o del PN).

Art. 12 - Intervento diretto – (ID)

1. Gli interventi (che non presuppongono la previa approvazione e conseguita efficacia di PA, IRU, PUC o PN), potranno attuarsi direttamente o eventualmente previo loro “convenzionamento” laddove lo prescrivano le presenti norme o, comunque, in sede di istruttoria ne venga ravvisata l'opportunità in funzione della realizzazione di opere di urbanizzazione o opere viarie.
2. Quand'anche ammessa dal PO non sarà comunque consentita la realizzazione di interventi diretti di nuova edificazione (o di interventi sull'esistente dai quali consegua, con o senza mutamento di destinazione d'uso, aumento di carico urbanistico) laddove non sia accertata l'esistenza, l'idoneità e la sufficienza delle opere di urbanizzazione primarie o non ne sia garantita (previo convenzionamento o perché ne sia già prevista la tempestiva e previa realizzazione da parte del Comune e/o degli Enti gestori delle reti) la realizzazione.
3. Gli interventi edilizi diretti si attuano in conformità alla disciplina nazionale regionale e locale di settore previo rilascio di permesso di costruire o deposito di SCIA, CILA o titoli equivalenti.

Art. 13 - Interventi di Rigenerazione urbana - (IRU)

1. Gli interventi di rigenerazione urbana costituiscono un'alternativa al consumo del suolo e sono finalizzati ad incentivare la razionalizzazione ed ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere e agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate. Tali interventi rientrano nel più vasto genere degli interventi di cui Titolo V, Capo III, Sezione I, della LRT n. 65/2014, sono soggetti alla disciplina di cui all'art.125 e sono oggetto delle misure incentivanti di cui all'art.127 della medesima LRT n. 65/2014.
2. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano. Tali previsioni troveranno attuazione nel rispetto di quanto indicato nelle relative schede specifiche di cui all'*Allegato 1* delle presenti norme.
3. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione di aree ed edifici oggetto di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.



Art. 14 - Piani attuativi – (PA)

1. I Piani Attuativi sono:
 - 1.1. strumenti urbanistici di secondo livello (d’iniziativa privata, pubblica o “mista”) che riguardano parti di territorio al fine di introdurre una disciplina di dettaglio che ne garantisca la coerenza con il tessuto urbano, la dotazione di standard, urbanizzazioni e viabilità e il collegamento e coordinamento con il resto del territorio.
 - 1.2. approvati dall’organo collegiale competente del Comune (individuato in conformità alla disciplina di settore e nel rispetto della predetta disciplina) in contestualità allo schema di Convenzione urbanistica che preveda e disciplini la realizzazione (anche all’esterno dell’area perimetrata ove funzionali), delle opere di urbanizzazione, infrastrutturali, standard pubblici, la cronologia degli interventi anche privati e la cessione (o sottoposizione a uso pubblico) delle aree di sedime delle predette opere o delle porzioni di terreno sulle quali dovranno essere realizzate.
2. Fermo i disposti di cui al Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della LR 65/2014 e s.m.i. i Piani Attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
 - 2.1. planimetria di zona in scala 1:2000;
 - 2.2. estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
 - 2.3. estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - 2.4. elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all’intera area d’intervento;
 - 2.5. planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d’intervento, l’area circostante, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell’area;
 - 2.6. documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - 2.7. rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
 - 2.8. calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d’intervento;
 - 2.9. rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - 2.10. relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica a firma di un geologo abilitato;
 - 2.11. progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell’esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d’uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire;
 - 2.12. illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell’inserimento dell’intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
 - 2.13. relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l’intervento;
 - 2.14. schema di convenzione urbanistica o atto unilaterale d’obbligo;
3. Il Regolamento Edilizio potrà precisare e implementare gli elaborati richiesti, differenziandoli se necessario in relazione alle diverse tipologie di piani attuativi.



Art. 15 - Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC), gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.
2. Il PUC, (la cui progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata e che sarà costituito dagli elaborati minimi indicati dall'art.121 L.R.T. n.65/2014, fatte salve più dettagliate indicazioni contenute negli strumenti e/o regolamenti comunali) è approvato con lo schema di Convenzione, dalla Giunta Comunale con unico atto. Il termine di validità del PUC, che decorrerà dalla data della deliberazione della Giunta Comunale non potrà comunque superare i cinque anni (fatta salva motivata e concordata proroga) e sarà modulato anche in relazione ad eventuali stralci funzionali.
3. Le opere di urbanizzazione afferenti ai PUC sono disciplinate dal successivo articolo 16, in particolare comma 6 e 10, ed articolo 18 delle presenti Norme.

Art. 16 - Progetti Norma (PN)

1. In alcune zone del territorio, che per la loro specificità necessitano di una valutazione complessiva, il Piano Operativo, individua e perimetra aree inedificate all'interno delle quali gli interventi edilizi dovranno avvenire in conformità alla disciplina introdotta nelle specifiche schede di cui all'*Allegato 1* alle presenti norme, che definiscono i "Progetti Norma" (PN), introducono la disciplina specifica di carattere prescrittivo e individuano, fra l'altro, anche opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi e, in taluni casi, altre opere pubbliche o di interesse pubblico, migliorative e funzionali rispetto a quelle presenti nelle aree limitrofe già urbanizzate. L'effettiva consistenza e corrispondenza dei limiti della zonizzazione delle aree ricomprese in ogni singolo Progetto Norma sarà puntualizzata e verificata (senza che ciò costituisca variante agli elaborati del PO) negli elaborati relativi alla redazione di ciascun PN attraverso specifiche verifiche strumentali. Per i (PN) sono richiesti gli elaborati minimi ivi richiesti per i (PUC), fatto salvo quanto specificamente previsto nelle presenti NTA e/o nelle relative schede.
2. All'interno di ciascun (PN) sono individuate una o più Unità Minime di Intervento (UMI), nelle quali sono state definite:
 - 2.1. le aree fondiaria destinate alla nuova edificazione;
 - 2.2. l'ubicazione delle opere di urbanizzazione e viarie, interne ed esterne funzionali all'intero PN (e ad ogni singola UMI) e le relative aree di sedime;
 - 2.3. le disposizioni relative alla realizzazione ed acquisizione gratuita al patrimonio dell'Ente delle opere ed aree di sedime delle urbanizzazioni stesse.
3. Nel caso in cui la scheda individui più UMI, che prevedano opere di urbanizzazione e viarie conseguenziali fra le UMI stesse, ma funzionalmente realizzabili separatamente, il PN potrà essere presentato prevedendo l'attuazione separata delle varie UMI, anche da un solo soggetto attuatore che dimostri di disporre dell'intera proprietà (o abbia acquisito formale consenso da parte degli altri proprietari interessati) delle aree afferenti ad almeno una intera UMI e che sottoscriverà poi la relativa Convenzione o atto d'obbligo impegnandosi a cedere o far cedere senza scomputo, tutte le aree di sedime interessate dalle opere di urbanizzazione e viarie (ivi comprese in particolare quelle atte a garantire il collegamento viario e infrastrutturale con le reti pubbliche) e a realizzare a propria cura e spese le predette necessarie opere di urbanizzazione e viarie. Laddove uno o più proprietari dispongano di un'intera UMI e delle eventuali aree (anche esterne) destinate alle opere di urbanizzazione e viarie funzionali a tale UMI, potrà essere ammessa la presentazione del P.N. che riguardi anche aree non di loro proprietà sempreché alla proposta sia allegata la prova documentale della ricezione dell'invito rivolto ai proprietari delle altre UMI a partecipare all'elaborazione e alla presentazione del P.N. e la dichiarazione giurata attestante l'infruttuoso decorso del termine di trenta giorni a loro assegnato.



4. Nei casi di cui sub 3 i soggetti che avranno realizzato opere di urbanizzazione e viarie funzionali anche agli interventi edilizi previsti in UMI non di loro proprietà conserveranno un proporzionale credito calcolato in riferimento alla SE nei confronti dei soggetti che interverranno in seguito per dare attuazione agli interventi di edificazione anche in futuro ivi previsti.
5. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata in ogni singola UMI della scheda del (PN). Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi su ciascuna (UMI) dovrà essere preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario, contenente la progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione nonché il relativo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche afferenti ad una singola UMI nel caso di cui al precedente comma 3. Il Comune in fase istruttoria potrà valutare l'opportunità di escludere dalla progettazione limitate porzioni di aree, sempreché non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'intervento generale, non siano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e viarie (come indicate nelle specifiche schede) e complessivamente non superino il 10% della superficie totale perimetrata nel PN. In tali casi naturalmente il dimensionamento della capacità insediativa del (PN) sarà ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso (PN) e/o delle singole UMI nel caso di cui al precedente comma 3.
6. Il progetto di ogni PN e/o di ogni singola UMI nel caso di cui al precedente comma 3., dovrà essere correlato da schema di Convenzione (o di atto d'obbligo), sarà approvato dalla Giunta Comunale con lo schema di Convenzione (o di atto d'obbligo) e la conseguita esecutività della relativa deliberazione costituirà presupposto per la sottoscrizione della Convenzione medesima (o la formazione e trascrizione dell'atto d'obbligo) e per il successivo rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi su ciascuna (UMI).
7. La Convenzione o l'atto d'obbligo dovrà compiutamente disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e viarie, la loro cronologia d'attuazione (che dovrà essere correlata a quella degli interventi privati), la loro realizzazione e collaudo (o certificazione di regolare esecuzione ove previsto dalla legge), nonché disciplinare le garanzie fideiussorie che saranno consegnate prima del rilascio dei titoli abilitativi e saranno essere escusse (con conseguente realizzazione delle opere da parte del Comune) in caso di inadempimento o ritardato o inesatto adempimento da parte del soggetto attuatore. La realizzazione delle opere di urbanizzazione cui ai precedenti commi sarà assentita con specifico titolo abilitativo edilizio che sarà coerente con quanto previsto al riguardo dalla convenzione (o atto unilaterale d'obbligo). Al momento della sottoscrizione saranno cedute gratuitamente al Comune, previo loro frazionamento ed eventuale demolizione delle costruzioni ivi esistenti, le aree di sedime interessate dalle urbanizzazioni e dalla viabilità. Le opere ivi realizzate entreranno a far parte del patrimonio o demanio del Comune per accessione in seguito al loro positivo collaudo e/o, ricorrendone i presupposti, l'emissione del certificato di regolare esecuzione.
8. Costituiranno congiunto presupposto per l'attestazione asseverata di agibilità, l'accertato e l'avvenuto positivo collaudo (e/o, ricorrendone i presupposti, l'emissione del certificato di regolare esecuzione) delle opere di urbanizzazione e viarie, nonché l'effettiva cessione gratuita all'Ente delle opere e delle aree di sedime delle medesime, come previsto in convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nonché l'effettiva apertura all'uso pubblico della viabilità e dei parcheggi pubblici.
9. Fermi i termini di efficacia dei singoli titoli abilitativi prescritti dalla legge, il termine di validità del PN, decorrenti dalla data della delibera di approvazione della Giunta Municipale, è di norma fissato in cinque anni e potrà essere prorogato fino ad un massimo di dieci anni nei casi, per i quali l'Amministrazione attraverso apposita deliberazione della Giunta Comunale ne verifichi i presupposti in ragione della particolare complessità dell'intervento stesso.
10. Potrà essere ammesso un parziale scomputo dei costi di urbanizzazione primaria riconducibili a: strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti, spazi di sosta e parcheggio, spazi a verde attrezzato (art.62 comma 4 lettere a), b), g) L.R.T. n°65/2014 e s.m. e i.). Sono comunque escluse dallo scomputo degli oneri: reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue



domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento; opere e reti di captazione, l'adduzione e potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; reti per il trasferimento dati (art.62 comma 4 lettere c), d), e),f), h), L.R.T. n°65/2014 e s.m. e i.).

Art. 17 – Elaborati minimi richiesti per gli interventi

1. I progetti edilizi dovranno in ogni caso riguardare anche tutte le costruzioni eventualmente esistenti e gli spazi aperti ricompresi nella superficie di pertinenza. Dovrà inoltre adeguatamente illustrarsi:
 - 1.1. la coerenza fra i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti negli elaborati costituenti gli strumenti urbanistici comunali e quelli di progetto, con particolare attenzione al rispetto delle prescrizioni anche derivanti dalla ubicazione degli immobili;
 - 1.2. le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dell'opera progettata e delle finiture;
 - 1.3. i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti;
 - 1.4. le scelte progettuali stimate opportune relativamente agli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica (canne fumarie, tipo di riscaldamento centralizzato o automatico, combustibile utilizzato, impianto di condizionamento, eventuali pannelli solari o altri impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili, eventuali dispositivi di controllo dei consumi energetici, ascensore, rete principale delle fognature);
 - 1.5. la rispondenza delle scelte progettuali adottate alle eventuali prescrizioni definite negli strumenti urbanistici approvati ed alle vigenti normative in materia, relativamente alle urbanizzazioni primarie ed in particolare: approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue ed acque bianche, viabilità, parcheggi, nonché condizioni di isolamento acustico e termico, autorimesse e locali interrati, normative di sicurezza antincendio;
2. Per tutti gli interventi di trasformazione del tessuto urbanistico e/o edilizio (ivi compresi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o sopraelevazione) sono richiesti, fatte salve ulteriori previsioni del RE, inoltre i seguenti elaborati:
 - 2.1. relazione generale esaustiva sul tipo di intervento che si vuole realizzare precisando le modalità e le caratteristiche costruttive, esecutive, dei materiali e delle finiture;
 - 2.2. adeguata documentazione topografica e fotografica descrittiva dello stato dei luoghi con particolare riferimento alle costruzioni limitrofe comunque esistenti delle quali dovrà essere fornita apposita descrizione ai fini del calcolo e verifica delle distanze e rapporti dimensionali;
 - 2.3. Individuazione topografica e della disciplina urbanistica (con stralcio delle Tavole del P.S. e PO) delle aree e/o gli edifici che interessano l'intervento e le aree o edifici limitrofi;
 - 2.4. relazione esplicativa della verifica di conformità con quanto stabilito dal P.S. e dal PO;
 - 2.5. relazione di verifica geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica relativamente a quanto stabilito negli elaborati di P.S. e di PO;
 - 2.6. ove previsto, stralcio del Progetto Norma e della relativa scheda allagata al P.O. con l'esatta ubicazione dell'area e delle eventuali costruzioni interessate;
 - 2.7. rilievo redatto in scala 1/200 – 1/100 dell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a alle sistemazioni esterne, agli accessi pedonali e carrabili, parcheggi, esatta indicazione dell'accesso principale carrabile dalla pubblica viabilità;
 - 2.8. rilievo redatto in scala 1:100 degli edifici esistenti nell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani e sezioni significative;
 - 2.9. tavole di stato attuale in scala 1/100 – 1/50: piante dei vari piani, prospetti, almeno 3 sezioni significative;
 - 2.10. tavole di progetto in scala 1/100 – 1/50: piante dei vari piani, prospetti, almeno 3 sezioni significative;
 - 2.11. ove ne ricorrano i presupposti tavole di stato sovrapposto in scala 1/100 – 1/50: piante dei vari piani, prospetti, almeno tre sezioni significative;



- 2.12. documentazione che mostri l'inserimento nel contesto esistente nell'intorno dell'edificio sul quale si deve intervenire. A tale scopo dovranno essere rilevati i prospetti degli edifici facenti parte dell'intorno ad una scala che permetta di leggerne i caratteri compositivi e costruttivi o in alternativa potrà essere prodotto un rilievo fotografico esaustivo d'insieme e di dettaglio;
 - 2.13. per gli interventi ricadenti in aree o su edifici con destinazione produttiva dovrà essere redatta specifica relazione contenente: la descrizione delle lavorazioni effettuate, la specificazione dei materiali in uso in rapporto alla sicurezza, la verifica delle normative vigenti in materia di immissioni del rumore, fonti di approvvigionamento, la verifica delle normative vigenti in materia di abbattimento delle immissioni atmosferiche e quanto altro specificato dalla vigente normativa in materia.
3. Per le aree inserite nelle zone sismiche dovranno depositarsi i risultati di indagini e documentazione esaustiva secondo i disposti delle normative vigenti in materia.

Art. 18 – Opere di Urbanizzazione

1. Ogni intervento urbanistico di secondo livello (Piano Attuativo, Interventi di Rigenerazione Urbana e Progetti Unitari Convenzionati e/o Progetti Norma) dovrà prevedere all'interno della Convenzione la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovrà assicurare gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area edificabile ferma restando la capacità edificatoria massima fissata dalle presenti norme. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, quand'anche preceduti dall'approvazione di P.d.R., PUC o PN, potrà essere ammessa la totale o parziale monetizzazione degli standard di parcheggio laddove sia ritenuto non rilevante l'aumento di carico urbanistico che ne consegue. Le modalità e le condizioni della monetizzazione sono definite in apposito regolamento comunale che disciplinerà anche nel dettaglio eventuali monetizzazioni dei predetti standard riferite a interventi diretti di nuova edificazione.
2. Nel caso di intervento diretto che presupponga l'esecuzione di opere di urbanizzazione e viarie il soggetto che presenterà istanza di rilascio di permesso di costruire dovrà anche presentare il relativo progetto (che sarà sottoposto all'approvazione nei modi di legge), schema di atto unilaterale da trascriversi prima del ritiro del titolo (o di convenzione da sottoscrivere anch'essa prima del ritiro del titolo), con il quale si obbligheranno nei termini e tempi ivi concordati con il Comune, all'esecuzione delle opere previste, alla cessione gratuita delle opere o dei terreni sui quali insistono e successiva loro realizzazione (o alla loro sottoposizione a uso pubblico ove previsto) e prestino le opportune garanzie fideiussorie.
3. Le Convenzioni (anche correlate a interventi diretti) e gli atti d'obbligo nei quali sia prevista anche la realizzazione di opere di urbanizzazione e viarie dovranno di norma avere il contenuto indicato nel presente articolo, che potrà di volta in volta essere implementato in dipendenza delle specifiche fattispecie. La sottoscrizione dovrà essere preceduta dall'approvazione nei modi di legge del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o pubbliche ivi previste. Tale progetto dovrà tenere in conto di eventuali prescrizioni ed indicazioni impartite dagli Enti e società di gestione delle varie reti infrastrutturali e di distribuzione e/o da parte degli uffici competenti della Pubblica Amministrazione.
4. Le Convenzioni di cui sopra (al pari degli atti d'obbligo) dovranno essere stipulate e trascritte a cura e spese dell'interessato e la prova dell'avvenuta trascrizione costituirà presupposto per il rilascio di qualunque titolo abilitativo, ivi compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione e/o per il deposito della S.C.I.A.. Laddove la scheda preveda la cessione gratuita (e pertanto non soggetta a scomputo) al Comune di aree, vi si provvederà con separato ma contestuale atto, anch'esso da stipularsi e trascriversi a totale spesa (ivi comprese quelle di frazionamento) dell'interessato. Nello stesso atto si provvederà altresì alla sottoposizione ad uso pubblico delle aree per le quali tale sottoposizione sia prevista nella relativa scheda di cui all'*Allegato 1* alle presenti norme e ciò quand'anche



successivamente il soggetto attuatore, in esecuzione di quanto previsto nella scheda medesima e/o nella convenzione, debba realizzarvi opere.

5. La Convenzione dovrà in ogni caso contenere:
 - 5.1. Clausole idonee a garantire che le opere ivi previste a carico del soggetto attuatore siano realizzate in conformità ad un cronoprogramma (da allegarsi) e, comunque, che siano ultimate e collaudate prima dell'ultimazione delle costruzioni private o comunque prima della presentazione della relativa certificazione di conformità. A tal fine in ogni caso dovrà specificamente prevedersi che l'avvenuto collaudo ed apertura all'uso pubblico costituisca presupposto per la certificazione dell'agibilità, che pertanto in difetto non potrà essere presentata o se presentata non potrà conseguire gli effetti di cui all'art. 149 L. Reg. 65/2014 e succ. mod. o int.;
 - 5.2. I termini per il collaudo, ivi compreso quello amministrativo ove previsto;
 - 5.3. La specifica indicazione delle opere ammesse a scomputo con relativo calcolo del valore di scomputo determinato applicando i parametri previsti nel Prezzario della Regione Toscana di ultima emanazione;
 - 5.4. L'imputazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai valori delle sole opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore e quello degli oneri di urbanizzazione secondaria ai valori delle sole opere di urbanizzazione secondaria, ove effettivamente realizzate dal soggetto attuatore (fermo l'obbligo del soggetto attuatore di realizzare comunque le opere di urbanizzazione anche per la parte eccedente ciascun valore di scomputo);
 - 5.5. La disciplina (e le relative garanzie) della manutenzione e gestione a totale carico del soggetto attuatore (e suoi aventi causa) degli spazi, aree ed opere (ulteriori rispetto a quelle di standard soggette a cessione) che il Comune ritiene di non acquisire in proprietà e di sottoporre ad uso pubblico (in tal caso applicandosi la disciplina prevista sub n.3);
 - 5.6. L'obbligatorietà del richiamo della Convenzione di tutti i negozi giuridici successivamente conclusi dal soggetto attuatore ed avente ad oggetto trasferimento e/o costituzione a favore di terzi di diritti reali relativi e/o connessi alle aree interessate dagli interventi.

Art. 19 – Perequazione

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nei PA, PUC e PN quali individuati dal Piano Operativo sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuna perimetrazione indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. E' lasciata quindi ai proprietari di tali immobili o gli altri aventi titolo l'iniziativa di definire quindi mediante accordi pattizi (ai quali in ogni caso il Comune è e sarà estraneo) i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

CAPO 2 – Norme e definizioni di carattere generale

Art. 20 – Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del Piano Operativo e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, faranno riferimento ai parametri urbanistici, edilizi ed alle definizioni tecniche come indicati nel DPGR n. 39/R del 24.07.2018.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive leggi nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. Ai piani attuativi approvati e agli altri strumenti attuativi previsti dal previgente Regolamento Urbanistico approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente



al momento della loro approvazione. Si applicano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del previgente RU anche agli interventi diretti in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo ed in tutti i casi espressamente previsti dalle presenti NTA.

Art. 21 – Distanze

1. Distanze

- 1.1. E' il distacco minimo che intercorre in ogni punto tra la proiezione dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici confinanti, ecc. Il distacco minimo è calcolato in modo lineare per le distanze fra gli edifici ed in modo radiale per tutti gli altri tipi di distanze.
- 1.2. Le distanze si misurano dal corpo più avanzato della costruzione, escluse le parti aggettanti fino a ml 1,50 relative a gronde, pensiline, scale, coronamenti e simili. Sono sottoposti al rispetto delle distanze i terrazzi a sbalzo.

2. Distanze minime tra i fabbricati

- 2.1. In qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti ampliamento della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato dal progetto e quelli antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00. La prescrizione si applica anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata.
- 2.2. Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma precedente nel caso di:
 - a) interventi da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone A, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - b) interventi di demolizione e ricostruzione da eseguirsi anche in zone diverse dalle zone A, per i quali è consentito mantenere le distanze legittimamente preesistenti a condizione che nella ricostruzione sia assicurata la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo;
 - c) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a piani attuativi o ad interventi di rigenerazione urbana e/o PUC – Piano Unitario Convenzionato.³
 - d) ampliamento di edifici e di stabilimenti produttivi esistenti previa deroga deliberata dal Consiglio Comunale in quanto tali interventi rivestono interesse pubblico poiché finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento o incremento dell'occupazione.
- 2.3. La distanza minima tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml. 6,00.
- 2.4. E' sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C..

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

- 3.1. In qualsiasi intervento di nuova costruzione, o che comporti ampliamento della sagoma esistente, deve essere rispettata una distanza minima assoluta di ml. 5,00 tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà.
- 3.2. La stessa distanza minima deve essere rispettata anche dal limite di zona urbanistica quando l'area contigua sia destinata ad uso pubblico o comunque preordinata all'esproprio.
- 3.3. Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma 3.1 nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente da eseguirsi nelle zone A purché tali distanze risultino non inferiori a quelle intercorrenti tra il confine di proprietà e l'edificio esistente, considerate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, architettonico o ambientale.

³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.43 – Prot. n.7208 del 15.06.20



- 3.4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi del Codice Civile). Nelle zone B è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà, nel caso in cui venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza.
- 3.5. E' inoltre ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta o sul confine di proprietà, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici o a costruire in aderenza. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto regolarmente trascritto.
- 3.6. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
4. *Distanza dei fabbricati dalle strade*
- 4.1. Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del Piano Operativo. Ai fini della applicazione del presente articolo, per larghezza stradale, dotata di due fili stradali, è da intendersi la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- 4.2. All'interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale (D.CC n.8 del 16.02.2005 – aggiornamento della perimetrazione dei centri abitati e D.CC n.89 del 21.07.2005 - aggiornamento della delimitazione dei centri abitati) la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, di norma la linea più arretrata dal filo stradale: è consentito richiedere un preventivo parere ai competenti uffici comunali sulla allineamento da rispettare. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di chiari allineamenti si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:
- a) ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
 - b) ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
 - c) ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.
- 4.3. E' esclusa da detta disposizione la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti, per la quale valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml. 3,00. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.
- 4.4. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
- 4.5. Nelle zone A sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate. Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti commi nel caso che ciò sia espressamente consentito dal presente PO.
- 4.6. Eventuali modifiche del perimetro dei centri abitati non costituiscono variante del Piano Operativo ma saranno recepite nello stesso PO con le procedure indicate all'art.21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo.
5. *Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi*
- 5.1. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi, sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dalle strade prescritte dalle presenti NTA.



Art. 22 – Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

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

Art. 23 – Limite dimensionale dei nuovi alloggi

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno avere una Superficie calpestabile (SCal) minima pari a mq. 65,00.
2. Nel caso di interventi attuati mediante Piano di Recupero è facoltà dell'Amministrazione ammettere superfici calpestabili (Scal) minime fino a mq. 45,00.
3. Superfici minori a quelle indicate nel comma 1, sono inoltre ammesse soltanto per specifiche tipologie edilizie (alloggi per l'emergenza abitativa, alloggi-volano, residenze sociali e simili) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico - ricettiva ed agriturismo, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Art. 24 – Tolleranze

1. Nelle opere ed interventi urbanistico-edilizi realizzati, di qualsiasi tipo, sono ammesse le tolleranze di costruzione così come indicate all'art.198 della LR 65/2014.

Art. 25 – Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

1. Il Piano Operativo favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto promuove l'utilizzo di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il nuovo Regolamento Edilizio dovrà:
 - 2.1. contenere specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1,
 - 2.2. indicare soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del presente Piano Operativo,
 - 2.3. stabilire una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui al comma 3 ed inoltre graduare gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma precedente beneficiano di:



- 3.1. incentivi di carattere economico consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente fino alla misura massima stabilita dal Regolamento Edilizio e comunque nei limiti consentiti dalla vigente normativa regionale;
- 3.2. incentivi di carattere urbanistico, ai sensi della vigente normativa regionale, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la SE ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme e come stabilito dal Regolamento Edilizio.

Art. 26 – Dotazione di parcheggi

1. I parcheggi sono come di seguito individuati:
 - [Pa]** - *Standard edilizio (parcheggio per la sosta stanziale)*: parcheggi destinati alla sosta di pertinenza degli edifici;
 - [Pb]** - *Standard urbanistico: (parcheggi pubblici)* parcheggi destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 (o di cui alla vigente disciplina locale) che dovranno essere realizzati e ceduti al Comune (pubblici) o realizzati e sottoposti a servitù di uso pubblico (di uso pubblico);
 - [Pr]** - *Standard commerciale (parcheggio per la sosta di relazione)*: parcheggi destinati alla sosta di relazione di esercizi di commercio al dettaglio, da individuarsi in aggiunta a quelli edilizi ed a quelli urbanistici (questi ultimi, ove dovuti).
2. Ai fini del soddisfacimento degli standard destinati a parcheggio di cui al comma 1, valgono le seguenti disposizioni:
 - 2.1. Le superfici a parcheggio devono essere considerate a lordo degli spazi di manovra e di accesso;
 - 2.2. Laddove sia previsto un soddisfacimento anche numerico di standard di parcheggio è possibile convertire, per la verifica dei parametri, le superfici da adibire a parcheggio in numero di posti auto, secondo l'equivalenza 1 posto auto = 25 mq. di superficie a parcheggio;
 - 2.3. Dovranno in ogni caso essere prioritariamente rispettate le normative vigenti in materia di tutela dei diversamente abili;
 - 2.4. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno considerarsi come nuove costruzioni.
 - 2.5. Nei casi di intervento sull'esistente (fatta salva la disciplina speciale di cui ai commi successivi) gli standard **[Pa]** dovranno essere soddisfatti laddove ne consegua (con o senza mutamento di destinazione d'uso) aumento di carico urbanistico e, in ogni caso, laddove si dia luogo ad un'integrale e/o parziale demolizione e fedele ricostruzione. Nei centri storici, (zone A) e nei centri abitati di valore storico/testimoniale, anche nel caso di interventi soggetti a piani di recupero, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi senza recare pregiudizio alle tipologie originarie dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà consentire l'ubicazione dei parcheggi **[Pa]** in aree o edifici limitrofi purché a distanza idonea. E' fatta salva, in maniera residuale, la possibilità di monetizzare secondo le modalità disciplinate dallo specifico regolamento comunale.
 - 2.6. Fermo il rispetto dello standard di cui alla L.24/3/89 n. 122 e succ. mod ed int., all'interno del lotto di pertinenza dell'intervento dovranno comunque individuarsi e realizzarsi almeno due posti auto per alloggio. Nelle sottozone B1 e B2, fermo restando il rispetto dello standard minimo di cui alla L. 122/89 citata, i parcheggi di tipo **[Pa]**, nell'accertata impossibilità di reperirli all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, potranno essere ubicati in aree o edifici limitrofi purché a distanza idonea.
 - 2.7. In tutti i casi in cui i parcheggi destinati al soddisfacimento dello standard **[Pa]** possono essere ubicati in aree ed edifici adiacenti, questi ultimi dovranno trovarsi a distanza idonea a consentire la loro effettiva utilizzazione e/o fruizione rispetto all'intervento proposto, e dovranno essere vincolati tramite apposito atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere sottoscritto dagli aventi diritto e trascritto a cura dell'interessato, quale presupposto per il conseguimento dell'agibilità tramite attestazione.



- 2.8. All'interno dei Piani Attuativi (e nelle aree oggetto dei PUC e/o PN) dovranno reperirsi parcheggi di standard urbanistico di tipo **[Pb]**, ove non già individuati negli elaborati del P.O. e nei progetti norma, in aree individuate in collocazione funzionalmente strategica al fine di soddisfare le esigenze dell'intero insediamento previsto.
- 2.9. I parcheggi di tipo **[Pb]** devono essere reperiti ed individuati anche in caso di intervento diretto di nuovi edifici con destinazione artigianale, industriale, commerciale, direzionale o di attrezzature sportive e/o collettive.
- 2.10. I parcheggi di tipo **[Pa]** e **[Pb]**, fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti NTA, potranno essere realizzati sia su aree poste in superficie che su aree interrato (nei limiti e con le indicazioni e dimensionamento previsti dalle presenti norme e da quelle del Regolamento Edilizio). Limitatamente agli edifici completamente destinati ad attività di cui ai successivi commi 5 e 8, le aree di cui sopra potranno essere realizzate anche sulle coperture degli edifici.
- 2.11. I parcheggi **[Pa]** e **[Pr]** (e nei casi di nuova edificazione anche quelli di tipo **[Pb]**) dovranno essere individuati e soddisfatti all'interno del lotto di pertinenza (o, nel caso di interventi sull'esistente, nell'area costituente pertinenza urbanistica). I parcheggi **[Pr]** potranno essere ubicati, individuati e quantificati in conformità a quanto previsto dalla disciplina regionale di settore.
- 2.12. Con apposita deliberazione il Consiglio Comunale si potrà individuare e disciplinare le fattispecie di monetizzazione totale e/o parziale delle aree destinate al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 ivi comprese quelle destinate al soddisfacimento dello standard di parcheggio.
- 2.13. All'adeguamento delle dotazioni di parcheggi, nel caso di mutamento di destinazione d'uso potranno essere ammesse tolleranze delle misure progettuali con riferimento ai disposti di cui all'art.198 della LR 65/2014).

3. *Residenza*

- 3.1. I parcheggi di tipo **[Pa]** debbono essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura minima di n.2 posti auto per alloggio e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n.122.
- 3.2. All'interno dei Piani Attuativi (e nelle aree oggetto dei PUC e/o PN) dovranno reperirsi parcheggi di standard urbanistico di tipo **[Pb]**, nella misura minima di un posto auto per ogni unità abitativa.

4. *Attività direzionali*

- 4.1. Fermo il rispetto dello standard di cui alla L. 24/3/89 n.122 e succ. mod. ed int., i parcheggi di tipo **[Pa]** sono comunque dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.
- 4.2. I parcheggi di tipo **[Pb]** sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq. superficie utile destinata alle attività.

5. *Attività commerciali e di vendita*

- 5.1. I parcheggi di tipo **[Pb]** sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile destinata alle attività commerciali.
- 5.2. I parcheggi per la sosta stanziale **[Pa]** saranno dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L.122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, di immobile o di unità immobiliare precedentemente destinati ad altri usi dovranno reperirsi i parcheggi nella misura prevista per le nuove costruzioni. Limitatamente agli esercizi di vicinato tali parcheggi potranno peraltro essere reperiti anche su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali.
- 5.3. Negli esercizi commerciali, oltre allo standard edilizio ed urbanistico dovranno reperirsi spazi di parcheggio specifici destinati alla c.d. "sosta di relazione" **[Pr]** dei quali dovrà essere garantita l'apertura al pubblico durante l'orario di apertura dell'esercizio. Tali parcheggi dovranno essere individuati sia nel caso di nuova costruzione sia in quello di interventi sull'esistente dai quali



consegua mutamento di destinazione, ampliamento della superficie di vendita (in tal caso limitatamente alla superficie di vendita ampliata) o passaggio alla tipologia superiore di esercizio commerciale (nel qual caso dovranno essere verificate per intero le relative dotazioni di aree a parcheggio).

- a) Per gli esercizi di vicinato nella misura minima di mq. 1/mq.1 di Superficie di Vendita.
- b) Per le medie strutture di vendita nella misura minima di mq.1,5/mq.1 di Superficie di Vendita e ai quali dovranno aggiungersi, nei centri commerciali, mq. 1/mq.1 di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali.
- c) Per le grandi strutture di vendita nella misura minima di mq.2/mq.1 di Superficie di Vendita, oltre, nei centri commerciali, ai quali dovranno aggiungersi mq.1,5/mq.1 di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni ed altri spazi destinati e funzioni complementari a quella commerciale).

5.4. In sede di presentazione del progetto dovranno essere distintamente evidenziate le diverse tipologie di aree a parcheggio dovranno essere previsti in modo da assicurare l'utilizzazione pubblica nelle ore di apertura dell'esercizio commerciale.

6. Cinema – Teatri – Locali per spettacolo

- 6.1. Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n. 122 e succ. mod ed int., i parcheggi di tipo **[Pa]** sono comunque dimensionati nella misura di mq. 60 ogni mq. 100 di S.E. destinata alle attività.
- 6.2. I parcheggi di tipo **[Pb]** sono dimensionati nella misura minima di mq. 40 ogni mq. 100 di S.u.n. destinata alle attività.

7. Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc)

- 7.1. Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n. 122 e succ. mod ed int, i parcheggi di tipo **[Pa]** sono comunque dimensionati nella misura minima di mq. 40 ogni mq. 100 di S.E. destinata alle attività.
- 7.2. I parcheggi di tipo **[Pb]** sono dimensionati nella misura minima di mq. 40 ogni mq.100 di S.E. destinata alle attività.

8. Attività industriali e/o artigianali

- 8.1. Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n.122 e succ. mod ed int., i parcheggi di tipo **[Pa]** e **[Pb]** sono dimensionati ciascuno in ragione di mq. 20 ogni mq. 100 di S.E. destinata alle attività e comunque in quantità non inferiore al 5% della S.f..

9. Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

- 9.1. Fermo il rispetto dello standard di cui alla Legge del 24/3/89 n.122 e succ. mod. ed int., per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo **[Pa]** debbono essere comunque dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.
- 9.2. I parcheggi di tipo **[Pb]** sono dimensionati in ragione di mq. 40 ogni mq. 100 di S.E. destinata alle attività.

Art. 27 – Sistemazioni esterne

1. La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta secondo le definizioni del presente PO, estesa alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del presente PO e delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PS, quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini. In particolare i manufatti accessori da destinare a rimessaggio di attrezzature, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali dovranno avere un limite massimo di Superficie Coperta



pari a 12,00 mq e caratteristiche costruttive prive di rilevanza edilizia così come previste all'art.137 della L.R. 65/2014.

Art. 28 – Piscine private

1. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è consentita nelle pertinenze degli edifici ad uso residenziale nonché negli edifici con destinazione turistico-ricettiva e agrituristica, solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:
 - 1.1. non siano ubicate all'interno delle “Aree di protezione storico-ambientale” indicate nell'elaborato grafico PS_QP.07 – *Carta delle componenti identitarie*;
 - 1.2. l'opera non determini sensibili trasformazioni piano altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione dell'intera proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
 - 1.3. sia dimostrato che l'approvvigionamento idrico sarà garantito da fonti private (pozzo legittimamente autorizzato, autocisterna) in quanto è assolutamente vietata l'utilizzazione dell'approvvigionamento afferente all'acquedotto comunale così come l'utilizzo di sorgenti naturali esistenti;
 - 1.4. sia dimostrata la fattibilità attraverso appositi e specifici studi di dettaglio, in particolare studi geologici, geomorfologici, idraulici;
 - 1.5. la profondità massima non sia superiore a ml. 1,80;
 - 1.6. le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq. 240 nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche e mq. 120 per le abitazioni private, e le strutture di contenimento non superino l'altezza massima di m. 2,00;
 - 1.7. sia posta particolare attenzione all'inserimento ambientale dei manufatti rispettando il naturale andamento orografico del terreno o se necessario, ricostruendone i profili con caratteristiche analoghe a quelle preesistenti, e limitando i movimenti di terra. Le finiture esterne dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi o tecniche idonee anche del tipo “ingegneria naturalistica”, in particolare è vietata la realizzazione di muri di contenimento del terreno con finitura diversa dalla pietra di tipo locale murata a vista;
 - 1.8. il vano tecnico, risulti interrato e con dimensioni massime pari a m. 2,00 x m. 2,00 ed altezza massima m. 2.20;
 - 1.9. nell'ambito delle opere di sistemazione dell'area interessata dall'intervento dovranno essere adeguatamente progettate e realizzate specifiche opere di regimazione delle acque superficiali estesi anche alle zone limitrofe.

CAPO 3 – Interventi edilizi

Art. 29 – Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di nuova costruzione. Costituiscono poi una specifica fattispecie di intervento edilizio gli interventi pertinenziali che, come specificato al successivo art. 37, possono, in relazione alla loro localizzazione e dimensione, essere ricondotti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente od agli interventi di nuova costruzione.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprendono gli interventi di:
 - 2.1. manutenzione ordinaria;
 - 2.2. manutenzione straordinaria;
 - 2.3. restauro e risanamento conservativo;
 - 2.4. ristrutturazione edilizia;
 - 2.5. sostituzione edilizia;



2.6. ristrutturazione urbanistica.

Per le definizioni degli interventi edilizi sopraelencati si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale, integrate con le articolazioni e le precisazioni riportate nelle presenti NTA.

3. Gli interventi di nuova costruzione sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non riconducibili agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per la definizione degli interventi di nuova costruzione si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale.

Art. 30 - Manutenzione ordinaria

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

Art. 31 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamento della destinazione d'uso.
2. Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi che consistono nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare alterazione del valore architettonico e decorativo dell'edificio e non debbono configurarsi come un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

Art. 32 - Restauro e risanamento conservativo

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

Art. 33 – Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresi in particolare anche le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche. Tali interventi comprendono, in particolare, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, l'inserimento di elementi necessari all'adeguamento e/o superamento delle barriere architettoniche. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti



al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs. n. 42/04 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere distinti in:
 - 2.1. interventi di *ristrutturazione edilizia conservativa* di cui al successivo comma 3,
 - 2.2. interventi di *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* di cui al successivo comma 4.
3. Gli interventi di ***ristrutturazione edilizia conservativa*** non comportano la demolizione dell'organismo edilizio. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e s. m.i. e delle eventuali condizioni indicate nel Regolamento Edilizio. Gli interventi di *ristrutturazione edilizia conservativa* si distinguono in:

3.1. Interventi di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche estesa all'intero edificio o a parti significative di esso. Non sono ammessi interventi che comportano: modifica della sagoma della costruzione, con precisazione che formano parte della sagoma anche quelle parti di edificio crollate, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione; modifiche degli elementi verticali strutturali, sia esterni che interni e della quota d'imposta dei solai riferiti all'impianto originario; modifiche delle facciate e/o modifiche delle aperture esterne con possibile previsione di ripristino di aperture preesistenti, previo accertamento della loro originaria conformazione;⁴ alterazioni dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano; aumento del numero delle unità immobiliari. Nel caso in cui, alcuni elementi dei prospetti e/o dei solai, siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari, anche attraverso l'eliminazione di eventuali superfetazioni. Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria (non superiore a 30 cm) al fine dell'adeguamento alle normative antisismiche ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio. In ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non può determinare incremento di SE e tale condizione non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo R1 anche gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali.

3.2. Interventi di tipo R2

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio nel suo insieme previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore. Nel caso di intervento esteso all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi modesti aumenti e/o riduzioni della superficie (SE) e del numero delle unità immobiliari a condizione che tali interventi siano compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio. Il tipo di intervento R2 potrà comprendere: le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai; lo

⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n.6 – Prot. 4927 del 24.04.2020



svuotamento dell'involucro edilizio, esclusivamente nel caso in cui, attraverso specifica documentazione sia attestata l'assenza di elementi di valore; modifiche delle facciate nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore e dell'originario impianto dell'edificio e/o degli edifici limitrofi; gli interventi che comprendono il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni delle vigenti normative.

4. Sono interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** gli interventi di parziale o totale demolizione degli edifici esistenti e di loro parziale o totale ricostruzione senza incremento del volume esistente o di quello documentabile. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva si distinguono nei seguenti tipi:

4.1. Interventi di tipo R3

Sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. (Rif. legge RT 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 1)

4.2. Interventi di tipo R4

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti purchè non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti di pianificazione comunale e del Regolamento Edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. (Rif. legge RT 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 2)

4.3. Interventi di tipo R5

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione del tipo R4 eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 e smi, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente. (Rif. legge RT 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 3)

4.4. Interventi di tipo R6

Sono gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, mediante interventi di ricostruzione anche comportanti modifiche della sagoma, qualora non siano realizzati su immobili soggetti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 e smi. Al fine di documentare l'originaria consistenza e configurazione degli edifici o della parti da ripristinare valgono documenti di archivio, documenti fotografici e catastali, titoli edilizi, rilievi originari dei volumi demoliti o crollati. (Rif. legge RT 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 4)

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

Art. 34 - Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel rispetto e nei limiti degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere d'urbanizzazione. (Rif. legge 65/14 art. 134 comma 1 lettera l).



2. Sono assimilati agli interventi di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e s.m.i, comportanti modifiche alla sagoma preesistente ancorchè eseguiti senza contestuale incremento di volume.
3. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizzano i seguenti parametri di riferimento:
 - 3.1. il volume virtuale VV calcolato sull'esistente e la Superficie esistente intesa come SE esistente per gli interventi di cui al comma 1,
 - 3.2. il volume totale Vtot calcolato sull'esistente e la Superficie esistente intesa come SE esistente per gli interventi di cui al comma 2.
 - 3.3. Ove non diversamente specificato nella disciplina di zona, negli interventi di sostituzione edilizia, l'altezza massima dell'edificio ricostruito non potrà superare mt. 7,50.

Art. 35 – Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (Rif. legge RT 65/14 art. 134 comma 1 lettera f)
2. Per il dimensionamento degli interventi di ristrutturazione urbanistica, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume virtuale VV.

Art. 36 - Nuova edificazione e/o nuova costruzione

1. Sono interventi di nuova edificazione gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che non rientrano nelle categorie definite in precedenza. Sono comunque da considerarsi tali i seguenti interventi:
 - 1.1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art.37;
 - 1.2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 1.3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 1.4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 1.5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno di turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alla normativa regionale di settore;
 - 1.6. gli interventi pertinenziali eccedenti le dimensioni e le caratteristiche indicate al successivo art.37, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 1.7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 37 – Interventi pertinenziali

1. Sono interventi pertinenziali gli interventi relativi ad opere o manufatti edilizi di modesta e ridotta dimensione rispetto ai fabbricati principali a cui afferiscono, aventi le caratteristiche di piccole opere



- accessorie, prive di capacità di un utilizzo separato ed indipendente, poste strettamente al servizio di quelle principali e di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio.
2. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano interventi pertinenziali, bensì nuove costruzioni, gli ampliamenti il cui volume totale (V.tot.) ecceda il 20% di quello dell'edificio principale secondo quanto indicato all'art.135, comma 2 lettera e) della LR 65/2014. Ove previsto dalla disciplina di zona, sono considerati nuove costruzioni gli interventi pertinenziali che pur non eccedendo il 20% del volume dell'edificio principale, sono collocati in contesti di particolare valore storico architettonico e/o paesaggistico ambientale.
 3. Costituiscono una specifica fattispecie di pertinenze le autorimesse private a servizio di edifici principali. Ove precluse espressamente dalle presenti norme e fatta salva la specifica disciplina di zona, le autorimesse private pertinenziali a servizio di edifici residenziali, non costituiscono superficie edificabile (o edificata) SE nei casi previsti dal DPGR 39/R/2018 ed a condizione che non abbiano altezza media utile superiore a mt 2,40 e che non abbiano superficie calpestabile (S.Cal.) superiore a:
 - 3.1. mq 35,00 per ciascun alloggio di edifici monofamiliari e bifamiliari,
 - 3.2. mq 25,00 per ciascun alloggio di edifici a schiera, plurifamiliari (se superiori a 2 alloggi) e condominiali.

CAPO 4 – Categorie funzionali, mutamenti delle destinazioni d'uso

Art. 38 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

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

Art. 39 – Categorie funzionali - destinazioni d'uso

1. Norme generali
 - 1.1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile ai sensi dell'art.99 comma 4 della LR 65/2014.
 - 1.2. La destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti norme, è quella risultante da:
 - a) titoli abilitativi od altri atti pubblici,
 - b) atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'entrata in vigore del Piano Operativo,
 - c) in mancanza di uno degli atti di cui sopra si assume la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore del Piano Operativo.
 - 1.3. Nel caso sia ammessa dalle presenti NTA una categoria funzionale, senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le sub categorie e le funzioni in cui è articolata la categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni della disciplina di ambito o di zona.
 - 1.4. Non sono previsti né saranno ammessi insediamenti di nuove grandi strutture di vendita o di nuove medie strutture di vendite che nel loro insieme possano considerarsi aggregate e come tali aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture, anche se tali interventi siano attuati comportando la modifica di destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.
2. Aggiornamento dell'articolazione delle categorie funzionali



- 2.1. L'elenco delle funzioni di cui al comma 3 individua, a titolo esemplificativo, le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna categoria o sub-categoria funzionale. Qualora si renda necessario classificare attività non contenute nel suddetto elenco, il Settore Edilizia e Pianificazione Attuativa Privata può con apposito atto, esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni ivi elencate sulla base del principio dell'analogia e può fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.41 comma 1.
3. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 99 della LR 65/2014, le previsioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
- residenziale;
 - industriale e artigianale;
 - commerciale al dettaglio;
 - turistico-ricettivo;
 - direzionale e di servizio;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
4. Ai fini delle presenti norme le categorie funzionali sono definite nel modo seguente ed ove necessario sono articolate in sotto categorie:
- a. residenziale:** comprende le abitazioni e le relative pertinenze; collegi, convitti, studentati, pensionati; le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione, affittacamere, residenze d'Epoca.
- b. industriale ed artigianale:** comprende le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini delle presente disciplina le attività produttive si distinguono nelle seguenti funzioni:
- b.1 industriale ed artigianale:** comprende stabilimenti industriali e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili, manifatture, magazzini e deposito a supporto delle attività produttive quali strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia;
- b.2 artigianale di servizio o artigianato:** comprende le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità anche con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e/o agli animali, servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, lavanderie);
- b.3 strutture produttive di servizio:** comprende impianti di autodemolizioni e di rottamazione, aree ed impianti per deposito, recupero e riciclaggio di materiali.
- c. commerciale al dettaglio:** comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio, sono attività svolte da chiunque acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Per tale tipologia di destinazione d'uso si richiamano le vigenti normative e disposti regolamentare emanati dalla Regione Toscana, in particolare LRT n.62/2018. Rintrano in questa categoria di destinazione d'uso anche le attività commerciali atipiche, quali quelle attività commerciali che necessitano di grandi superficie per esposizione dei prodotti specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita o con esercizio congiunto di vendita all'ingrosso o al dettaglio. Sono pubblici esercizi le attività di somministrazione di alimenti e bevande, intese come quelle attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Le destinazione d'uso commerciali sono definite nelle sottocategorie di seguito riportate:



- c.1_ commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato:** comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq, ivi comprese quelle afferenti ai “temporary store”;
- c.2_ commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita:** comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq oppure con superficie di vendita compresa tra 301 e 2500 mq se insediate nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- c.3_ commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita:** comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq ;
- c.4_ commerciali di vendita ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie:** comprende strutture di vendita per le quali risulta necessarie avere grandi superfici di esposizione dei prodotti, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita o con esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e al dettaglio, quali ad esempio: concessionarie di auto-moto-cicli natanti e relativi accessori e parti di ricambio, articoli tecnici per agricoltura, giardinaggio, mobili ecc... **nonché gli outlet** intesi come: *gli esercizi adiacenti ai locali di produzione nei quali imprese industriali o artigiane vendono direttamente in maniera esclusiva beni di produzione propria, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 9, comma 2, lettere f) e g) LRT n. 62/18; gli esercizi nei quali produttori titolari del marchio, o imprese commerciali, vendono al dettaglio merci non alimentari che siano state prodotte almeno trecentosessantacinque giorni prima dell'inizio della vendita, dimostrabile da idonea documentazione, prodotti di fine serie o fallati, in eccedenza di magazzino o campionari*);
- c.5_ somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi:** sono particolari attività commerciali nelle quali si prevede la somministrazione di alimenti e bevande. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico adiacente o pertinente al locale;
- c.6_ vendita della stampa:** si intendono gli esercizi “esclusivi” e “non esclusivi” secondo la definizione di cui all'art. 28 della LRT n. 62/18.
- c.7_ distribuzione carburanti;**
- c.8_ centri commerciali:** intesi come medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti.
- d. turistico ricettiva:** comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità quali ad esempio: alberghi, motel, residence, strutture ricettive per l'ospitalità collettiva. Non rientrano in questa categoria le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche di civile abitazione quali ad esempio: affittacamere, residenze d'epoca. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016:
- d.1_ strutture ricettive alberghiere:** comprendono gli alberghi, le residenze turistiche-alberghiere, i condhotel, le dipendenze;
- d.2_ campeggi e villaggi turistici:** comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping- village le aree di sosta, i parchi di vacanza;
- d.3_ strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva:** le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;



d.4_residence

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

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

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

e.2.1 - Servizi per il benessere fisico: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness;

e.2.2 - Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili;

e.2.3 - Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub;

e.2.4 - Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala;

e.2.5 - Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande;

e.2.6 - Servizi per la produzione e l'esposizione: spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

e.3_servizi ed attrezzature, pubbliche o di interesse pubblico: comprendono le attività ed i servizi aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse ancorché gestiti da soggetti non pubblici. Detti servizi e gli immobili ad essi riferiti costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 quando sono di proprietà di Enti ed aziende pubbliche e quando sono gestiti da soggetti non pubblici in regime convenzionato o senza finalità di lucro.

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

e.3.1 - Servizi per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie, inclusi i nidi di infanzia, i servizi integrativi ed i nidi aziendali, per l'istruzione superiore ed universitaria;

e.3.2 - Servizi cimiteriali;

e.3.3 - Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;

e.3.4 - Servizi per la cultura: musei, teatri, auditorium, cinema, biblioteche, sale convegni e mostre;

e.3.5 - Servizi di assistenza ed accoglienza sociale: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, residenze assistite anche per anziani, edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica;

e.3.6 - Servizi socio-ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti;

e.3.7 - Servizi sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, poliambulatori;

e.3.8 - Servizi della pubblica amministrazione: uffici e servizi comunali e di altri enti pubblici, servizi della protezione civile, tribunali, uffici postali;



e.3.9 - Servizi per la difesa: caserme ed attrezzature della Finanza, dei Carabinieri, della Polizia di Stato, per la pubblica sicurezza e militari in genere;

e.3.10 - Servizi per il verde e per lo sport all'aperto: parchi, giardini, aree attrezzate anche di quartiere, percorsi e sistemazioni a verde pubblico e/o di interesse pubblico, attrezzature sportive pubbliche all'aperto;

e.3.11 - Servizi sportivi al coperto: palazzetti dello sport, palestre, piscine ed impianti sportivi che richiedono consistenti dotazioni di strutture e servizi coperti;

e.3.12 - Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti;

e.3.13 - Servizi per la mobilità: parcheggi pubblici o di uso pubblico coperti e scoperti, stazioni e centri servizi per la mobilità, attrezzature per la mobilità alternativa;

e.3.14 - Servizi ed Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, energia elettrica per autotrazione, gas e per le telecomunicazioni, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e delle acque reflue.

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

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

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

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

Art. 40 – Disposizioni particolari in materia di attività commerciali al dettaglio o di servizio per il gioco e l'intrattenimento.

1. Attività commerciali al dettaglio

1.1. In conformità alle indicazioni del Piano Strutturale ed in considerazione delle problematiche relative all'accessibilità, al traffico ed alle dotazioni di aree di sosta, fatte salve le norme contenute nella disciplina delle diverse zone, valgono le seguenti disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio:

- a) non sono previsti insediamenti di nuove grandi strutture di vendita sull'intero territorio comunale,



- b) è prevista l'ubicazione di nuove medie strutture di vendita in alcune zone di recupero e/o rigenerazione;
 - c) nelle UTOE 1 e 2 non sono ammesse medie o grandi strutture di vendita.
- 1.2. Nei centri commerciali, come definiti dalla vigente normativa, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della categoria commerciale al dettaglio, della categoria direzionale e di servizio, se compatibili con le attività commerciali, della sub-categoria b.2. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.
2. Servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- 2.1. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco, le discoteche, i nightclub di cui alla sub categoria e.2 dell'art.32 comma 2, non risultano compatibili con la funzione abitativa e non sono in ogni caso ammessi in edifici destinati, anche solo in parte, alla residenza. Tali attività e/o destinazioni, per la forte affluenza ed attrazione che esercitano, per l'inquinamento acustico che provocano, per gli orari di apertura notturni, per la necessità di consistenti spazi di sosta, sono ammesse esclusivamente nell'UTOE 5 e solo in zone a prevalente destinazione produttiva, di adeguate dimensioni e non adiacenti ad eventuali zone abitative.
- 2.2. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco di cui alla sub categoria e.2 dell'art.32 comma 2, debbono rispettare le distanze minime rispetto ai luoghi e/o immobili definiti "sensibili" così come previsto dalle vigenti normative in materia ed in particolare dalla LRT 57/2013 come modificata dalla LR 4/2018.

Art. 41 – Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Disposizioni generali

- 1.1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art. 39 comma 3 "*Categorie funzionali - destinazioni d'uso*", fatte salve le seguenti eccezioni e quanto disposto ai successivi commi 1.2 e 1.3:
- a) le attività artigianali di servizio alla residenza di cui alla sub-categoria b.2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio (c1) ed all'ingrosso (f1);
 - b) i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria e.2.6 "*Servizi per la produzione e l'esposizione*" sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali (b2);
 - c) le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla categoria funzionale e.3.5 "*Servizi di assistenza ed accoglienza sociale*" sono assimilabili alla residenza a.(residenziale), fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona.
- 1.2. Nelle seguenti zone del territorio comunale sono assimilate le categorie funzionali indicate di seguito:
- a) nelle zone produttive esistenti ubicate nelle sottozone D1 e D2 sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi,
 - b) nelle sottozone D3 sono assimilate le categorie residenziale e direzionale e.1.
- 1.3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sub-categorie-funzionali di cui al precedente art.39:
- a) da c.2 a c.1, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,
 - b) da c.3 a c.1, c.2, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,
 - c) da c.7 a c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6 e viceversa,
 - d) dalla della sub-categoria e.2.3 "*servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo*", a qualsiasi altra funzione della categoria direzionale e di servizio e viceversa.
 - e) da f.1 a f.2 e viceversa.
- 1.4. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal Piano Operativo l'intervento edilizio stesso.



- 1.5. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure di cui al successivo comma 3, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del Piano Operativo .
 - 1.6. Fatte salve le monetizzazioni previste e disciplinate dalla presenti norme, non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione e/o la riduzione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.
2. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo
 - 2.1. Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modificano le condizioni di agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici.
 - 2.2. Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nelle aree rurali (zone E) secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della LR 65/2014 ed in conformità alle disposizioni delle presenti NTA.
 3. Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA
 - 3.1. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, i mutamenti di destinazione d'uso come definiti ai commi 1.1, 1.2 e 1.3, anche se non comportano l'esecuzione di opere, sono sottoposti a SCIA nel caso in cui determinino un incremento di carico urbanistico.
 4. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a contributi e/o gratuiti
 - 4.1. I mutamenti di destinazione d'uso come definiti ai commi 1.1, 1.2 e 1.3 con opere o senza opere, sono assoggettati al pagamento del contributo di cui al Titolo VII Capo I della LR 65/2014 con le modalità ed i criteri stabiliti negli atti comunali, fatti salvi i casi indicati ai due successivi commi.
 - 4.2. Sono sempre gratuiti, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, fra funzioni ricadenti nella stessa categoria funzionale se il mutamento non comporta incremento del carico urbanistico.
 - 4.3. Sono altresì gratuiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso senza opere:
 - a) verso la categoria funzionale industriale e artigianale (b);
 - b) verso la categoria funzionale agricola e funzioni connesse (g) ai sensi di legge.
 5. Dotazioni di parcheggi richieste per i mutamenti di destinazione d'uso
 - 5.1. L'adeguamento delle dotazioni di parcheggi nel caso di mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalle presenti norme.



PARTE II - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 42 – Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del Piano Operativo sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
 - 2.1. Classe 1: Edifici e complessi edilizi di **rilevante** valore architettonico e ambientale;
 - 2.2. Classe 2: Edifici e complessi edilizi di **particolare** valore architettonico e ambientale;
 - 2.3. Classe 3: Edifici e complessi edilizi **di medio** valore architettonico e ambientale;
 - 2.4. Classe 4: Edifici e complessi edilizi **di scarso** valore architettonico e ambientale.
3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono individuati, in specifici elaborati del PO denominati POC_PEE QP00 “*Edifici di valore testimoniale*” e POC_PEE “*Schedatura edifici di valore testimoniale*”, precisando che gli edifici ed i complessi edilizi di valore architettonico e ambientale nullo, sono assimilati agli edifici non censiti e pertanto non sono evidenziati sulle tavole del PO. La classe degli edifici oggetto di specifica schedatura è indicata all'interno della relativa scheda di cui all'elaborato POC_PEE “*Schedatura edifici di valore testimoniale*”.
4. Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 comma 2 lettera c) della LR 24/2009 e s.m.i., “*gli edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico*”, sono quelli di classe 1 e di classe 2.

Art. 43 – Edifici e complessi edilizi di classe 1

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

Gli edifici di classe 1 sono di norma:

- tutti gli edifici ricompresi nel perimetro delle sottozone A1 dove risultano anche ubicati in particolare gli immobili individuati e tutelati ai sensi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, fatta eccezione per immobili oggetto di specifica schedatura di cui all'elaborato POC_PEE - “*Schedatura edifici di valore testimoniale*”, per i quali la classe è indicata nella relativa scheda;
 - gli edifici indicati nell'elaborato specifico del PTCP della Provincia di Pistoia (schede sintetiche nn. 491, 46, 47, 488, 489, 490, 493 afferenti al centro storico di Massa e scheda n. 45 afferente al centro storico di Cozzile);
 - taluni edifici individuati negli elaborati del PO denominati POC_PEE - “*Schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”.
2. Sugli edifici ed i complessi edilizi, di classe 1, gli interventi ammissibili, previo conseguimento della specifica autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela, risultano essere:



- 2.1. Con intervento diretto: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa di grado R1, con esclusione di qualsiasi grado di intervento dai quali consegue aumento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso;
- 2.2. Attraverso “piano di recupero”: tutti gli interventi di cui al precedente punto, ammettendo anche l'aumentato del numero delle unità immobiliari e/o il mutamento della destinazione d'uso se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio.
3. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - 3.1. alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo Art. 47 ed in particolare ai disposti di cui al comma 1 “*Analisi storico-critica degli edifici, relazione storico-critica*”;
 - 3.2. in nessun caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - 3.3. in nessun caso potranno essere alterate le facciate e/o viste esterne degli immobili ivi compreso le aperture esistenti;
 - 3.4. i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria;
 - 3.5. anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di: perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, inibire eventuali processi di degrado fisico, valorizzare gli elementi significativi del manufatto;
 - 3.6. sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono essere volti alla tutela ed ove necessario al ripristino dei caratteri originari unitari: degli edifici, dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando di conseguenza frazionamenti e divisioni degli spazi attraverso recinzioni ed altri manufatti incongrui.
4. In ogni caso, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela.

Art. 44 – Edifici e complessi edilizi di classe 2

1. Sono gli edifici e i complessi edilizi che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo. Gli edifici di classe 2 sono di norma:
 - 1.1. tutti gli edifici ricompresi nel perimetro delle sottozone A2, fatta eccezione per immobili oggetto di specifica schedatura di cui all'elaborato POC_PEE - “*Schedatura edifici di valore testimoniale*”, per i quali la classe è indicata nella relativa scheda;
 - 1.2. taluni edifici individuati negli elaborati del PO denominati POC_PEE - “*Schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”.
2. Sugli edifici di classe 2, gli interventi ammessi risultano essere:
 - 2.1. Con intervento diretto: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa di grado R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica.
 - 2.2. Attraverso “piano di recupero”: tutti gli interventi di cui al precedente punto e ove la relazione storico-critica dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili anche interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2 e/o interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3, R4, R5;



3. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - 3.1. alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo Art. 47 ed in particolare ai disposti di cui al comma 1;
 - 3.2. in nessun caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - 3.3. in nessun caso potranno essere alterate le facciate e/o viste esterne degli immobili ivi compreso le aperture esistenti;
 - 3.4. i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria;
 - 3.5. anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di: perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, inibire eventuali processi di degrado fisico, valorizzare gli elementi significativi del manufatto;
 - 3.6. sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono essere volti alla tutela ed ove necessario al ripristino dei caratteri originari unitari: degli edifici, dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando di conseguenza frazionamenti e divisioni degli spazi attraverso recinzioni ed altri manufatti incongrui.

Art. 45 – Edifici e complessi edilizi di classe 3

1. Sono gli edifici e i complessi edilizi che presentano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione per parti significative (facciate, coperture, elementi di gronda, apparati decorativi e simili). Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici. In ogni caso tutti gli elementi meritevoli di tutela debbono essere accuratamente evidenziati e documentati attraverso una “relazione storico-critica”.

Gli edifici di classe 3 sono di norma:

- 1.1. taluni edifici individuati negli elaborati del PO denominati POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”.
2. Sugli edifici di classe 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla specifica “*Analisi storico-critica degli edifici, relazione storico-critica*” di cui al successivo Art. 47. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3, R4 e R5.
3. Sono ammessi interventi di ripristino di tipo R6 per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati.
4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - 4.1. alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 47, in particolare ai disposti di cui al comma 1 “*Analisi storico-critica degli edifici, relazione storico-critica*”
 - 4.2. in nessun caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - 4.3. i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o trasferimenti di volumi devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
 - 4.4. sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono essere volti alla tutela ed ove necessario al ripristino dei caratteri originari unitari: degli edifici, dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle



sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando di conseguenza frazionamenti e divisioni degli spazi attraverso recinzioni ed altri manufatti incongrui.

5. Ove previsto dalla disciplina di zona e/o nelle specifiche schede di cui all'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sono ammessi ampliamenti di cui al successivo Art.51, nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi. Gli ampliamenti non potranno interessare i prospetti principali e/o interessare parti degli edifici caratterizzati da apparati decorativi ed architettonici di particolare valore e debbono di norma essere localizzati in corrispondenza dei prospetti tergalì e/o di zone poco visibili dai punti di vista principali.

Art. 46 – Edifici e complessi edilizi di classe 4

1. Sono gli edifici ed i complessi edilizi di modesto valore architettonico ed ambientale, talvolta parzialmente o totalmente alterati rispetto ai caratteri originari, ma che in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Massa e Cozzile. In alcuni casi possono presentare interessanti elementi o caratteri costruttivi, tipologici o decorativi che richiedono di essere evidenziati e di essere assoggettati ad interventi di conservazione e di valorizzazione.

Gli edifici di classe 4 sono di norma:

- 1.1. taluni edifici individuati nell'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e nella relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”;
- 1.2. gli *edifici e i complessi edilizi di impianto storico* indicati con specifica campitura nell'elaborato grafico POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”.
2. Sugli edifici ed i complessi edilizi, e/o porzioni di essi, di classe 4 gli interventi ammissibili risultano essere tutti gli interventi possibili fino al grado R5, ove occorra assentiti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.
3. Sono ammessi interventi di ripristino di tipo R6 per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti, fatiscenti, o crollati. Su volumi pertinenziali privi di valore nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e del fabbricato principale, sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma.
4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti, in particolare, alle seguenti condizioni:
 - 4.1. in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - 4.2. i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini, ricostruzioni od ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e/o degli edifici limitrofi ad essi assimilabili;
 - 4.3. eventuali ampliamenti, sempreché prevedibili ai sensi del successivo comma, non possono interessare i prospetti caratterizzati da apparati decorativi ed architettonici di particolare valore e debbono di norma essere localizzati in corrispondenza dei prospetti tergalì e/o laterali meno percepibili e/o visibili da punti di vista principali.
5. Ove previsto dalla disciplina di zona e/o dall'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sono ammessi ampliamenti di cui al successivo Art. 51 delle presenti norme, nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi.
6. Gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 47, rispetto a tali disposizioni sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustifichino la loro applicazione in considerazione del valore storico architettonico ed ambientale. Tali condizioni devono essere adeguatamente



motivate nella prescritta redazione dell'analisi storico-critica di cui al successivo Art. 47 comma 1, nella quale, in particolare, deve essere dimostrata l'assenza di elementi di pregio nonché l'impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza soprattutto sotto il profilo idraulico e/o sismico.

Art. 47 – Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2, 3, 4

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

- 1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici di classe 1, 2, 3 e 4 devono essere corredati di una "Relazione storico-critica" che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.
- 1.2. Nel caso di edifici di classe 4 e per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2, dovranno essere effettuate specifiche indagini, illustrate in apposita relazione, nei casi seguenti:
 - a) per la realizzazione di interventi di demolizione e fedele ricostruzione (R3) al fine di dimostrare l'assenza di elementi di pregio, le ragioni dell'intervento proposto rispetto ad un intervento conservativo, le modalità di realizzazione dell'intervento con specifico riferimento ai materiali ed agli elementi di finitura proposti;
 - b) per accertare, in modo inequivocabile, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954 ed a tal fine possono essere utilizzati titoli abilitativi ed altri atti pubblici, documentazione storico archivistica, catastale, fotografica nonché rilievi topografici ed edilizi originali;
 - c) per illustrare le modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e dei principi insediativi dell'area e del contesto di riferimento.
- 1.3. I contenuti delle relazioni e/o analisi, di cui ai punti precedenti, dovranno essere, di norma, i seguenti:
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
 - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
 - esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.



2. Procedure per la realizzazione degli interventi

- 2.1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa (R1, R2) e gli interventi pertinenziali riguardanti gli edifici di classe 1, 2 e 3 sono assoggettati a permesso di costruire.
- 2.2. In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica, gli elaborati ad essa afferenti così come sopra indicati, risultano obbligatori per la valutazione dei progetti e per la loro conformità al Piano Operativo. La mancanza di tali elaborati, o la carenza dei loro contenuti, comportano la sospensione della procedura per il rilascio del permesso di costruire o l'inefficacia della SCIA.

3. Deroghe ai requisiti igienici-sanitari

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

4. Riclassificazione degli edifici

- 4.1. Ad esclusione degli edifici di classe 1 e 2 nonché degli edifici ricompresi nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*” di classe 1 e 2, è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, di valore architettonico, culturale o testimoniale.
- 4.2. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso:
 - a) una “Relazione tecnica storica illustrativa”, supportata da documentazione specifica, con istanza di riclassificazione dell'immobile ed indicazione del futuro intervento;
 - b) documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno ambientale.
- 4.3. La riclassificazione dell'edificio potrà avvenire previo parere positivo da parte dei Settori Competenti nonché della Commissione per il Paesaggio.

Art. 48 – Edifici non classificati

1. Sugli edifici non classificati, fatte salve diverse disposizioni contenute in particolare nella disciplina delle singole sottozone, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio di cui al Capo III delle presenti NTA.

Art. 49 – Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica. Riordino delle aree pertinenziali.

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

- 1.1. Sono assimilati agli edifici da delocalizzare gli immobili legittimamente concessi non classificati e gli *edifici e complessi edilizi di impianto storico* di classe 4 individuati nella cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume totale VTot, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto, previa redazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC), nel caso in cui la localizzazione originaria e quella finale ricadono nella stessa zona urbanistica.
- 1.2. In ogni caso, la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia tipica del luogo e/o delle aree rurali limitrofe nel rispetto anche di quanto indicato in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.



2. Edifici posti lungo la viabilità pubblica

- 2.1. Sono assimilati agli edifici da delocalizzare gli edifici non classificati e gli *edifici e complessi edilizi di impianto storico* di classe 4 individuati nella cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, posti lungo la viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici Comunali, per la circolazione e l'incolumità dei cittadini. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume totale (V.Tot.), ad un'adeguata distanza dal bordo stradale previa redazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC).
- 2.2. La ricostruzione dovrà avvenire secondo i criteri della fedele ricostruzione. Solo nel caso in cui le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano un adeguato arretramento dell'edificio, possono essere ammesse ricostruzioni solo parzialmente fedeli nel rispetto comunque delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato originario. Nel caso di interventi di delocalizzazione di edifici di cui al comma 2.1 posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 1.2.
- 2.3. Per gli immobili posti lungo la viabilità pubblica, che possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti sul limite esterno della fascia di rispetto stradale, deve essere prevista la cessione al Comune, in tutto o in parte, dell'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale.

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

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

Art. 50 – Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati

1. Gli interventi sugli edifici classificati di “valore storico testimoniale” devono essere compatibili con i valori e le caratteristiche degli immobili evidenziati sia nell'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sia dei disposti di cui dall'analisi storico-critica e/o indagini di cui ai Art. 47 comma 1 e 2 e devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del contesto insediativo e/o del territorio rurale in cui gli edifici sono collocati.
2. A tal fine il Piano Operativo detta, nel presente articolo, una serie di disposizioni per la redazione dei progetti edilizi ed urbanistici e per l'esecuzione degli interventi edilizi. Fatte salve più restrittive indicazioni di cui ai precedenti articoli, tali disposizioni hanno valore di prescrizioni per gli edifici in particolare di classe 1, 2 e costituiscono riferimenti anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora siano ammessi dopo aver esperito le indagini di cui all'art.47.
3. Il Piano Operativo, negli interventi sugli edifici classificati, ammette eccezionalmente l'utilizzazione di linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea a condizione che siano rispettati gli obiettivi indicati al comma 1. Per tali casi il Regolamento Edilizio potrà indicare le modalità e le condizioni degli interventi nonché le procedure per l'esame dei progetti che dovranno essere accompagnati da una circostanziata relazione che illustri e motivi le ragioni delle scelte progettuali.
4. Gli interventi edilizi dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:



4.1. Coperture e orizzontamenti

Nel recupero delle coperture devono essere reintegrati gli elementi degradati della struttura lignea (travi, terzere e orditura dei correnti). Lo scempiato sovrastante deve essere costituito da pannelle in laterizio o tavolato in legno, a sostegno del manto in laterizio tradizionale formato da tegole e coppi. In caso di degrado diffuso, è consentita la completa sostituzione della copertura. Al fine di procedere ad un idoneo recupero dell'immobile e' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato e nel rispetto delle pendenze delle falde preesistenti, nonché la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata sopra lo scempiato. Al fine del consolidamento, è consentita, se dettata da esigenze strutturali, la formazione di un cordolo di coronamento, non visibile all'esterno purché integrato nelle murature esistenti e senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato.⁵ Per il recupero ed il rinnovo dei solai lignei, si applicano le modalità di intervento sopra illustrate per la copertura.

4.2. Aggetti di gronda, canali, pluviali

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

4.3. Collaretto - coibentazione della copertura

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

4.4. Manto di copertura

Il manto deve essere realizzato nelle forme e materiali originari recuperando, per quanto possibile, gli elementi riutilizzabili e integrandoli con elementi in tutto simili. E' consentito il ripristino del manto tradizionale in coppi ed embrici nel caso di precedenti improprie configurazioni.

4.5. Abbaini, lucernari e attrezzature fisse per la manutenzione in sicurezza degli elementi di copertura

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

4.6. Comignoli canne fumarie ed esalatori

I comignoli tradizionali debbono essere conservati e restaurati e ricostruiti in caso di completo degrado. Possono essere realizzati nuovi comignoli con forme e tecniche tradizionali. Tali

⁵ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



comignoli preferibilmente raggruppati e arretrati, rispetto al filo di gronda di una distanza almeno pari alla loro emergenza dal tetto, devono essere intonacati e tinteggiati con il colore delle facciate di riferimento. Le canne fumarie non possono essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici. E' vietato l'impiego di elementi in cemento e di blocchi prefabbricati per la realizzazione di torrini esalatori. Sono inoltre esclusi comignoli in fibrocemento e in materie plastiche.

4.7. Antenne televisive, pannelli solari, pompe di calore e di refrigerazione

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

4.8. Finiture dei prospetti (intonaci, "faccia vista", coloriture)

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

4.9. Aperture esterne

Le aperture esterne, se riferite all'originaria composizione architettonica della facciata o ad una sua organica ridefinizione, devono essere mantenute nella forma, dimensione e posizione esistente. E' possibile chiudere porte e finestre di recente formazione ed estranee alla redazione delle facciate. Non è ammessa la riapertura di porte e finestre tamponate e facenti parte del primitivo assetto dei fronti se l'edificio, risultato di successivi interventi, ha raggiunto una consolidata configurazione architettonica. Nuove aperture possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di manufatti afferenti alla erogazione dei servizi di pubbliche reti ed a condizione che la loro ubicazione e/o inserimento non alteri l'equilibrio della composizione architettonica delle facciate e/o viste principali. Per gli edifici di classe 3 e 4 è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi interni al lotto (corti, cortili, giardini, orti, etc.) a condizione che esse non alterino l'equilibrio della composizione architettonica della facciata. Tali aperture dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre



aperture. In taluni casi espressamente indicati e per i soli edifici ricompresi nella classe 3 e 4, sui fronti interni prospicienti spazi aperti privati è altresì ammessa la realizzazione di balconi, coerentemente con l'edificio esistente e comunque di dimensioni non superiori a ml.2,50 di lunghezza e a ml.1,30 di larghezza. La realizzazione di balconi non è ammissibile sugli edifici di classe 1 e classe 2. E' ammessa la sostituzione di stipiti e davanzali completamente degradati. Non è consentita la sostituzione di elementi di riquadratura a filo muro con elementi a sporgere. Porte, portoni, vetrine di negozi, se non di recente installazione, sono oggetto di salvaguardia e conservazione e pertanto ne sono prescritti la manutenzione ed il restauro.

4.10. Serramenti esterni, dispositivi di oscuramento, vetri

Negli edifici di classe 1 e 2, in caso di rinnovo, gli infissi esterni devono essere in legno e devono essere verniciati con smalto opaco, conservare partiture originarie e adottare ferramenta simili agli originali. Non possono essere rimosse, né coperte da insegne o oscurate, le rostre di sopraluce. Negli edifici di classe 3 sono ammessi gli infissi in altro materiale semprechè verniciati anche con tecniche riproducenti le coloriture e/o materiali lignei. Gli infissi di uno stesso edificio devono avere identica fattura e coloritura. Gli infissi di eventuali nuove aperture devono essere uguali a quelli delle aperture preesistenti; se realizzati in ferro verniciato, devono avere partitura unica ed essere privi di dispositivi di oscuramento esterni. Le porte esterne di ingresso, i serramenti di garage e magazzini devono essere realizzate in legno verniciato a corpo, con disegno tradizionale e posizionate sul filo interno della mazzetta. Non è consentita la formazione di controporte sul filo esterno del muro. Gli infissi di porte e vetrine dei negozi devono di norma essere in profilati di ferro verniciato o in legno verniciato. Non è consentito, di norma, l'installazione di infissi realizzati con materiali palesemente incongrui quali ad esempio infissi in alluminio anodizzato. I dispositivi di oscuramento esterni non sono di norma ammessi negli edifici che, originariamente, ne erano privi o in quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista. In questi casi è ammesso l'uso di scuretti interni. In caso di rinnovo di persiane esistenti sono consentite quelle denominate "alla fiorentina", di forma tradizionale, di costruzione artigianale, verniciate a corpo, con ferrature a incasso. Può essere permesso di mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. Non sono ammessi i vetri a specchio e le partizioni non riferibili alle caratteristiche originarie dell'edificio od alla tradizione locale

4.11. Pensiline a protezione delle aperture.

Negli edifici di classe 1 e 2 non è ammessa la formazione di pensiline, a protezione della porta di ingresso. Negli edifici di classe 3 sono consentite, sulla porta di ingresso, pensiline trasparenti di modesto oggetto e semplice fattura, sostenute da strutture leggere in ferro a sbalzo. Negli edifici di classe 4 sono ammessi anche pensiline con struttura in legno e manto di copertura in cotto di modesto oggetto e se coerenti con le caratteristiche originarie degli edifici stessi.

4.12. Impianti tecnologici a vista sulle facciate (reti di adduzione di servizi)

Nel caso di interventi sulle facciate, è obbligatorio riordinare i cavi e le tubazioni della diverse reti di adduzione cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile il disegno originale dei fronti. In caso di rifacimento o installazione di nuovi impianti, tipo centraline, depositi, ecc. i manufatti devono essere sistemati possibilmente, all'interno dell'edificio. Nelle facciate intonacate, le linee di adduzione e distribuzione devono essere sottotraccia, ove ammesso dalle norme vigenti, negli altri casi devono essere poste dietro scanalature e pluviali, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., possibilmente inguainate entro tubi di rame, in modo da mitigarne l'impatto visivo. Devono essere salvaguardate le pitture murali e le decorazioni. Le condutture, se per specifiche prescrizioni non possono essere installate sotto traccia, debbono essere allineate ordinatamente e dipinte dello stesso colore della facciata. E' comunque vietato il posizionamento di nuove tubazioni sulle facciate di edifici di classe 1 e 2.



I contatori e/o manufatti afferenti alla distribuzione dei servizi delle pubbliche reti, devono essere accorpatisi e localizzati entro nicchie preesistenti o appositamente ricavate possibilmente nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede. Se sistemati in facciata, per mancanza di alternative, devono essere inseriti in nicchie, opportunamente occultate da una chiusura a filo facciata. Gli sportelli devono essere tinteggiati come la muratura entro cui sono inseriti.

4.13. Altri impianti tecnologici a vista sulle facciate

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

4.14. Pavimenti e rivestimenti

Negli edifici di classe 1 si devono conservare, ove possibile, i pavimenti originari o messi in opera, nel tempo, con materiale tradizionale. In tutti gli edifici di valore architettonico e ambientale di classe 1 e di classe 2 si deve porre particolare attenzione nel mantenere in essere, anche con integrazioni, i pavimenti di cucine, ingressi, portici, scale e, in genere, degli spazi comuni e di relazione. I rivestimenti interni sono consentiti nei servizi igienici e nelle nuove cucine di nuova formazione. Nelle cucine tradizionali i rivestimenti sono ammessi solo sulla parete attrezzata. Non è consentito l'uso di marmi e graniti e di materiali di rivestimento estranei alla tradizione.

4.15. Spazi aperti pertinenziali

Nelle aree pertinenziali degli edifici classificati, debbono essere conservati e, ove necessario, ripristinati, al fine di tutelare l'identità ambientale ed il valore paesaggistico dell'edificio e del suo intorno, gli elementi funzionali di particolare pregio quali ad esempio: elementi di arredo, opere edilizie, sistemazioni vegetali. In particolare sono da conservare gli elementi di arredo e i manufatti legati all'antica organizzazione funzionale delle abitazioni anche rurali quali: pozzi, fontane, forni, ecc. Non è consentito il frazionamento fisico di tutti gli spazi unitari che caratterizzano sia gli edifici urbani che gli edifici collocati nel territorio rurale quali ad esempio: cortili, aie, corti rurali, ecc... Per i parchi e giardini di particolare pregio, appositamente individuati nelle tavole del PO, valgono le specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA.

4.16. Scannafossi, marciapiedi e pavimentazioni esterne

Gli scannafossi devono avere larghezza strettamente necessaria per l'ispezione e devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; devono essere coperti da marciapiede rivestito in cotto od in pietra tradizionale con lastre di forma regolarizzata e superficie a "spacco di cava". Le aie ed i marciapiedi interni, lastricati con pavimentazione originale devono essere conservati e, eventualmente, integrati facendo ricorso a materiali e modalità di posa in opera tradizionali. Le nuove pavimentazioni delle pertinenze devono essere limitate ai percorsi carrabili. Nelle aree rurali e nelle pertinenze degli edifici di classe 1, eventuali accessi dovranno essere realizzati in ghiaietto su sottofondo in terra battuta o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 e 3, in alternativa alla pavimentazione di cui sopra, è ammesso l'uso del ghiaietto lavato o "calcestruzzo architettonico". Non è consentito l'uso di lastre in pietra messe in opera ad "opus incertum" nonché l'uso di materiali non tradizionali. Le pertinenze degli edifici di classe 4 debbono comunque rispettare i caratteri tradizionali dell'edilizia locale, sia per il complessivo assetto che per l'impiego dei materiali.



4.17. Essenze arboree, arredi e architetture vegetali

Le essenze arboree di pregio isolate, in filari o in altra sistemazione nonché gli arbusti autoctoni, in forma di cespuglio o siepe, esistenti nella pertinenza, devono essere mantenuti in essere con le opportune periodiche sostituzioni. È altresì consentita la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone.

4.18. Recinzioni, cancelli

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

4.19. Sistemazioni del terreno naturale e manutenzione degli spazi esterni

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

4.20. Efficientamento energetico (quali ad esempio cappotti, coibentazioni in copertura, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili):

- a) non saranno ammessi cappotti esterni, ma solo isolamenti realizzati all'interno del fabbricato;
- b) è ammessa la coibentazione in copertura senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato e nel rispetto delle pendenze delle falde preesistenti;
- c) è ammessa l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici.

Art. 51 - Ampliamenti una tantum edifici esistenti

1. Fatto salvo quanto specificato nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, gli edifici esistenti legittimamente realizzati prima dell'adozione della prima stesura del RU (*Del.C.C. n.29 del 20.07.2006*), e considerando le destinazioni d'uso indicate nel presente PO, potranno usufruire di un ampliamento una tantum come di seguito indicato:
 - 1.1. all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per una superficie (S.E.) pari complessivamente a mq. 60 corrispondenti a mc.180, se gli immobili risultano destinati ad abitativo di cui all'art.39 lettera “*a.residenziale*” delle presenti Norme; per una superficie (S.E.) pari complessivamente a mq.100 corrispondenti a mc.300 se gli immobili risultano destinati ad altre attività produttive indicate all'art.39 lettere dalla b. alla f. delle presenti Norme, con esclusione delle categorie di cui alla lettera “*a.residenziale*” e “*g.agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*”;
 - 1.2. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per una superficie (S.E.) pari complessivamente a mq. 40 corrispondenti a mc. 120, se gli immobili risultano destinati ad abitativo; per una superficie (S.E.) pari complessivamente a mq. 60 corrispondenti a mc.180 se gli immobili risultano destinati ad attività turistico ricettive.
2. Gli ampliamenti così come definiti al precedente comma 1:



- 2.1. potranno essere attuati anche in interventi successivi sempreché: non si eccedano le superfici e le volumetrie indicate al precedente comma 1; non siano associati ad interventi dai quali consegua aumento di unità immobiliari; siano solo in deroga agli indici volumetrici e/o alla Superficie Edificabile;
- 2.2. dovranno essere eseguiti attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confini e dai fili stradali, delle altezze e dei limiti delle fasce di rispetto di cui alle presenti norme. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti;
- 2.3. dovranno essere ubicati prioritariamente in zone “tergali” rispetto ai fronti principali e/o alle viste principali degli edifici preesistenti;
- 2.4. nella progettazione si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione;
- 2.5. gli accessi dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia e, per quanto possibile, dovranno essere previsti in maniera raggruppata e puntuale rispetto alla viabilità esistente.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO (Sub-Sistema della città ed insediamenti urbani).

CAPO I – Disciplina Generale

Art. 52 - Disposizioni Generali

1. Il P.O. identifica il territorio urbanizzato con il perimetro del sub/sistema della città ed insediamenti urbani, individuato dal P.S. e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 negli elaborati allegati al P.O. sono state perimetrare e classificate le aree poste all'interno del limite del territorio urbanizzato sulla base della seguente suddivisione:
 - 2.1. Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale assimilate alle zone A;
 - 2.2. Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B;
 - 2.3. Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C;
 - 2.4. Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D;
 - 2.5. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F;
 - 2.6. Aree a destinazione turistico-ricettiva assimilate alle zone T;
 - 2.7. Le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
 - 2.8. Gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico e/o gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
 - 2.9. Aree libere interne al limite urbano;
 - 2.10. Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune.
3. Il perimetro del territorio urbanizzato coincide con il perimetro del sub-sistema della città ed insediamenti urbani individuato dal P.S. e circoscrive l'ambito principale di applicazione del PO.
4. Gli interventi ricadenti nelle aree individuate nella “Carta delle Componenti Identitarie” (PS_QP.07) del Piano Strutturale (quand'anche soggetti a SCIA) e negli elaborati del Piano Operativo POC_PEE - Schedatura edifici di valore testimoniale, POC_PEE_QP.00 – Edifici di valore testimoniale dovranno comunque essere previamente sottoposti all'approvazione della locale Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.), fermo restando si darà luogo alla trasmissione degli atti alla competente Sovrintendenza per l'esercizio del potere di annullamento solo nell'ipotesi in cui gli



interventi in questione ricadano anche in zone sottoposte a vincolo secondo la vigente disciplina di settore.

5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le aree destinate a nuove edificazione sono state ubicate così da tutelare l'integrità morfologica del sito, integrando il tessuto urbanistico esistente di recente formazione, con accessi diretti su viabilità secondaria evitando nuove intersezioni con la viabilità primaria nonché prevedendo la realizzazione di opere contestuali ed accessorie che implementino la dotazione di standard e/o infrastrutture.
6. Gli interventi ammessi nelle varie sottozone, di norma, dovranno mirare a ricostituire le condizioni originarie di assetto dei fabbricati principali e delle loro pertinenze almeno sui fronti stradali.
7. La realizzazione di opere pubbliche e/o interventi su immobili appartenenti al patrimonio dell'Ente, e/o di interesse pubblico, sono consentiti, anche se non specificatamente previsti e senza che ciò costituisca variante al PO, secondo le disposizioni vigenti in materia e fatto salvo quanto stabilito da eventuali piani di settore.

CAPO 1 – Tessuti storicizzati

Art. 53 -Tessuti storici

1. I Tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico architettonico esistenti sul territorio comunale ed identificati nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE -“*Schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”.
2. I Tessuti storici sono evidenziati e normati nelle specifiche sottozone di cui alle presenti NTA, in particolare si evidenziano i tessuti storici riferita a:
 - a) Tessuti storici (zone A1) che identificano gli antichi insediamenti dei centri collinari di Massa e di Cozzile;
 - b) Tessuti storici (zone A2) che identificano i tessuti formatisi intorno ai nuclei insediativi originari di cui al precedente punto;
 - c) Tessuti storici (zone B1) che identificano i tessuti storici del primo nucleo di valle di Margine Coperta;
 - d) Edifici e complessi edilizi di particolare pregio anche nel patrimonio edilizio sparso identificati nella cartografia del Piano Operativo POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*” e nella schedatura definita POC_PEE -“*Schedatura edifici di valore testimoniale*”.
3. Le aree ed attrezzature di interesse generale ricadenti nelle zone di cui al precedente comma 1, sono classificate come zone F ed assumono la disciplina delle suddette zone, nel rispetto delle norme di tutela relative agli insediamenti storici ed alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

Art. 54 - Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale (zone A).

1. I Tessuti storici individuano i centro storici della collina, Massa, Cozzile, Croci, nonché le aree ad essi afferenti di rispetto paesaggistico ed ambientale.
2. Tali zone si distinguono come di seguito evidenziato:
 - A1** - Centri e nuclei storici di Massa, Cozzile, Croci;
 - A2** - Edifici di recente edificazione realizzati in prossimità dei “Centri Antichi” e di particolare importanza ai fini della tutela paesaggistica e delle viste e/o scorci panoramici soprattutto afferenti agli antichi abitati.



3. Per gli immobili ricompresi nelle zone di cui al presente articolo valgono in particolare le seguenti prescrizioni:
- 3.1. il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici, ambientali e dei materiali;
 - 3.2. non è ammessa l'alterazione delle sagome, delle facciate e/o dei fronti;
 - 3.3. non sono ammessi ampliamenti volumetrici di cui al precedente Art.51, fatto salvo quanto specificato nella schedatura degli edifici classificati di cui agli elaborati definiti POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”;⁶
 - 3.4. non è ammessa l'alterazione degli spazi aperti, (orti, giardini, ecc...). In casi eccezionali e per comprovate necessità possono essere ammesse deroghe e/o adeguamento di viabilità di accesso a fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico e con le sistemazioni paesaggistiche ed agrarie preesistenti e non prevedano l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o con materiali bituminosi;
 - 3.5. non è ammesso l'accorpamento di volumi anche se legittimamente autorizzati anche finalizzati alla determinazione di nuove unità abitative e/o ampliamento di quelle esistenti;
 - 3.6. solo in casi eccezionali supportati da indagini documentali storiche specifiche potranno essere ammessi eventuali interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti la cui legittimità sia stata inequivocabilmente accertata;
 - 3.7. ogni intervento proposto, (salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria), dovrà essere accompagnato da una relazione storica, ai sensi dell'art.47 delle presenti norme, sull'evoluzione tipologica e funzionale dell'edificio, riguardante anche i principali caratteri architettonici, morfologici, decorativi, e descrittive le finalità dell'intervento;
 - 3.8. per consentire effettive possibilità di realizzazione di interventi di recupero edilizio degli immobili di interesse storico ambientale, è ammessa deroga per i requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 05.07.1975, in particolare per quanto riguarda i rapporti illuminanti e l'altezza degli ambienti, purché tali interventi non risultino peggiorativi della situazione preesistente. La mancanza dei requisiti e l'impossibilità di adeguamento dovranno essere adeguatamente documentate;
 - 3.9. le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
 - 3.10. gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume totale V.tot. dei manufatti privi di valore;
 - 3.11. la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto. Dovrà essere assicurata la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato. Dovrà essere posta particolare attenzione ai materiali adottati per le pavimentazioni evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, privilegiando le tipologie delle pavimentazioni esistenti nonché eventuali opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (pavimentazioni in pietra, percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.). Non sono ammesse pavimentazioni in materiale bituminoso. Indicativamente possono essere utilizzati cementi architettonici, autobloccanti anticati. Le aree a parcheggio dovranno essere corredate da opportune schermature arboree autoctone atte a migliorare l'inserimento paesaggistico.⁷
 - 3.12. le norme relative al superamento delle barriere architettoniche potranno essere attuate compatibilmente con il rispetto delle tipologie e della struttura esistente del fabbricato in esame.

⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.5 - Prot. n. 3702 del 24.03.2020

⁷ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



L'impossibilità di rispettare in tutto o in parte le suddette norme dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e valutata dagli organi tecnici competenti dell'Ente.

- 3.13. Ai fini dell'efficientamento energetico (quali ad esempio cappotti, coibentazioni in copertura, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili) come di seguito indicato
- a) non saranno ammessi cappotti esterni, ma solo isolamenti realizzati all'interno del fabbricato;
 - b) è ammessa la coibentazione in copertura senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato e nel rispetto delle pendenze delle falde preesistenti;
 - c) è ammessa l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici.⁷
- 3.14. Ai fini dell'adeguamento e/o consolidamento sismico sono ammessi cordoli in copertura purché integrati nelle murature esistenti e senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato.⁷
4. Nelle zone di cui al presente articolo (zone A), relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nella accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo Privato e Pubblico, senza recare pregiudizio alle tipologie originarie dei luoghi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare gli oneri relativi o indicare particolari ubicazioni.
 5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sarà finalità prioritaria assicurare la messa in sicurezza dal rischio sismico. In caso di rifacimento delle coperture potranno essere previste opere di consolidamento e/o di collegamento a condizione che, dette opere non rimangano in vista e siano opportunamente inserite nel contesto formale generale dell'edificio.
 6. Gli impianti tecnologici dovranno essere, ove tecnicamente possibile, realizzati del tipo interrato ed accorpati in zone specifiche e le pavimentazioni, gli impianti di illuminazione ed i corpi illuminanti, gli arredi urbani in generale, dovranno essere studiati e realizzati nelle forme e nei materiali più consoni ai luoghi anche attraverso il recupero e/o l'integrazione dei manufatti preesistenti;
 7. Le aree libere, sono inedificabili, fatti salvi gli ampliamenti se consentiti e gli interventi su edifici pubblici appartenenti al patrimonio dell'Ente.
 8. Negli edifici e complessi edilizi a eventuale destinazione agricola è consentita la permanenza delle attività agricole e l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.
 9. L'intervento diretto deve rispettare le limitazioni e le prescrizioni indicate per ciascuna zonizzazione. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.
 10. L'Amministrazione comunale può promuovere il recupero urbanistico e funzionale degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale, sono pertanto ammesse specifiche deroghe alle norme descritte nel presente articolo qualora gli interventi siano destinati ad attività e servizi di interesse pubblico.

Art. 55 - Sottozona A1 (centri e nuclei storici di Massa, Cozzile, Croci)

1. La sottozona individua i nuclei storici degli antichi insediamenti. All'interno di questa sottozona non sono previste aree destinate a nuove edificazione, così da tutelare l'integrità morfologica dei nuclei antichi.
2. Tutti gli edifici ricompresi nella presente sottozona sono riconosciuti di valore testimoniale di classe 1 e pertanto si applicano i disposti di cui all'Art. 43 *“Edifici e complessi edilizi di classe 1”* delle presenti norme nonché i disposti di cui alla schedatura POC_PEE - *“schedatura edifici di valore testimoniale”* e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 *“Edifici di valore testimoniale”*.
3. In ogni caso in particolare devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - 3.1. il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici, ambientali e dei materiali;

⁷ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica

⁷ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- 3.2. il divieto di alterare le sagome, le facciate e/o i fronti di tutti gli edifici in particolare di quelli adiacenti e/o limitrofi alle mura storiche, alle porte storiche, alle viste panoramiche soprattutto se afferenti a percorsi storici.
- 3.3. le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprehensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate;
4. Non sono ammessi gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.51 delle presenti norme.
5. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11).

Art. 56 - Sottozona A2 (aree di recente edificazione limitrofe ai Centri e nuclei storici)

1. La sottozona individua le aree limitrofe e paesaggisticamente afferenti agli antichi insediamenti. All'interno di questa sottozona non sono previste aree destinate a nuove edificazione, così da tutelare il contesto ambientale con specifici criteri di controllo degli interventi edilizi anche di recente formazione.
2. Fatto salvo quanto specificato nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", sugli edifici esistenti ricadenti nella sottozona A2 sono consentiti tutti gli interventi ammessi per gli edifici e i complessi edilizi di classe 2 di cui all'art. 44 delle presenti norme.
3. In ogni caso in particolare devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - 3.1. il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici, ambientali e dei materiali degli edifici preesistenti;
 - 3.2. il divieto di alterare le sagome, le facciate e/o i fronti in particolare degli edifici contigui alle mura storiche.
4. Non sono ammessi gli ampliamenti una tantum di cui all'art.51 delle presenti norme, fatta eccezione per gli ampliamenti in deroga che risultano essere espressamente previsti nelle specifiche schede di cui all'elaborato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*".
5. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11).

CAPO 2 – Tessuti urbani

Art. 57 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale (zone B)

1. Tali zone sono ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed afferenti alle parti del territorio prevalentemente già edificato.
2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle Componente Identitarie definite nell'elaborato PS_QP.07 del PS come:
 - 2.1. "*Varchi inedificabili*", non sono consentite nuove edificazioni fatti salvi gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.51 delle presenti norme;
 - 2.2. "*Ambiti perifluviali*", non sono consentite nuove edificazioni.



3. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito nelle singole sottozone, nonché nelle schede denominate POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”.
4. In particolare nelle zone B0 e B1 gli interventi dovranno salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, ridefinire i margini urbani nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, migliorare la qualità degli spazi pubblici e ove possibile accrescere le dotazioni di aree a verde e per la sosta.
5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone:
 - B0** - sottozone edificate attraverso Piani Attuativi;
 - B1** - sottozone edificate ad alta saturazione;
 - B2** - sottozone di recente edificazione;
 - B3** - sottozone residue di completamento;
 - B4** - sottozone residue marginali alle aree già edificate.
6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere ammesse anche deroghe alle distanze (art.21 delle presenti norme) al fine di consentire la continuità delle facciate preesistenti prospicienti la pubblica viabilità oppure l'arretramento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche funzionale alla miglior conformazione delle infrastrutture a idonee dimensioni (tipo marciapiedi larghezza minima 1,50 m e/o ampliamento delle carreggiate stradali), previo acquisizione dei pareri dei Settore Competenti e/o eventuali aventi causa ed approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

Art. 58 – Sottozona B0 – Zone e tessuti edilizi edificati attraverso Piani Attuativi

1. Tali sottozone individuano le espansioni di recente formazione ubicate in aree della pianura anche in contiguità degli insediamenti di natura storica.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sugli edifici esistenti saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva R3 (Rif. Art.33 delle presenti NTA).
3. Nella presente sottozona non sono ammessi gli ampliamenti di cui all'art.51 delle presenti norme.
4. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, e1.direzionale.

Art. 59 – Sottozona B1 – Zone e tessuti edilizi ad elevata saturazione

1. Tali sottozone individuano il tessuto storicizzato relativo alla Frazione di Margine Coperta formatasi lungo la viabilità preesistente di collegamento est/ovest della piana.
2. Nei Tessuti storici sopra indicati (zone B1) valgono le seguenti specifiche disposizioni:
 - 2.1. Fatto salvo quanto specificato nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi relativi alla ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva R3-R4 (Rif. Art.33 delle presenti NTA). Interventi di grado superiore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere ammesse anche deroghe alle distanze al fine di consentire la continuità delle facciate preesistenti prospicienti la pubblica viabilità.



3. In ogni caso devono essere rispettate, in particolare, le seguenti prescrizioni:
 - 3.1. il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici, ambientali e dei materiali degli edifici preesistenti;
 - 3.2. in particolare sono ammessi ampliamenti volumetrici esclusivamente per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, e sono esclusi gli ampliamenti di cui all'art.51.
 - 3.3. le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
 - 3.4. gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
 - 3.5. sono consentiti interventi diretti relativi alla saturazione dei lotti nei limiti degli indici indicati al comma successivo;
 - 3.6. gli interventi di cui ai precedenti commi non sono ammessi su edifici realizzati in quanto ricompresi nei piani attuativi previsti nei vigenti strumenti urbanistici.

4. In questa sottozona valgono i seguenti parametri dimensionali massimi:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,45
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	40,00%
Altezza massima	H.max [m]	10,5

5. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, b.2 artigianale di servizio o artigianato⁸, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11).

Art. 60 – Sottozona B2 – Zone e tessuti edilizi di recente edificazione

1. Tali sottozone individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione, ubicate nelle aree pedicollinari e di pianura lungo le viabilità preesistenti costituite da aree di modesta estensione poste in contesti prevalentemente già dotati di opere di urbanizzazione, finalizzate al completamento dei tessuti urbani.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e gli interventi di ampliamento di cui all'art.51 delle presenti norme.
3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei vigenti strumenti di pianificazione
4. In questa sottozona valgono i seguenti parametri dimensionali massimi:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,5
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	35,00%
Altezza massima	H.max [m]	10,5

⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.37 – Prot. 7185 del 15.06.2020



5. Oltre a quanto disposto ai precedenti commi gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.
6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11).

Art. 61 – Sottozona B3 – Zone di completamento

1. Tali sottozone individuano i tessuti delle espansioni urbane di recente formazione dei centri della pianura a prevalente destinazione residenziale, nelle quali è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi. Tali zone sono costituite da aree di limitata estensione poste in contesti già dotati di opere di urbanizzazione finalizzate al completamento dei tessuti urbani.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e gli interventi di ampliamento di cui all’art.51 delle presenti norme.
3. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali massimi:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,5
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	35,00%
Altezza massima	H.max [m]	7,5

4. Relativamente all’applicazione degli indici di cui al precedente comma si precisa che:
 - 4.1. Al fine dell’applicazione di quanto disposto alle successive lettere non sarà possibile il frazionamento di aree catastalmente contigue e facenti parte della stessa proprietà alla data di adozione del presente P.O.;
 - 4.2. Sarà possibile edificare con intervento edilizio diretto su superfici fondiarie inferiori o uguali a mq. 2000;
 - 4.3. Sarà possibile edificare con intervento edilizio diretto anche su superfici fondiarie superiori a mq. 2000 purché le SE richieste non superino quelle corrispondenti all’indice territoriale applicato su mq. 2000 e le aree residue siano destinate interamente a pertinenze delle volumetrie richieste;
 - 4.4. In ogni altro caso, sarà possibile edificare su superfici fondiarie superiori a mq. 2000 previa approvazione di piano attuativo di iniziativa privata che ricomprenda l’intera area ricadente nella sottozona.
5. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11).

Art. 62 – Sottozona B4 – Zone e tessuti edilizi marginali

1. Tali zone individuano i tessuti delle espansioni urbane collinari e di pianura riconducibili a complessi immobiliari anche di vecchia formazione che hanno subito importanti trasformazioni compromettendo, in taluni casi, le originarie caratteristiche di interesse storico testimoniale.



2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
3. Interventi di grado ulteriore (che potranno prevedere anche la totale demolizione e successiva ricostruzione in altra ubicazione all'interno del lotto di pertinenza) potranno essere realizzati previa approvazione da parte della Giunta Comunale di Progetto Unitario Convenzionato (PUC). Le nuove ubicazioni all'interno del lotto di pertinenza dovranno rispettare le distanze dai confini e/o sedi stradali, con prescrizione che, ove le risultanze delle proprietà catastali del lotto di intervento, insistero parzialmente anche su aree già destinate ad uso pubblico e/o pubbliche (tipo marciapiedi, sedi stradali, parcheggi, verdi pubblici, ecc...), si dovrà procedere, preventivamente, all'individuazione strumentale nonché al frazionamento di tali aree ed alla cessione gratuita al Comune.
4. In caso di sopraelevazione, l'altezza di riferimento dovrà essere quella massima dell'edificio esistente (allineamento delle gronde e dei colmi delle coperture) e comunque, l'altezza della porzione del fabbricato, a rialzamento eseguito, non dovrà eccedere su nessun lato:
 - 4.1. m. 7,50 nel caso in cui il fabbricato oggetto di intervento sia ubicato nella UTOE 1 e UTOE 2;
 - 4.2. m. 9,50 nel caso in cui il fabbricato oggetto di intervento sia ubicato nella UTOE 3, UTOE 4 e UTOE 5.
5. Sono consentiti gli interventi di ampliamento di cui all'art. 51 delle presenti norme.
6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11).

Art. 63 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva e commerciale (zone D)

1. Sono aree ubicate in zona già dotate in gran parte di opere di urbanizzazione primaria su parte delle quali insistono da tempo insediamenti prevalentemente produttivi e/o commerciali in gran parte ancora attivi e in residua parte contigue nelle quali sono possibili interventi di nuova edificazione di completamento del tessuto urbanistico.
2. La zona D si compone nelle seguenti sottozone:
 - D0** - sottozone produttive esistenti ubicate all'interno di aree a destinazione prevalentemente abitativa;
 - D1** - sottozone produttive esistenti di saturazione;
 - D2** - sottozone produttive esistenti di completamento;
 - D3** - sottozone produttive miste con prevalenza di servizi e/o attrezzature commerciali;
 - D4** - sottozone commerciali, direzionali ed espositive esistenti e di completamento;
 - D5** - sottozone di servizio funzionalmente collegate alle attività commerciali, direzionali ed espositive.
3. Nell'intera zona D:
 - 3.1. All'interno delle aree definite nell'elaborato grafico PS_QP.07 – *Carta delle Componente Identitarie* come “*ambiti periferici*” non sono consentite nuove edificazioni, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (purché non comportanti modificazione di destinazione d'uso) ivi compresi gli ampliamenti di cui all'Art.51 e sempreché tali ampliamenti non pregiudichino la continuità dei collegamenti.
 - 3.2. sugli edifici legittimamente esistenti con destinazione residenziale alla data di adozione del presente P.O. (fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”) sono consentiti tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti nor-



me, nonché gli ampliamenti di cui all'Art.51 delle presenti norme. Non sarà consentito l'insediamento di nuove attività con destinazioni suscettibili di causare inquinamento (atmosferico, acustico, ecc...).

4. Nei casi di mutamento di destinazioni d'uso, fra le destinazioni specificatamente indicate per ciascuna sottozona, è prescrittivo l'adeguamento agli standard urbanistici associati alle specifiche destinazioni ipotizzate.
5. Per tali zone, a totale cura e spese del soggetto attuatore, è prescritta la verifica puntuale e se del caso l'adeguamento e/o perfezionamento, delle reti infrastrutturali e dei sottoservizi secondo le indicazioni fornite dagli Enti gestori nonché la cessione gratuita all'Ente delle eventuali aree di sedime.

Art. 64 – Sottozona D0 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti ubicati in tessuti edilizi a destinazione prevalentemente abitativa

1. Tali sottozone individuano alcune aree urbane pedicollinari con presenza di edifici a destinazione produttiva artigianale/industriale nella quali, in ragione della loro contiguità ad aree e/o tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale, si vuole incoraggiare la rigenerazione e/o riconversione con destinazioni più compatibili con l'edificato limitrofo.
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente ove non comportanti modificazione di destinazione d'uso, fino alla “ristrutturazione edilizia conservativa” (R1, R2);
 - 2.2. ogni intervento di grado ulteriore, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso anche se riferito a porzioni di edifici, attraverso previa approvazione di un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) da redigere secondo i disposti di cui alle presenti NTA, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e da presentare, se dovuto, al controllo del Genio Civile competente per territorio, comprendente tutte le aree e le costruzioni ricadenti all'intero della perimetrazione evidenziata negli elaborati cartografici del presente P.O., nonché nelle specifiche schede di cui all'*Allegato 1* alle NTA del PO.
3. Il Progetto Unitario Convenzionato, fatte salve le indicazioni previste nelle specifiche schede di cui all'*Allegato 1* alle presenti norme, potrà prevedere l'utilizzo di una percentuale massima pari al 50% della esistente superficie Edificata (SE) e/o Volumetria Esistente (VE) quale risultante alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (*Del C.C. n°29 del 20.07.2006*), o in alternativa di una SE corrispondente ai parametri dimensionali di cui all'Art. 60 delle presenti norme, “sottozona B2”.
4. Gli interventi di cui al presente articolo devono prevedere in ogni caso, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici e delle pertinenze che ne sono interessati.
5. Nel caso di mantenimento della destinazione d'uso (risultante alla data di cui al precedente comma 3), valgono i parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,40
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	40,00%
Altezza massima	H.max [m]	10,00

6. Destinazioni ammesse (Rif.Art. 39 delle presenti NTA): *a.residenziale, b.1 industriale ed artigianale.*

Art. 65 – Sottozone D1 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione

1. Tali sottozone individuano i tessuti omogenei delle aree urbane di pianura già destinate fin da gli anni settanta ad attività produttive, prevalentemente a destinazione artigianale/industriale e modesti residui di insediamenti abitativi preesistenti circoscritti in aree antistanti a determinate viabilità. Nei vari



anni, in tali zone, le infrastrutture ed i servizi sono stati perfezionati ed implementati anche in collaborazione con gli specifici Enti gestori.

2. In tali sottozone sono ammessi:

2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla “*ristrutturazione edilizia ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*” comprese con eventuali incrementi di cui al successivo n.4 ;

2.2. interventi di nuova costruzione attuati solo se preceduti da un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) da presentare, se dovuto, al controllo del Genio Civile competente per territorio nei limiti e parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,50
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	40,00%
Altezza massima	H.max [m]	10,00

3. Tutti gli interventi dovranno prevedere di norma, il riordino e la bonifica degli edifici esistenti e loro pertinenze che ne sono interessati. Ove necessario è prevista la verifica puntuale e se del caso l'adeguamento delle reti infrastrutturali e dei sottoservizi secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori, a cura e spese dei soggetti attuatori e la cessione gratuita all'Ente delle aree di sedime delle stesse;

4. In caso di interventi su edifici esistenti ove si riscontri la saturazione delle aree di sedime e/o afferenti, la SE potrà essere incrementata fino ad un massimo del 15% e comunque fino al raggiungimento di un I.C. max = 65%, sempreché tale incremento, in termini di superficie, sia compensato con l'individuazione di uguale area, anche esterna al lotto di pertinenza ma funzionalmente legata ed esso, da vincolare a destinazione parcheggi e relativi spazi di manovra, inerenti la costruzione attraverso apposita convenzione e/o atto d'obbligo.

5. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): *b. industriale e artigianale, c. commerciale al dettaglio (con esclusione delle destinazioni di cui ai punti c.2, c.3, c.7, c.8), e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.2), f. commerciale all'ingrosso e depositi* .

Art. 66 – Sottozone D2 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di completamento

1. Tali sottozone individuano i tessuti omogenei delle aree urbane di pianura con prevalente destinazione produttiva artigianale/industriale in parte già realizzate.

2. In tali sottozone sono ammessi:

2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla “*ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*” ;

2.2. interventi di nuova costruzione attuati solo se preceduti da un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) da presentare, se dovuto, al controllo del Genio Civile competente per territorio;

2.3. I (PUC) relativi alle nuove edificazioni afferenti alla sottozona D.2* (“aree ubicate in prossimità di Via Landini”) perimetrare nella tavola del PO UTOE 5, dovranno prevedere la cessione gratuita al Comune di una fascia di minimo m. 2,00 di profondità, antistante tutta l'attuale viabilità denominata Via Landini, onde consentire il perfezionamento delle infrastrutture esistenti;

Le infrastrutture dovranno essere valutate in sede di progetto tenendo presente le distanze relative alle aree oggetto di cessione che in parte dovranno essere destinate all'ampliamento della sede stradale.

La possibilità di accesso dall'attuale parcheggio pubblico sito all'ingresso di via Landini dovrà: - essere limitato alle sole auto con esclusione dei mezzi pesanti; - essere subordinata al totale rifacimento a cura e spese del richiedente di tutta l'area attualmente destinata a parcheggio con la



previsione del contestuale recupero di posti auto eventualmente persi nella realizzazione del passaggio, ubicando tali posti auto in altre aree anche di proprietà dell'attuatore dell'intervento e successiva cessione all'Ente delle aree di trasformazione di interesse pubblico proposte; - prevedere la tutela dell'attuale cabina elettrica e degli accessi ad essa afferenti.⁹

- 2.4. Per piccole porzioni di edificio destinate a vano tecnico (massimo SE 100 mq) l'altezza massima consentita potrà essere posta fino a m 20,00.
- 2.5. gli interventi di cui ai precedenti punti dovranno essere attuati nei limiti e parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,55
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	50,00%
Altezza massima	H.max [m]	15,00 20,00 (esclusivamente nei casi di cui al precedente comma 2.4)

3. Tutti gli interventi dovranno prevedere di norma, il riordino e la bonifica degli edifici esistenti e loro pertinenze che ne sono interessati. Ove necessario è prevista la verifica puntuale e se del caso l'adeguamento delle reti infrastrutturali e dei sottoservizi secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori, a cura e spese dei soggetti attuatori e la cessione gratuita all'Ente delle aree di sedime delle stesse;

4. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): *b. industriale e artigianale, f. commerciale all'ingrosso e depositi.*

Art. 67 – Sottozone D3 – Aree e tessuti edilizi produttivi misti

1. Tali sottozone individuano i tessuti omogenei delle aree urbane di pianura con prevalente destinazione produttiva artigianale/industriale con presenza di edifici e/o locali a destinazione direzionale, attrezzature anche sportive, nonché in minima parte con destinazione commerciale/espositivo.
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla “*ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*”;
 - 2.2. interventi di cui Art. 62 “*Sottozona B4*” delle presenti NTA, limitatamente agli immobili a destinazione abitativa legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Operativo;
 - 2.3. intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale prevedendo il recupero fino al 60% della SE esistente attraverso:
 - a) Intervento diretto se per il recupero si utilizza l'involucro esistente;
 - b) Progetto Unitario Convenzionato (PUC) come previsto dall'art. 15, se si prevedono interventi diversi di cui al punto precedente ed in particolare la totale demolizione e successiva ricostruzione anche con ubicazione diversa all'interno del lotto di intervento;In ogni caso dovrà essere prevista la sistemazione degli accessi e/o delle aree fronte strada afferenti alle pubbliche viabilità, nonché dovranno essere rispettati i disposti di cui alle presenti NTA relativi ai parcheggi e/o posti auto di uso pubblico.¹⁰
 - 2.4. interventi di nuova costruzione attuati solo se preceduti da un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) da presentare, se dovuto, al controllo del Genio Civile competente per territorio nei limiti e parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.31 – Prot. n.7156 del 13.06.2020

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.35 – Prot. n.7182 del 15.06.2020



Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,25
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	40,00%
Altezza massima	H.max [m]	10,00

3. Tutti gli interventi dovranno prevedere di norma, il riordino e la bonifica degli edifici esistenti e loro pertinenze che ne sono interessati. Ove necessario è prevista la verifica puntuale e se del caso l'adeguamento delle reti infrastrutturali e dei sottoservizi secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori, a cura e spese dei soggetti attuatori e la cessione gratuita all'Ente delle aree di sedime delle stesse;
4. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): *a. residenziale, b. industriale e artigianale, c. commerciale al dettaglio (con esclusione delle destinazioni di cui ai punti c.2, c.3, c.7, c.8), e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.2), f.1 commerciale all'ingrosso, depositi e logistica.*¹¹

Art. 68 – Sottozone D4 – Aree e tessuti edilizi esistenti con destinazione, commerciale, direzionale, espositiva

1. Tali sottozone individuano i tessuti omogenei delle aree urbane di pianura con prevalente destinazione commerciale nelle quali sono già presenti insediamenti commerciali in diverse tipologie, ivi comprese quelle afferenti alle grandi strutture di vendita, anche organizzate nella forma di Centro Commerciale con connesse attività complementari come previste nella disciplina regionale di settore.
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla “*ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*”;
 - 2.2. interventi di nuova costruzione attuati solo se preceduti da un “Progetto Unitario Convenzionato” da presentare, se dovuto, al controllo del Genio Civile competente per territorio nei limiti e parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,40
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	35,00%
Altezza massima	H.max [m]	12,00

3. Tutti gli interventi dovranno prevedere di norma, il riordino e la bonifica degli edifici esistenti e loro pertinenze che ne sono interessati. Ove necessario è prevista la verifica puntuale e se del caso l'adeguamento delle reti infrastrutturali e dei sottoservizi secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori, a cura e spese dei soggetti attuatori e la cessione gratuita all'Ente delle aree di sedime delle stesse;
4. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): *b1. industriale e artigianale, b.2 artigianato di servizio o artigianato, c.1 commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato, c.2 commerciale al dettaglio - medie strutture di vendita, c.3 commerciale al dettaglio - grandi strutture di vendita e ampliamenti delle grandi strutture di vendita esistenti anche organizzate nella forma del Centro commerciale, previa occorrendo conferenza di copianificazione), c.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.2), f. commerciale all'ingrosso e depositi.*

¹¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.47 – Prot. n.7246 del 16.06.20



Art. 69 – Sottozona D5 – Aree e tessuti edilizi esistenti con destinazione, commerciale, direzionale, espositiva, di servizio

1. Tali sottozone individuano i tessuti omogenei delle aree urbane di pianura con prevalente destinazione commerciale a completamento e servizio degli insediamenti preesistenti della limitrofa sottozona D4.
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla “*ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*”;
 - 2.2. interventi di nuova costruzione attuati nei limiti e parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

Indice di edificabilità fondiaria (SE)	I.f. [mq/mq]	0,30
Indice di Copertura	I.C. [mq/mq]	30,00%
Altezza massima	H.max [m]	10,00

3. Gli interventi di cui ai commi precedenti devono prevedere di norma, il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze. L'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla edificazione diretta alla stipulazione di convenzione accessiva avente ad oggetto l'adeguamento e cessione di eventuali opere di urbanizzazione e/o strutture viarie propedeutiche al corretto funzionamento dell'insediamento medesimo.
4. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): *b1. industriale e artigianale, b.2 artigianato di servizio o artigianato, c.1 commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato, c.2 commerciale al dettaglio - medie strutture di vendita, c.3 commerciale al dettaglio - grandi strutture di vendita e ampliamenti delle grandi strutture di vendita esistenti anche organizzate nella forma del Centro commerciale, previa occorrendo conferenza di copianificazione), e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.2), f. commerciale all'ingrosso e depositi.*

Art. 70 - Aree di interesse generale (Zone F)

1. Tali sottozone individuano i tessuti, destinati o da destinarsi a servizi, attrezzature, impianti, aree libere destinate a verdi pubblici attrezzati e/o aree libere da destinarsi a sistemazioni ambientali e di interesse generale. Sono aree per attrezzature di interesse generale che concorrono a soddisfare gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Tali aree sono di norma di proprietà pubblica o in taluni casi sono preordinate all'acquisizione da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di attrezzature e/o impianti è peraltro ammessa anche da parte di altri soggetti anche privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione e/o atto d'obbligo con il Comune che ne assicuri anche l'uso pubblico in conformità alle previsioni del PO. Fatte salve eventuali specifiche limitazioni prescritte per le varie sottozone, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo limitrofo.
2. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi necessari ad una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di valore.
3. I progetti di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.
4. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.



5. Le zone F, di cui al presente articolo, si distinguono nelle seguenti sottozone dove il PO individua specifica normativa:
 - F1 – Aree destinate all'istruzione prescolastica e dell'obbligo;
 - F2 - Aree destinate a servizi di interesse comune e generale;
 - F3 – Aree destinate ad attrezzature tecnologiche e distributive;
 - F4 – Aree destinate ad impianti sportivi;
 - F5 – Aree destinate a verde pubblico;
 - F6 – Aree libere destinate a verde privato.
6. Il P.O. identifica gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel P.S.
7. Gli interventi ricadenti nelle aree delle Componenti identitarie individuate dal PS dovranno, in ogni caso, essere previamente sottoposti all'approvazione della Commissione Comunale per il Paesaggio, fermo restando che si darà luogo alla trasmissione degli atti alla competente Sovrintendenza per l'esercizio del potere di annullamento solo nell'ipotesi in cui gli interventi in questione ricadano anche in zone sottoposte a vincolo secondo la vigente disciplina di settore.
8. Gli interventi potranno essere attuati attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche, di iniziativa privata previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere.
9. Per i servizi, le attrezzature, gli impianti di interesse generale esistenti, diversi da quelli classificati in zona F è ammessa la permanenza delle attività negli immobili attuali. A seguito della cessazione o del trasferimento dell'attività per tali immobili valgono le destinazioni d'uso previste nella zona urbanistica di appartenenza.
10. Il recupero degli immobili esistenti dovrà essere eseguito attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confini, dai fili stradali, delle altezze. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
11. Nella progettazione dei nuovi interventi si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione. Gli accessi ai singoli immobili dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia e per quanto possibile, dovranno essere previsti in maniera raggruppata e puntuale rispetto alla viabilità esistente e gli accessi sulla viabilità esistente

Art. 71 - Sottozona F1 – (zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo)

1. Tali sottozone individuano i tessuti, prevalentemente di proprietà pubblica, destinati agli insediamenti delle varie tipologie prescolastiche e dell'obbligo e sono individuate nella cartografia del PO con apposita simbologia come di seguito indicato:
 - F1.a - strutture per l'istruzione prescolastica;
 - F1.b - strutture per l'istruzione primaria;
 - F1.c - strutture per l'istruzione secondaria di primo grado.
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi di iniziativa pubblica, anche di nuove costruzioni, con intervento diretto, applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche;



- 2.2. interventi sul patrimonio edilizio esistente fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, fino alla “*ristrutturazione edilizia ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*” comprese, nonché di *ristrutturazione urbanistica*, (prevedendo il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempreché legittimamente concessi), gli ampliamenti conseguenti all'adeguamento ed alle prescrizioni tecniche disposte dalle varie e specifiche normative;
- 2.3. interventi di iniziativa privata, di nuova costruzione nonché il recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti sempreché legittimamente autorizzate che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme, tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere.
3. L'edificabilità nonché i cambi di destinazione d'uso saranno determinati e legittimati dall'Amministrazione Comunale attraverso specifico atto, in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di ubicazione.
4. Per tutti gli interventi si dovrà tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici. Il mutamento fra le varie tipologie di scuole non costituisce variante al PO.

Art. 72 - Sottozona F2 – (zone per servizi di interesse comune e generale)

1. Tali sottozone individuano le aree e gli immobili, prevalentemente di proprietà pubblica e/o di uso pubblico, destinati a servizi di interesse pubblico quali: strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico e di servizio, sono individuati nella cartografia del PO con apposita simbologia come di seguito indicato:
 - F2.a** - strutture collettive amministrative ed istituzionali;
 - F2.b** - strutture culturali;
 - F2.c** - strutture religiose;
 - F2.d** - strutture ricreative;
 - F2.e** - strutture socio-sanitarie;
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, fino alla “*ristrutturazione edilizia ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*” comprese, nonché di *ristrutturazione urbanistica*, (prevedendo con il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempreché legittimamente concessi);
 - 2.2. interventi di iniziativa pubblica anche di nuova costruzione, con intervento diretto, applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche;
 - 2.3. interventi di iniziativa privata, di nuova costruzione nonché il recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti sempreché legittimamente autorizzate che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme, tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere;



3. L'edificabilità nonché i cambi di destinazione d'uso saranno determinati e legittimati dall'Amministrazione con specifico atto, in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di ubicazione.
4. Tutti gli interventi dovranno prevedere adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto di norma assimilabili a quelle definite per le attività direzionali.
5. Per le attrezzature esistenti di proprietà privata con destinazioni d'uso assimilabili a quelle delle sottozone F2.a, F2.b e F2.d e comunque di interesse pubblico, non saranno possibili cambi di destinazione d'uso salvo quanto previsto al precedente comma 2.

Art. 73 – Sottozona F3 – (zone per attrezzature tecnologiche e distributive)

1. Tali sottozone individuano le aree e gli immobili, prevalentemente di proprietà pubblica, destinati ad attrezzature e servizi tecnologici e loro aree di pertinenza e sono perimetrati ed individuati nelle tavole del P.O., sulla base della loro attuale consistenza, ammettendo che prevedibili futuri ampliamenti dei siti attuali non costituiscono variante al PO. Nella cartografia del PO, sono individuati, con apposita simbologia, i seguenti impianti:
 - F3.a** – approvvigionamento idropotabile, (serbatoi, sorgenti, depositi, pozzi, ecc...);
 - F3.b** – depurazione;
 - F3.c** – approvvigionamento energetico;
 - F3.d** – servizi comunali e della protezione civile, (laghetti per irrigazione e per la protezione civile).
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, fino alla “*ristrutturazione edilizia ricostruttiva*” e/o “*sostituzione edilizia*” comprese, nonché di *ristrutturazione urbanistica*, (prevedendo con il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempreché legittimamente concessi);
 - 2.2. interventi di iniziativa pubblica e/o da parte degli Enti Gestori, anche di nuova costruzione, con intervento diretto, applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche;
 - 2.3. interventi di iniziativa privata, di nuova costruzione nonché il recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti sempreché legittimamente autorizzate che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme, tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere;
3. L'edificabilità nonché i cambi di destinazione d'uso saranno determinati e legittimati dall'Amministrazione con specifico atto, in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di ubicazione.
4. Negli immobili destinati ai servizi Comunali ed alla Protezione Civile è ammessa la realizzazione di impianti, strutture, magazzini, depositi necessari ai servizi di raccolta di mezzi ed attrezzature e di pronto intervento.

Art. 74 - Sottozona F4 – zone per impianti sportivi

1. Tali sottozone individuano i tessuti ed immobili, prevalentemente di proprietà pubblica, destinate alle attività e/o pratiche sportive compreso le attrezzature nonché le aree aperte dei tessuti connettivi pertinenziali.
2. In tali sottozone sono ammessi:



- 2.1. interventi di iniziativa pubblica, sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, con intervento diretto, applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche;
- 2.2. interventi sul patrimonio edilizio esistente, di iniziativa privata se espressamente autorizzati dall'Amministrazione, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", fino alla "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e/o "sostituzione edilizia" comprese, nonché di ristrutturazione urbanistica, (prevedendo anche il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali semprechè legittimamente concessi);
- 2.3. interventi di iniziativa privata, semprechè legittimamente autorizzate dall'Amministrazione, di nuova costruzione nonché il recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme, tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere.
3. L'edificabilità nonché i cambi di destinazione d'uso saranno determinati e legittimati dall'Amministrazione con specifico atto, in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di ubicazione.
4. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche devono essere commisurati alle esigenze della collettività.

Art. 75 – Sottozona F5 – zone per verde pubblico.

1. Tali sottozone individuano i tessuti ed immobili, prevalentemente di proprietà pubblica, destinati ad aree e spazi aperti per il gioco, compreso attrezzature.
2. In tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi di iniziativa pubblica, sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, con intervento diretto, applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche;
 - 2.2. interventi sul patrimonio edilizio esistente, di iniziativa privata se espressamente autorizzati dall'Amministrazione, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", fino alla "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e/o "sostituzione edilizia" comprese, nonché di ristrutturazione urbanistica, (prevedendo anche il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali semprechè legittimamente concessi);
 - 2.3. interventi di iniziativa privata, semprechè legittimamente autorizzate dall'Amministrazione, di nuova costruzione nonché il recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme, tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere;
3. L'edificabilità nonché i cambi di destinazione d'uso saranno commisurati alle esigenze della collettività, determinati e legittimati dall'Amministrazione con specifico atto, in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di ubicazione.
4. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche devono essere commisurati alle esigenze della collettività.



Art. 76 – Sottozona F6 - Aree a verde privato.

1. Tali sottozone individuano i tessuti, non interessati da previsioni insediative che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi ed elemento di relazione con il contesto rurale nonché elemento di tutela e riqualificazione ambientale al fine della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici, idraulici. Tali aree sono destinate a parchi urbani storici o storicizzati di pregio, aree a verde attrezzato di connessione e riqualificazione del tessuto urbanizzato, orti e giardini, infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico. Nella cartografia del PO, sono individuati, con apposita simbologia le seguenti sottozone:

F6P - Parchi e giardini di particolare pregio;

F6O - Aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti.

2. Fatti salvi i disposti di cui agli articoli 64 e 65 delle NTA del PS¹², in tali sottozone sono ammessi:
 - 2.1. interventi sul patrimonio edilizio esistente, di iniziativa pubblica e/o privata, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", fino alla "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e/o "sostituzione edilizia" comprese, nonché di ristrutturazione urbanistica, (prevedendo con il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempreché legittimamente concessi);
 - 2.2. interventi di iniziativa pubblica, anche di nuova costruzione, con intervento diretto, applicando le procedure afferenti alla realizzazione delle opere pubbliche;
 - 2.3. interventi di iniziativa privata, di nuova costruzione nonché il recupero di parte delle costruzioni precarie esistenti sempreché legittimamente autorizzate che potranno eventualmente essere anche diversamente collocate o traslate, previa approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi con specifico atto da parte della Giunta Comunale e secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme, tenendo conto, oltre che delle leggi statali e regionali, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere;
3. L'edificabilità saranno commisurati alle esigenze della collettività, determinati e legittimati dall'Amministrazione con specifico atto, in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di ubicazione.
4. In particolare:
 - 4.1. Le aree **F6P – Parchi e giardini di particolare pregio**, individuano i parchi e giardini a corredo di ville e complessi di edifici storici, anche già destinati ad attività e/o servizi pubblici, che presentano distinte e rilevanti peculiarità, storiche, architettoniche e paesaggistiche. Dette aree ne costituiscono la centralità storica e si rapportano direttamente con gli edifici di pregio dei quali costituiscono diretta pertinenza. In dette aree sono prescritti interventi di restauro paesaggistico e non sono consentite modificazioni suscettibili di pregiudicare i caratteri di pregio e la loro percezione. Non è altresì ammesso l'abbattimento di alberature di alto fusto, se non per ragioni fitosanitarie o di evidente pericolo. Sugli edifici ed i manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1.
 - 4.2. Le aree **F6O - Aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti**, individuano aree libere inedificate di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia o urbanistica, che non risultano attualmente idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. All'interno di tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) realizzazione di parcheggi a raso pubblici e/o di uso pubblico, di uso privato, di pertinenza o meno di edifici, la cui superficie non ecceda il 35% della superficie totale dell'area; la porzio-

¹² Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- ne residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- b) realizzazione di piazzali per la sosta e per la manovra e/o viabilità di accesso a condizione che almeno il 50% dell'area sia destinata a verde, che siano rispettate le norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e che siano realizzate schermature arboree ed arbustive lungo i confini con il territorio rurale o con le aree inedificate interne al territorio urbanizzato.
 - c) realizzazione di piccole opere e manufatti accessori da destinare a rimessaggio di attrezzature, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali con un limite massimo di Superficie Coperta pari a 12,00 mq, e con le caratteristiche costruttive prive di rilevanza edilizia così come previste all'art.137 della L.R. 65/2014;¹³
 - d) realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, piscine di limitata dimensione) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.
 - e) in ogni caso gli interventi di cui ai precedenti punti, debbono comunque rispettare gli elementi di valore storico culturale e paesaggistico ambientale che caratterizzano le aree a verde privato. E' facoltà dell'Ufficio competente, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.
 - f) Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato prive di specifici elementi di pregio, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fino al tipo R4.

Art. 77 – Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione turistica (Zone T)

1. Tali zone individuano i tessuti, destinati o da destinarsi in prevalenza ad attività turistico-ricettive, ed attività correlate. Il PO identifica gli immobili del tessuto sopra indicato e disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi anche contenuti nel P.S.
2. Le zone T, di cui al presente articolo, si distinguono nelle seguenti sottozone dove il PO individua specifica normativa:
 - T1** – Aree per attrezzature turistico-ricettive ed attività correlate;
 - T.1.1** - Aree per insediamenti ed attrezzature turistico-ricettive e annessi insediamenti commerciali complementari;
 - T.1.2** - Aree per insediamenti ed attrezzature turistico-ricettive, commerciali e di artigianato di servizio;
 - T2** - Aree destinate a campeggi.
3. Gli interventi ricadenti nelle aree delle Componenti Identitarie individuate dal PS dovranno, in ogni caso, essere previamente sottoposti all'approvazione della locale Commissione Comunale per il Paesaggio, fermo restando che si darà luogo alla trasmissione degli atti alla competente Sovrintendenza per l'esercizio del potere di annullamento solo nell'ipotesi in cui gli interventi in questione ricadano anche in zone sottoposte a vincolo secondo la vigente disciplina di settore.
4. Gli interventi potranno essere attuati secondo le modalità specifiche previste nelle presenti norme tenendo conto, anche dell'inserimento architettonico e paesaggistico delle opere.
5. Sugli edifici ed i manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", interventi di manutenzione ordinaria,

¹³ Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n.36 – Prot. n. 7186 del 15.06.2020



manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1.

6. Sugli edifici non ricompresi nell'elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, potranno essere ammessi gli ampliamenti una-tantum secondo quanto stabilito all'art.51 delle presenti norme.
7. Il recupero degli immobili esistenti dovrà essere eseguito attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l’aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confini, dai fili stradali, delle altezze. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
8. Nella progettazione dei nuovi interventi si dovrà porre particolare attenzione alla determinazione della qualità delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, (rete infrastrutturale, piazzole di scambio per l'inversione di marcia, parcheggi, spazi a verde) e quanto altro necessario ad una corretta e qualitativa fruizione. Gli accessi ai singoli immobili dovranno essere verificati secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia e dovranno essere previsti in maniera raggruppata e puntuale rispetto alla viabilità esistente e agli attuali accessi sulla viabilità esistente.

Art. 78 – Aree con attrezzature turistico-ricettive, terziarie (sottozona T1)

1. Tali sottozone individuano i tessuti ed immobili, pedicollinari e di pianura, posti all'interno ed all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, destinate o da destinarsi ad attività turistico-ricettive e/o destinazioni compatibili e funzionali alle attività turistiche.
2. Su tali aree gli interventi potranno essere attuati mediante interventi di iniziativa privata ed è facoltà del Comune, richiedere che il rilascio dei titoli edilizi e/o la presentazione di SCIA sia preceduto dall’approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (eventualmente assistito da Convenzione o atto d’obbligo) da redigere secondo i disposti di cui alla presenti norme e da presentare, se dovuto, (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio, secondo le modalità di seguito indicate:
 - 2.1. recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti delle SE e delle volumetrie esistenti così come meglio indicato nella specifica scheda di cui all'Allegato 1 delle presenti Norme, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”;
 - 2.2. realizzazione di nuove costruzioni così come meglio indicato nella specifica scheda di cui all'Allegato 1 delle presenti Norme nei limiti di una SE totale pari a mq 4200 come ivi indicata;
 - 2.3. Il progetto dovrà comprendere tutto il complesso immobiliare, gli annessi e le relative aree di pertinenza e sarà finalizzato a perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) conservazione degli elementi di valore storico architettonico e storico artistico;
 - b) tutela di tutti gli elementi di valore paesaggistico ed ambientale, (giardini, parchi, arredi esterni, fabbricati rurali, aree agricole, poderi), in stretta relazione con gli immobili principali;
 - c) recupero di tutti gli elementi costitutivi anche con altre destinazione compatibile quale il turistico/ricettivo con attrezzature sportive;
 - d) conservazione dei percorsi e dei manufatti storici, delle opere d’arte antiche e contemporanee, del patrimonio boschivo e/o vegetazionale, delle sistemazioni agrarie di valore tradizionale poste all’interno delle pertinenze;
 - e) sistemazione delle aree di pertinenza con congrua ubicazione paesaggistica degli standards e ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture.
 - f) sugli edifici ed i manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore*



testimoniale”, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1.

- g) saranno altresì consentiti modesti aumenti di volumetria esclusivamente se funzionalmente correlati ad attività turistico-ricettiva;
- dovranno essere previsti il recupero ed il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali evidenziando quelli storici e eventualmente i percorsi afferenti alla rete escursionistica, con la riqualificazione di percorsi pedonali e ciclabili e la creazione di aree attrezzate per la sosta ed il ristoro. Tali percorsi dovranno essere potenziati ed indirizzati verso le aree e gli insediamenti di valenza storico/testimoniale;
 - per quanto attiene alle aziende agricole eventualmente afferenti e/o collegate, si potrà comunque prevedere la possibilità del mantenimento e conservazione dell’azienda agricola stessa integrata e relazionata con le ulteriori funzioni e/o attività turistiche.
3. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): *d. Turistico Ricettivo, con esclusione della categoria d.2 campeggi e villaggi turistici.*
4. Eventuali addizioni volumetriche di cui al precedente articolo, potranno ammettersi solo se limitate a realizzare strutture di servizio delle attrezzature turistico-ricettive oggetto del Piano Convenzionato.

Art. 79 - Sottozona T1.1 – Aree per attrezzature turistico-ricettive ed attività commerciali connesse

1. Tali sottozone individuano alcune aree di pianura adiacenti alle zone produttive e commerciali nonché aree libere limitrofe, ubicate nella zona sud del territorio comunale e vicine alle aree umide del Padule di Fucecchio. In tali aree risultano già ubicati immobili e complessi immobiliari da destinare ad attività funzionali, di completamento e/o complementari a quelle produttive esistenti.
2. Su tali aree gli interventi potranno essere attuati attraverso Progetto Unitario Convenzionato (PUC) con le seguenti prescrizioni:
 - 2.1. recuperando il patrimonio edilizio esistente nei limiti delle SE e delle volumetrie esistenti fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”;
 - 2.2. realizzando nuove costruzioni nei limiti di una SE totale pari a mq 2000 così come meglio indicato nella specifica scheda di cui all’Allegato 1 delle presenti Norme;
 - 2.3. il rilascio del titolo abilitativo (o la presentazione di SCIA, ove consentita) sono subordinati all’approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), da sottoporre, con apposita deliberazione, all’approvazione della Giunta Comunale, tale atto potrà, ove richiesto dall’Amministrazione, prevedere la sottoscrizione di una convenzione accessiva, o atto unilaterale d’obbligo;
3. Il PUC dovrà contenere tutti gli elaborati previsti dalle presenti N.T.A., essere sottoscritto da tutti i proprietari delle aree che vi ricadono, essere corredato da convenzione urbanistica e/o atto unilaterale d’obbligo e prevedere i seguenti contenuti minimi:
 - 3.1. la realizzazione a cura e spesa del soggetto attuatore di eventuali opere di urbanizzazione per le quali potrà essere ammesso un parziale scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria riconducibili a: strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti, spazi di sosta e parcheggio, spazi a verde attrezzato, (art.62 comma 4 lettere a), b), g) L.R.T. n°65/2014 e s.m. e i.). Sono altresì escluse dallo scomputo degli oneri: reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento; opere e reti di captazione, l’adduzione e potabilizzazione ai fini dell’uso idropotabile; rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; reti per il trasferimento dati (art.62 comma 4 lettere c), d), e),f), h), L.R.T. n°65/2014 e s.m. e i.),



- eventualmente necessari agli interventi proposti anche secondo la puntuale indicazione degli Enti gestori dei servizi e delle infrastrutture previa acquisizione di loro specifico parere;
- 3.2. le idonee garanzie “fidejussorie” circa l’adempimento delle obbligazioni contratte dal soggetto attuatore;
 - 3.3. la definitiva cessione gratuita e senza scomputo delle aree:
 - a) ricadenti nell’attuale tracciato di via Camporcioni;
 - b) destinate a realizzare l’adeguamento viario di via Pino (così come sarà definito nel progetto che gli Enti preposti approveranno) nel tratto interessato dal 3° lotto della “Variante alla SR436 Francesca tra la località Pazzera e la SP26 Camporcioni”) e ricompreso nella fascia di rispetto stradale indicata lungo via del Pino, nella specifica Tavola POC_QP.05.
 - c) destinate alla realizzazione delle rotatorie previste all’intersezione fra via Pino/via Biscolla e via Pino/via Camporcioni, così come indicato nella Tavola POC_QP.05.
 4. I parcheggi dovranno rispettare integralmente la disciplina di cui all’art.26 delle presenti NTA. I parcheggi di tipo **[Pb]** saranno comunque dovuti e saranno pertanto a tal fine individuati, realizzati e sottoposti a uso pubblico, restando il soggetto attuatore e suoi aventi causa responsabili della loro continua e corretta manutenzione e gestione.
 5. Gli accessi dovranno avvenire in conformità di quanto previsto nel progetto che gli Enti preposti approveranno nel tratto interessato dal 3° lotto della “Variante alla SR436 Francesca tra la località Pazzera e la SP26 Camporcioni”) e ricompreso nella fascia di rispetto stradale indicata lungo via del Pino, nella specifica Tavola POC_QP.05.
 6. Destinazioni ammesse (*Rif. Art. 39 delle presenti NTA*): *b.1 – industriale ed artigianale, c1) commerciale al dettaglio esercizi di vicinato, c4) commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, d2) Campeggi, f.1 commerciale all'ingrosso, depositi e logistica, e.2 servizi privati ed i relativi servizi annessi limitatamente a e.2.1, e.2.4, e.2.5, e.2.6. e limitatamente al recupero del Patrimonio Edilizio Esistente si prevedono ulteriori destinazioni d'uso: e.1 direzionale c.5 somministrazione di alimenti e bevande.*¹⁴

Art. 80 - Sottozona T1.2 – Aree per attrezzature turistico-ricettive, commerciali e di artigianato di servizio connesse.

1. Tali sottozone individuano alcune aree di pianura adiacenti alle zone produttive e commerciali, ubicate nella zona sud del territorio comunale e vicine alle aree umide del Padule di Fucecchio. In tali aree risultano già ubicati immobili e complessi immobiliari da destinare ad attività funzionali, di completamento e/o complementari a quelle esistenti.
2. Su tali aree gli interventi potranno essere attuati attraverso Progetto Unitario Convenzionato (PUC) con le seguenti prescrizioni:
 - 2.1. recuperando il patrimonio edilizio esistente nei limiti delle SE e delle volumetrie esistenti fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”;
 - 2.2. realizzando nuove costruzioni nei limiti di una SE totale pari a mq 4000 così come meglio indicato nella specifica scheda di cui all’Allegato 1 delle presenti Norme;
 - 2.3. il rilascio del titolo abilitativo (o la presentazione di SCIA, ove consentita) sono subordinati all’approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), da sottoporre, con apposita deliberazione, all’approvazione della Giunta Comunale, tale atto potrà, ove richiesto

¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n.48 – Prot.n. 7228 del 15.06.20- Prot.n.7234 del 16.06.20



dall'Amministrazione, prevedere la sottoscrizione di una convenzione accessiva, o atto unilaterale d'obbligo;

3. Il PUC dovrà contenere tutti gli elaborati previsti dalle presenti N.T.A., essere sottoscritto da tutti i proprietari delle aree che vi ricadono, essere corredato da convenzione urbanistica e/o atto unilaterale d'obbligo e prevedere i seguenti contenuti minimi:
 - 3.1. la realizzazione a cura e spesa del soggetto attuatore di eventuali opere di urbanizzazione per le quali potrà essere ammesso un parziale scomputo dei costi afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria riconducibili a: strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti, spazi di sosta e parcheggio, spazi a verde attrezzato, (art.62 comma 4 lettere a), b), g) L.R.T. n°65/2014 e s.m. e i.). Sono altresì escluse dallo scomputo degli oneri: reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento; opere e reti di captazione, l'adduzione e potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; reti per il trasferimento dati (art.62 comma 4 lettere c), d), e),f), h), L.R.T. n°65/2014 e s.m. e i.), eventualmente necessari agli interventi proposti anche secondo la puntuale indicazione degli Enti gestori dei servizi e delle infrastrutture previa acquisizione di loro specifico parere;
 - 3.2. le idonee garanzie “fidejussorie” circa l’adempimento delle obbligazioni contratte dal soggetto attuatore;
 - 3.3. la definitiva cessione gratuita e senza scomputo delle aree:
 - a) ricadenti nell’attuale tracciato di via Camporcioni;
 - b) destinate a realizzare l’adeguamento viario di via Pino (così come sarà definito nel progetto che gli Enti preposti approveranno) nel tratto interessato dal 3° lotto della “Variante alla SR436 Francesca tra la località Pazzera e la SP26 Camporcioni”) e ricompreso nella fascia di rispetto stradale indicata lungo via del Pino, nella specifica Tavola POC_QP.05.
4. I parcheggi dovranno rispettare integralmente la disciplina di cui all’art.26 delle presenti NTA. I parcheggi di tipo **[Pb]** saranno comunque dovuti e saranno pertanto a tal fine individuati, realizzati e sottoposti a uso pubblico, restando il soggetto attuatore e suoi aventi causa responsabili della loro continua e corretta manutenzione e gestione.
5. Gli accessi dovranno avvenire in conformità di quanto previsto nel progetto che gli Enti preposti approveranno nel tratto interessato dal 3° lotto della “Variante alla SR436 Francesca tra la località Pazzera e la SP26 Camporcioni”) e ricompreso nella fascia di rispetto stradale indicata lungo via del Pino, nella specifica Tavola POC_QP.05.
6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA):
 - 6.1. recupero del patrimonio edilizio esistente, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*” sono ammesse le seguenti destinazioni: a) *residenziale limitatamente al recupero degli edifici già destinati ad abitazioni non rurali (alla data di approvazione del previgente RU settembre 2007), e/o alle strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche delle civili abitazioni (tipo appartamenti per vacanze), b2) artigianato di servizio anche per la cura veterinaria degli animali, c1) commerciale al dettaglio esercizi di vicinato, c4) commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, c5 somministrazione alimenti e bevande...ristoranti, d1), strutture alberghiere, d3) strutture ricettive extra-alberghiere case per ferie, d4) residence, e1) direzionale; e2) servizi privati.*
 - 6.2. nuove costruzioni sono ammesse le seguenti destinazioni: b.1, b.2, c.1 c.4, c.5, d. con esclusione di d.2.



Art. 81 – Campeggi (Zone T2)

1. Tali sottozone individuano alcune aree destinate a strutture ricettive anche con tipologia “agricampeggio” a gestione unitaria aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. I campeggi possono disporre di particolari attrezzature quali ristorante, bar, strutture temporanee ancorate al suolo nella misura massima del 25% delle piazzole, ed altri accessori;
2. Su tali aree gli interventi potranno essere attuati attraverso Progetto Unitario Convenzionato (PUC) con le seguenti prescrizioni:
 - 2.1. recuperando il patrimonio edilizio esistente nei limiti delle SE e delle volumetrie esistenti fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”;
 - 2.2. realizzando nuove costruzioni la cui entità sarà determinata ed attestata in sede di progetto, nei modi previsti dalle vigenti normative in materia nonché dalle presenti norme.
3. Su tali sottozone valgono le seguenti disposizioni:
 - 3.1. la sistemazione delle aree occupate dall’intervento non potrà comportare: sostanziali alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e della vegetazione esistente; inquinamento del suolo e delle acque; consistenti e/o estese impermeabilizzazioni dei terreni;
 - 3.2. la sistemazione delle aree di pertinenza e delle aree a verde, dovrà tenere conto di nuove metodologie di intervento quali quelle contemplate “dall’ingegneria naturalistica” e/o pavimentazioni del tipo “architettonico/drenante”;
 - 3.3. nella realizzazione delle nuove strutture dovranno essere impiegate tipologie, metodologie costruttive nonché i materiali, finiture analoghe a quelle delle strutture preesistenti nei luoghi, (coloniche, metati, annessi);
 - 3.4. fermo restando il prioritario recupero degli immobili esistenti nel rispetto della loro classificazione di valore storico/testimoniale, sono consentite nuove edificazioni da destinare ad attrezzature di servizio previa approvazione di specifico piano attuativo, nei limiti e parametri dimensionali massimi così come di seguito indicato:

Indice di edificabilità Territoriale (SE)	I.t. [mq/mq]	0,01
Altezza massima	H.max [m]	3,00

4. Oltre ai parcheggi definiti all’interno dell’area, dovranno essere individuati ulteriori parcheggi destinati a parcheggio pubblico, con superficie totale non inferiore a mq. 400, ubicati all’esterno dell’area di intervento, limitrofa alla viabilità pubblica ed all’accesso e/o all’ingresso delle strutture stesse previste.

TITOLO V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE (Sub-Sistema del territorio rurale)

Art. 82 - Disposizioni generali

1. Il P.O., in conformità al P.S. e nel rispetto del PTC, del PIT-PPR ed ai sensi dell’art. 64 e seguenti della LR 65/2014, identifica e disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell’agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l’utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani. In tale contesto, il P.O. persegue la valorizzazione dell’economia rurale e montana attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall’attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività turistico-ricettive, ristorative, per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse



- genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche prevedendo adeguamenti dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.
2. Nel rispetto delle indicazioni del PS, del PTC e del PIT-PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo, in conformità con i sistemi territoriali descritti nelle NTA del PS, individua nel territorio rurale:
 - 2.1. le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali *"dell'alta collina della Valdinievole a prevalenza di bosco"* identificate e perimetrate nelle sottozone E1;
 - 2.2. le aree rurali costituite dalle aree agricole *"della collina arborata"* identificate e perimetrate nelle sottozone E2;
 - 2.3. le aree rurali prossime al territorio urbanizzato, definite ambiti periurbani, costituite dalle *"aree agricole ordinarie"* identificate e perimetrate nelle sottozone E3;
 - 2.4. le aree rurali costituite dalle aree agricole *"della bonifica storica della Valdinievole"* identificate e perimetrate nelle sottozone E4;
 - 2.5. le emergenze storiche architettoniche, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, identificate con specifica numerazione nell'elaborato POC_PEE - *"schedatura edifici di valore testimoniale"* e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 *"Edifici di valore testimoniale"*;
 - 2.6. le aree rurali di valore paesaggistico che costituiscono gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici identificate e perimetrate nella Sottozona A2.
 - 2.7. le ulteriori aree e/o immobili che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che sono identificate come zone turistico ricettive zone T;
 - 2.8. le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) identificate come zone F.
 3. Nelle singole aree costituenti il sub sistema rurale, sono consentiti gli interventi di cui alla LRT 65/14 e s.m.i. e dalle presenti norme, nonché in particolare gli interventi sugli edifici e costruzioni esistenti specificati nell'elaborato definito POC_PEE - *"schedatura edifici di valore testimoniale"* e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 *"Edifici di valore testimoniale"*, nel quale sono state definite le caratteristiche di ogni singolo immobile evidenziandone il valore testimoniale e stabilendo le relative tipologie di intervento consentite.
 4. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 negli elaborati allegati al P.O. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono state perimetrate e classificate le aree agricole, assimilate alle zone E, ad eccezione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico ed ad attività turistico-ricettive. Nell'ambito del territorio rurale, il PO individua le seguenti aree rurali:
 - E1** - Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco;
 - E2** - Aree della collina arborata;
 - E3** - Aree agricole ordinarie della pianura;
 - E4** - Aree della bonifica storica.
 5. Nelle aree rurali saranno consentiti in particolare i seguenti interventi:
 - 5.1. la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e/o interventi su edifici pubblici appartenenti al patrimonio dell'ente, impianti pubblici, impianti di approvvigionamento energetico, impianti e/o opere afferenti alle energie rinnovabili, compresi i relativi volumi per i servizi tecnologici ad essi afferenti e/o riconducibili. La realizzazione di infrastrutture di: approvvigionamento energetico, idrico, impianti e/o opere afferenti alle energie rinnovabili, impianti per telecomunicazioni è consentita, anche se non specificatamente prevista negli elaborati del POC e senza che ciò costituisca variante al PO, secondo le disposizioni vigenti in materia e fatto salvo quanto stabilito da eventuali piani di settore;
 - 5.2. interventi di realizzazione di impianti di energia rinnovabile esclusivamente nelle sottozone E3 ed E4.



6. Nell'ambito e nei limiti di quanto stabilito nelle NTA del PS e della disciplina regionale di settore, nel Territorio Rurale sono considerate compatibili le seguenti destinazioni:
 - a) turistico/ricettive;
 - b) residenza;
 - c) impianti a servizio dell'agricoltura;
 - d) impianti tecnologici, servizi ed infrastrutture di interesse pubblico.
7. I manufatti accessori da destinare a rimessaggio di attrezzature, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali dovranno avere un limite massimo di Superficie Coperta pari a 12,00 mq e caratteristiche costruttive prive di rilevanza edilizia così come previste all'art.137 della L.R. 65/2014.
8. Le opere afferenti ai tracciati viari dovranno essere realizzate con materiali che garantiscono la totale permeabilità dei luoghi e la corretta regimazione delle acque meteoriche. Materiali quali ad esempio il cemento architettonico drenante potranno essere ammessi soltanto per brevi tratti ove le pendenze siano particolarmente accentuate e non sia possibile l'utilizzo di materiali sciolti.¹⁵

Art. 83 - Programma Aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) di cui all'art. 74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.
2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della LR 65/2014, nel caso in cui preveda:
 - 2.1. la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
 - 2.2. qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mc 1000 di volumetria equiparabile a mq 300 di superficie edificabile (o edificata) SE;
 - 2.3. interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.
3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella LR 65/2014 e nei relativi e specifici regolamenti attuativi. Qualora interessi beni paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il programma aziendale è corredato di uno specifico studio che individua gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PTC e del PIT -PPR.
4. Il Programma Aziendale, e relativo piano attuativo dovrà in particolare rispettare le seguenti indicazioni:
 - 4.1. non dovranno essere alterati in maniera consistente gli assetti geologici, idraulici, idrogeologici, nonché il reticolo idrografico superficiale, dei siti oggetto di intervento;
 - 4.2. non dovranno essere alterati i contesti paesaggistici ed ambientali con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. In particolare dovranno essere mantenute e/o recuperate quelle opere esistenti quali terrazzamenti, cavedagne, scoline, fossi, drenaggi, ed in generale tutte quelle opere esistenti che rappresentano un sistema creato per controllare l'azione degli agenti geomorfologici e favorire le opere agricole;

¹⁵ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- 4.3. negli interventi di recupero dovranno essere conservati e/o ripristinati gli elementi architettonici dell'edilizia tradizionale.
- 4.4. l'ubicazione dei nuovi edifici dovrà essere scelta evitando, per quanto possibile, la dispersione dei manufatti sul territorio aperto ovvero nelle vicinanze e/o, in aggregato o in aderenza, agli edifici esistenti;
- 4.5. i nuovi edifici dovranno risultare di tipo compatto con copertura a capanna ed inclinazione delle falde non superiore al 30% e le sagome delle nuove costruzioni non potranno modificare i crinali ed avere una quota massima superiore a quella del rilievo;
- 4.6. le tipologie costruttive sono quelle riconducibili a modelli del patrimonio edilizio rurale esistente storicamente consolidate;
- 4.7. al fine di consentire gli accessi dovranno essere utilizzati i sentieri o la viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

Art. 84 - Superfici fondiarie minime.

1. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel PTC della Provincia di Pistoia o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 5 del Regolamento 63R/2016 e s.m.i.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale si applicano le disposizioni contenute nel PTC. In assenza di specifiche indicazioni del PTC si stabilisce che la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
3. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio o diverse disposizioni del PTC, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale. Eventuali difformità catastali od altre difformità riscontrabili presso la banca dati regionale ARTEA dovranno essere corrette contestualmente al programma: l'istanza dell'eventuale correzione deve far parte della documentazione allegata al programma.

Art. 85 - Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e Sistemazioni Ambientali.

1. Fatto salvo quanto specificato nell'elaborato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", gli edifici esistenti ad uso abitativo, legittimamente già destinati a residenza prima dell'adozione della prima stesura del R.U. (*Delibera C.C. n°29 del 20.07.2006*), potranno usufruire di ampliamenti di tantum, di cui all'art.51 delle presenti norme, per una SE massima pari a mq. 40 e/o Mc. 120. I limiti dimensionali sopra indicati potranno essere suddivisi fra le varie Unità Immobiliari costituenti un unico edificio. Gli ampliamenti dovranno essere eseguiti attraverso interventi architettonici omogenei, costituiti da organiche addizioni volumetriche orizzontali e/o verticali e/o con l'aggiunta di volumetrie indipendenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche, delle distanze dai confini, dai fili stradali, delle altezze. In ogni caso si dovrà procedere progettualmente dando indicazioni per un corretto inserimento architettonico ed ambientale nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
2. Gli ampliamenti così come definiti al precedente comma 5, potranno essere attuati anche in interventi successivi sempreché: non si eccedano le superfici e le volumetrie indicate al precedente comma 5.; non siano associati ad interventi dai quali consegua aumento di unità immobiliari; siano solo in deroga agli indici volumetrici e alla SE ma non agli altri indici e parametri. In caso di sopraelevazione, l'altezza di riferimento dovrà essere quella massima dell'edificio esistente (allineamento delle gronde e dei colmi delle coperture) e comunque, l'altezza della porzione del fabbricato, a rialzamento eseguito, non dovrà eccedere su nessun lato m. 7,50.



3. Gli edifici che, nel rispetto della disciplina di settore, cambiano destinazione d'uso agricola dovranno essere collegati a pertinenze minime di mq. 600 di terreno. Pertinenze inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (tipo resedi storicamente definiti).
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli esistenti, posti a servizio di fondi agricoli aventi una dimensione inferiore a quella prevista dalla normativa vigente, può essere ammesso a condizione che venga comunque mantenuta una superficie di annessi agricoli non inferiore a mq.30,00 a servizio del fondo originario. Non sarà consentita la realizzazione di nuovi annessi a servizio di fondi sui quali siano state modificate destinazioni d'uso di annessi preesistenti.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, di ripristino di edifici, di sostituzione edilizia, finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 15 anni dalla realizzazione degli interventi.
6. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68 della LR 65/2014, il Piano Operativo promuove l'attuazione di buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica ai quali è necessario attenersi in tutte le aree rurali per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo, nonché opere di sistemazione ambientale a carico di aziende e privati da realizzare contestualmente ad interventi di nuova edificazione e/o interventi che comportano la perdita della destinazione agricola. A titolo esemplificativo, vengono di seguito indicate alcune tipologie di intervento:
 - 6.1. garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
 - 6.2. mantenere e favorire la permanenza delle tipiche sistemazioni agrarie collinari, in particolare le ciglionature e terrazzamenti, evitando trasformazioni delle coltivazioni che possono compromettere e comportare erosione del suolo quali ad es. le coltivazioni a rittochino su declivi in forte pendenza;
 - 6.3. evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali, con particolare riguardo alle aree ad elevata pericolosità geologica, geomorfologica ed idraulica;
 - 6.4. conservare e mantenere in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - 6.5. garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
 - 6.6. tutelare e mantenere in vita la vegetazione ripariale e le sistemazioni arboree di particolare pregio paesaggistico, quali le alberature;
 - 6.7. conservare e mantenere i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato;
 - 6.8. il ripristino di aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
 - 6.9. la realizzazione di opere di sistemazione idraulica -agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
 - 6.10. il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.
7. Sono opere di sistemazione ambientale gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale: la mancata previsione di tali interventi nel programma aziendale esclude l'approvazione del medesimo. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa, al PTC della Provincia di Pistoia ed alle presenti norme.
8. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire, nelle aree di pertinenza degli stessi edifici individuate dal programma aziendale, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con



l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; detti interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane.

9. L'obbligo di realizzare opere di sistemazione ambientale è esteso ai seguenti interventi, anche in assenza di programma aziendale:
 - 9.1. costruzione di annessi rurali;
 - 9.2. modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali;
 - 9.3. mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso agricolo con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro: le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
10. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.
11. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Pistoia, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno del l'ambito aziendale, tali opere possono essere realizzate anche all'esterno se finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico o di interesse pubblico.

Art. 86 - Nuove costruzioni e manufatti

1. Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole aree rurali e per le aree ricadenti nel territorio rurale, nuove costruzioni e manufatti rurali sono ammessi solo se finalizzati alle attività agricole e forestali nei limiti, con le modalità e le procedure indicati nelle Sezioni II e III del Capo III del Titolo IV della LR 65/2014, nel Regolamento 63R/2016 e s.m.i. e nel Capo 3.4.2 della Disciplina dei PTC¹⁶.
2. Nelle suddette aree valgono, anche le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.
3. Edifici rurali ad uso abitativo.
 - 3.1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 73, comma 2, della LR 65/2014 ed all'art. 4 del Regolamento 63R/2016, ove ammessi, ricordato l'art.74 comma 8 del PS, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - a) la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile SU superiore a mq 110 e superficie edificabile o edificata SE superiore a mq. 160;
 - b) l'impianto planivolumetrico deve preferibilmente essere ricondotto a volumi semplici: piante rettangolari, coperture a capanna, tettoie e corpi secondari sui prospetti laterali o posteriori e coperti, ove possibile, con un'unica falda;
 - c) i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico: soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi architettonici contemporanei sono ammessi solo nella logica della reinterpretazione della tradizionale edilizia rurale e con le procedure indicate per gli analoghi interventi sugli edifici esistenti.
 - d) l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 7,50 e le coperture dovranno essere inclinate a una o due falde con pendenze di norma non superiori al 30%;

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Pistoia – Prot. n.7242 del 16.06.2020



- e) distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 10,00;
- f) debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei seguenti criteri:
- g) privilegiare la collocazione in prossimità di manufatti esistenti, limitando al massimo l'apertura di nuove strade,
- h) non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale,
- i) non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio,
- j) ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.

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

4. Annessi agricoli mediante programma aziendale.

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

- a) la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC;
- b) fatte salve comprovate esigenze tecniche da dimostrare nel programma aziendale l'altezza in gronda non dovrà superare mt. 4,50;
- c) i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile;
- d) nelle aree collinari E1, E2 è in ogni caso prescritto l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde, di manti di copertura in laterizio;
- e) debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei criteri localizzativi indicati per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di al precedente comma 3.1.

4.2. Per gli annessi ricadenti nelle sottozone E1 ed E2, nell'ambito del programma aziendale, deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

5. Annessi agricoli in assenza di programma aziendale.

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

- a) la loro realizzazione è consentita solo se la superficie del fondo non è inferiore a mq 6000;
- b) le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni: mq 30 di SE; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore a mt. 2,50;
- c) per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;



- d) la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
 - di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.
6. Annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare.
- 6.1. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art. 6 comma 4 del Regolamento 63R/2016, ove ammessi, debbono rispondere ai seguenti requisiti:
- a) tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63R/2016 e pur non essendo collegati alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 75 devono essere commisurati per dimensione ed altezze alle dimensioni ed alle effettive esigenze delle aziende. Il Piano Operativo non fissa superfici fondiarie minime per questi annessi ad eccezione dell'allevamento intensivo di bestiame associato ad aziende cerealicolo-foraggiere per le quali valgono i rapporti dimensionali stabiliti dal PTC in relazione alle tipologie di allevamenti;
 - b) per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono, ove applicabili in relazione alle destinazioni degli annessi, le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
 - c) per gli annessi destinati al ricovero di animali dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni sulla localizzazione e le distanze indicate al comma 11 del presente articolo;
 - d) la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al comma 5.
- 6.2. Per gli annessi ricadenti nelle sottozone E1 ed E2 deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.
7. Manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni.
- 7.1 I manufatti aziendali temporanei e le serre temporanee di cui all'art.70 comma 1 della LR 65/2014 ed all'art.1 del Regolamento 63R/2016 sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.
8. Manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni.
- 8.1. I manufatti aziendali non temporanei di cui all'art. 70 comma 3 lettera a) della LR 65/2014 ed all'art. 2 del Regolamento 63R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.
9. Manufatti aziendali che necessitano di interventi di trasformazione permanente sul suolo non soggetti a programma aziendale.
- 9.1. I manufatti aziendali che necessitano di interventi di trasformazione permanente sul suolo, di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63R/2016, non ne-



cessitano di programma aziendale e, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento

10. I manufatti per l'attività agricola amatoriale, di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 12 del Regolamento 63R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 2000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) la SE non può eccedere mq 15 per fondi compresi fra 2000 e 3000 mq e mq 20 per fondi oltre mq. 3000;
- b) l'altezza media interna non può superare mt 2,40;
- c) la distanza minima dai confini non può essere inferiore a mt 5,00;
- d) devono essere realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo.

10.1. Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- a) su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso sedime;
- b) l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- c) l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano: 1) a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste; 2) a mantenere il fondo in produzione e ad effettuare la manutenzione ambientale; 3) a rimuovere o demolire il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola.

11. I manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 13 del Regolamento 63R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) la superficie fondiaria minima dei fondi, prescritta per la realizzazione della superficie coperta massima dei ricoveri per animali, indicata nella successiva tabella viene stabilita in: mq 1.500 per apicoltura e avi-cunicoltura; mq. 3.000 per cani, mq 5.000 per ovicaprini, suini e bovini, mq 6.000 per equini;
- b) l'installazione dei manufatti sopra descritti, è consentita, previa presentazione di SCIA, a condizione che siano realizzati in legno od altri materiali leggeri, che siano semplicemente ancorati al suolo e che rispettino i parametri e/o le dimensioni massime di seguito indicate:

Tipo di allevamento / ricovero	n. massimo capi	Superficie coperta massima [mq]	Distanze minime dalle abitazioni proprie [m]	Distanze minime dalle altre abitazioni [m]	Distanze dal confine di proprietà [m]	Distanze dalle strade [m]	Altezze massime [m]
Apicoltura	15 arnie	15					2,4
Avicoltura	12	15	10	20	10	10	2,4
Cunicoltura	10 riproduttori	15	10	20	10	10	2,4
Ovini/Caprini	10	30	20	25	20	20	2,4
Suini	2 adulti	15	25	50	25	25	2,4
Bovini	2 adulti	30	20	50	20	20	2,4
Equini camelidi	2 adulti	30	20	50	20	20	3
Cani	6 adulti	30	20	25	20	20	2,4



Per un numero di arnie/capi inferiore a quello indicato nella precedente tabella, le dimensioni saranno definite in proporzione alla superficie coperta massima del manufatto.

- c) in ogni caso gli interventi finalizzati alla realizzazione dei ricoveri come sopra descritti:
- non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
 - i manufatti dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione;
 - non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie. Sono consentite esclusivamente recinzioni in stacciate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;
 - l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano a rimuovere o demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali e/o alla demolizione di eventuali ulteriori superfetazioni già presenti.

Art. 87 - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento delle attività agricole.

1. Fatte salve diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali o del territorio urbanizzato, è sempre consentita all'imprenditore agricolo l'utilizzazione di immobili a destinazione d'uso industriale o commerciale, ricadenti anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola alle condizioni e con le modalità indicate all'art.75 della LR 65/2014.

Art. 88 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria non comportante frazionamento delle unità immobiliari, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei diversamente abili.
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati di cui all'elaborato POC_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:
 - 2.1. interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva,
 - 2.2. interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,
 - 2.3. interventi di addizione volumetrica una tantum così come definiti all'art.51 delle presenti norme,
 - 2.4. interventi di sostituzione edilizia anche con contestuale incremento dei parametri dimensionali così come definiti precedentemente,
 - 2.5. il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti,
 - 2.6. le piscine scoperte, nonché gli impianti sportivi anche privati.
3. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricolo, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina delle singole aree rurali, sono:
 - 3.1. agricola
 - 3.2. residenziale
 - 3.3. artigianale di servizio alla residenza
 - 3.4. commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
 - 3.5. direzionale, solo se associato alla residenza;
 - 3.6. turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale;
 - 3.7. attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale.



4. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:
 - 4.1. per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o prevalentemente interrato di superficie calpestabile (Scal) non superiore a mq. 40 e di altezza media interna non superiore a m. 2,40 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra (di altezza media non superiore a m. 2.40 e di Scal non superiore a mq 25,00 per unità abitativa) alle seguenti condizioni: l'autorimessa deve essere edificata prioritariamente sulle aree tergalì dell'edificio principale; il relativo progetto è assoggettato a permesso di costruire;
 - 4.2. per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente.
 - 4.3. nei fabbricati non classificati esistenti ricadenti nelle zone E, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie utile netta massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.
Per area di pertinenza o resede di riferimento, si assume convenzionalmente l'intorno fino a m 60,00 dal perimetro dell'edificio principale, nel caso in cui i confini non siano riconducibili ad elementi certi (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti cartografici e catastali e simili).
5. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni:
 - 5.1. gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato;
 - 5.2. il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a m. 7,50;
 - 5.3. gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle sottozone E1 ed E2, sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.
6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie calpestabile SCal inferiore a mq. 60.
7. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente ammessi dalle presenti norme.
8. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

Art. 89 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82 e 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
2. Nelle sottozone E1 e E2 sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali che comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R3.
3. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso dei rustici minori tipo piccole capanne, forni, pozzi, stalletti, porcilaie, pollai e simili: tali manufatti dovranno mantenere il carattere di locali accessori e di servizio anche nel caso di sostituzione ed adeguamento delle strutture e delle finiture.



4. La perdita della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso la destinazione d'uso a residenziale.
5. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:
 - 5.1. l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
 - 5.2. nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza non sono ammessi:
 - a) unità abitative di superficie calpestabile (Scal) inferiore a mq 60;
 - b) nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti;
 - c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità poderale;
 - d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particolare contenuta nei catasti storici; la superficie di pertinenza non dovrà risultare inferiore a mq 600; pertinenze minime inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti od altre congrue motivazioni);
 - e) nel caso di formazione di più unità funzionali nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.
6. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale è individuata l'area di pertinenza di cui al precedente comma 5 lettera d). La convenzione dovrà obbligatoriamente contenere gli impegni e gli obblighi per i proprietari, previsti dalle vigenti normative regionali. In base alle suddette norme, la convenzione o l'atto di obbligo non sono dovuti per aree di pertinenza inferiori ad un ettaro.

Art. 90 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura e della collina.
2. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per gli interventi nelle aree rurali e, ove previsto dalla disciplina di zona, per gli interventi nelle altre aree ed insediamenti del territorio rurale. Per gli interventi sugli edifici non classificati le disposizioni del presente articolo integrano e specificano le disposizioni contenute nelle presenti norme, che costituiscono il riferimento fondamentale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore.
3. Le disposizioni del presente articolo sono articolate come di seguito indicato:
 - 3.1. indirizzi riferiti a tipologie edilizie e modelli aggregati;
 - 3.2. prescrizioni riferite all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive;
 - 3.3. prescrizioni specifiche localizzative e tipo morfologiche.

Soluzioni diverse da quelle indicate o prescritte sono ammesse solo per comprovate esigenze produttive o per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale. Il Regolamento Edilizio può integrare le seguenti disposizioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.



4. Tipi edilizi e modelli aggregativi
 - 4.1. Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse della pianura. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dell'edificio.
 - 4.2. Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od “a corte” delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.
 - 4.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. In particolare devono essere sempre riconoscibili i corpi di fabbrica originari; deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale ed il fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali (PT e P1): anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.
 - 4.4. Le tipologie edilizie ed i modelli aggregativi tradizionali costituiscono un riferimento anche per gli interventi di nuova edificazione di abitazioni e di annessi rurali.
5. Materiali e tecniche costruttive
 - 5.1. Fatti salvi i casi riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea di cui al comma 4, gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

I nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti non sono di norma ammessi i terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.
 - b) Coperture e strutture di gronda

Relativamente alle nuove abitazioni e agli annessi agricoli (ad eccezione per quest'ultimi ove sussistano documentate esigenze produttive), è prescritto l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 30%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di nuova costruzione e negli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.



c) Intonaci, tinteggiature di facciata

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

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

d) Aperture, infissi

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

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

e) Scale esterne

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

f) Recinzioni

Nelle sottozone E1 e E2 è ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo. Tale soluzione è ammessa anche nelle aree di pertinenza degli edifici purché associata, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/ o arboree. Nelle sottozone E3 è ammesso anche l'impiego di pali in ferro. Nelle sottozone E1 la recinzione dei fondi è ammessa solo se schermata con barriere naturali.

Ad eccezione dei casi di recinzioni delle aree pertinenziali degli edifici, la rete di recinzione dovrà essere sollevata di almeno 10 cm dal piano di campagna, per consentire il passaggio della fauna minore.

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

5.2. Specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e tipo morfologiche

a) Criteri generali per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale dei nuovi manufatti

La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo significativo il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, dei movimenti di terra, abbattimento degli alberi, di siepi, muri a retta, di trasformazione di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. I volumi delle nuove costruzioni o degli ampliamenti non devono impedire la vista degli edifici di valore o di altre emergenze paesistiche dalla viabilità di accesso e dai principali punti da cui possono essere osservati.

Per tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni:



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

b) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi rurali, ove ammessa nelle varie sottozone, è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero dei manufatti esistenti. Ove si rendesse comunque necessaria la loro nuova costruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

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

c) Ricoveri per animali

Gli edifici agricoli per il ricovero degli animali degli allevamenti intensivi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- mt 30 dai confini;
- mt 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
- mt 30 dalle strade di pubblico transito;
- mt 50 dalle case di abitazione, fatti salvi i fabbricati di proprietà.

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali.

Per i ricoveri degli animali domestici valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 86 comma 11 delle presenti norme.

d) Altri manufatti aziendali

I manufatti aziendali di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 e all'art. 3 del Regolamento 63R/2016, debbono essere realizzate ad adeguata distanza dai confini di proprietà, di norma non inferiore a mt. 10 e dovranno rispettare le distanze dalle strade prescritte dal Codice della Strada. Per le concimaie ed i manufatti simili, la cui presenza può creare disturbi e cattivi odori, è prescritta una distanza minima di mt. 50 da edifici non ricadenti nella stessa proprietà.

La realizzazione di serre fisse, intese come strutture ancorate stabilmente al suolo, dovrà osservare le seguenti condizioni:

- altezza massima al colmo mt. 5;
- distanza minima dai confini mt. 5;
- distanza minima dalle strade pubbliche come previsto dal Codice della strada.

Altezze maggiori delle serre devono essere adeguatamente motivate per specifiche esigenze produttive.

e) Manufatti pertinenziali



Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi pertinenziali di edifici sia a destinazione agricola che non agricola debbono portare alla realizzazione di manufatti aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza di norma non superiore a mt 3,50 (all'intradosso del colmo di copertura)
- accorpamento dei volumi edilizi e loro ubicazione in prossimità dei fabbricati esistenti e preferibilmente in aderenza al fabbricato principale
- tipologie, forme e materiali tipici dell'edilizia rurale con coperture inclinate e manti in cotto.

I manufatti di servizio ricostruiti a destinazione non agricola devono essere vincolati come pertinenze all'edificio principale con atto pubblico registrato e trascritto.

f) Piscine scoperte e piccoli impianti sportivi privati

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

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina per complesso edilizio, fatte salve specifiche e motivate esigenze connesse alle attività turistiche,
- non devono essere apportate modifiche significative al profilo del terreno ed alla morfologia dei luoghi, non devono essere abbattute alberature di pregio, non devono essere arrecati danni a manufatti esistenti di valore (antichi tracciati viari, pozzi, fonti ed altre testimonianze di cultura materiale)
- non devono avere una superficie superiore a 100 mq (dimensioni superiori sono ammesse solo per comprovate esigenze) e devono essere realizzati con materiali e finiture coerenti con le caratteristiche dei luoghi, il rifornimento idrico per il riempimento della vasca deve essere garantito da fonti di approvvigionamento private: è assolutamente vietato l'utilizzazione dell'acquedotto comunale.

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

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

g) Viabilità a servizio delle aree rurali

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

Art. 91 - Sottozone territoriali omogenee E.

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

1.1. Aree a prevalente funzione agricola:

E1 - Aree dell'alta collina a prevalenza di bosco;

E2 - Aree della collina arborata;

E3 - Aree agricole ordinarie della pianura.

1.2. Ambiti periurbani



E4 - Aree della bonifica storica.

Art. 92 - Sottozona E1 – (Aree dell'alta collina della Valdinievole a prevalenza di bosco)

1. Tale sottozona coincide con le aree agricole dell'alta collina della Valdinievole a prevalenza di bosco (SCA.1) così come definite nel P.S.. e comprende versanti collinari nei quali si riscontrano assetti di particolare interesse storico, paesaggistico, ambientale. Si rimanda alla specifica normativa di settore vigente in particolare alla L.R.39/00 ed al suo regolamento applicativo DPGR 48/r/2003.¹⁷
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - 2.1. la tutela dei valori ambientali e paesaggistici e la promozione di una fruizione turistico naturalistica;
 - 2.2. la promozione dei prodotti del bosco e del sottobosco ed il sostegno alle attività selvicolturali la salvaguardia delle risorse faunistiche e floreali anche mediante la ricostituzione dell'originario sistema di aree aperte e coltivate;
 - 2.3. la tutela del patrimonio edilizio esistente e degli elementi caratteristici del paesaggio forestale quali viabilità, ponti, recinzioni, sistemazioni arboree, piccoli annessi rurali come ricoveri per animali e metati.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
 - 3.1. non è ammessa la riduzione del bosco in modo significativo ed irreversibile: sono ammessi interventi volti alla trasformazione di limitate aree boscate in altre qualità di coltura per la realizzazione di radure all'interno dei soprassuoli per fini ecologici, faunistici, paesaggistici ovvero turistico-ricettiva, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia;
 - 3.2. sono vietate significative alterazioni morfologiche del suolo che non siano finalizzate alla normale attività selvicolturale, alla realizzazione di opere pubbliche o alla riduzione del rischio idrogeologico;
4. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato denominato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", sono consentiti i seguenti interventi:
 - 4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art. 51 delle presenti norme;
 - 4.2. La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - 4.3. La realizzazione di manufatti precari ad esclusione delle serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia.
5. Nelle aree ricomprese fra le Componenti Identitarie individuate nello Statuto Luoghi del PS (centri e nuclei storici e varchi inedificabili), fatto salvo quando indicato nell'elaborato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", sono consentiti i seguenti interventi:
 - 5.1. Aree di protezione storico-ambientale, varchi inedificabili, ambiti fluviali, interventi sul patrimonio edilizio esistente con esclusione della ristrutturazione urbanistica;
 - 5.2. Aree con evidenze archeologiche, interventi previsti all'Art.108 delle presenti norme;
 - 5.3. Aree con sistemazioni agrarie storiche, interventi di cui ai precedenti punti vincolati alla non alterazione morfologica delle ciglionature e dei terrazzamenti.

Art. 93 – Sottozona E2 – (Aree della collina arborata)

1. Tale sottozona coincide con le aree agricole della collina arborata (SCA2) così come definite nel P.S. e comprende le aree dell'alta collina dedicate prevalentemente alla coltura dell'olivo ed in parte dalle

¹⁷ Modificato in seguito all'accoglimento del contributo della Regione Toscana – Direzione Agricoltura e sviluppo rurale – Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente – Prot. n. 8176 del 04.07.2020



coltivazioni della vite e dei frutteti, caratterizzate dalla presenza dei terrazzamenti e ciglionature nonchè da frange di bosco.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - 2.1. il sostegno delle attività agricole, privilegiando le forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici con particolare riguardo alla coltivazione dell'olivo;
 - 2.2. la salvaguardia degli spazi aperti, delle frange di bosco e delle connessioni ecologiche fra la collina e la pianura;
 - 2.3. la tutela del sistema idrografico e delle sistemazioni idraulico agrarie della collina;
 - 2.4. la riqualificazione del sistema viario esistente ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;
 - 2.5. la tutela delle emergenze storico architettoniche e la salvaguardia dei caratteri e dell'identità degli insediamenti rurali sparsi;
 - 2.6. il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
 - 2.7. l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
 - 3.1. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
 - 3.2. le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;
 - 3.3. non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
 - 3.4. tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di modificazione della morfologia dei luoghi debbono rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario e prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione;
4. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato denominato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", sono consentiti i seguenti interventi:
 - 4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all'art.51 delle presenti norme;
 - 4.2. Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia fatte salve le più specifiche prescrizioni di cui alle NTA del PS;
 - 4.3. La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - 4.4. La realizzazione di manufatti precari ad esclusione delle serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia.
5. Nelle aree ricomprese fra le Componenti Identitarie individuate nello Statuto Luoghi del PS (centri e nuclei storici e varchi inedificabili), fatto salvo quando indicato nell'elaborato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", sono consentiti i seguenti interventi:
 - 5.1. Aree di protezione storico-ambientale, varchi inedificabili, ambiti fluviali, interventi sul patrimonio edilizio esistente con esclusione della ristrutturazione urbanistica;
 - 5.2. Aree con evidenze archeologiche, interventi previsti dall'Art.108 delle presenti norme;
 - 5.3. Aree con sistemazioni agrarie storiche, interventi di cui ai precedenti punti vincolati alla non alterazione morfologica delle ciglionature e dei terrazzamenti;



Art. 94 – Sottozona E3 – (Aree agricole ordinarie della pianura)

1. Tale sottozona coincide con le “*aree agricole ordinarie*” (SAP) così come definite nel P.S. e comprende le zone di pianura dove sono ancora leggibili i segni della struttura agraria promiscua anche se fortemente alterata dalla diffusa antropizzazione della struttura insediativa.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato denominato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sono consentiti i seguenti interventi:
 - 2.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all’art. 51 delle presenti norme;
 - 2.2. Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia e fatte salve le più specifiche prescrizioni di cui alle NTA del PS;
 - 2.3. La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - 2.4. La realizzazione di manufatti precari comprese le serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia;
 - 2.5. Le opere di cui all’art.82 comma 5 delle presenti Norme;
3. Nelle aree ricomprese fra le Componenti Identitarie individuate nello Statuto Luoghi del PS (centri e nuclei storici e varchi inedificabili), fatto salvo quando indicato nell’elaborato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*” sono consentiti i seguenti interventi:
 - 3.1. Ambiti perifluviali, interventi sul patrimonio edilizio esistente con esclusione della ristrutturazione urbanistica;
 - 3.2. Aree di protezione storico-ambientale, varchi inedificabili, ambiti fluviali, interventi sul patrimonio edilizio esistente con esclusione della ristrutturazione urbanistica;

Art. 95 – Sottozona E4 – (Aree della bonifica storica della Valdinievole)

1. Tale zona coincide con le aree agricole “*della bonifica storica della Valdinievole*” (SBS) così come definite nel P.S. e comprende una porzione del territorio comunale ubicato all'estremo sud attualmente destinata a coltivazioni di natura floro-vivaistica e aree ricomprese fra le zone produttive oggetto di specifica conferenza copianificazione.
2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all’elaborato denominato POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*” sono consentiti i seguenti interventi:
 - 2.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti di cui all’art. 51 delle presenti norme;
 - 2.2. Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia e fatte salve le più specifiche prescrizioni di cui alle NTA del PS;
 - 2.3. La realizzazione di annessi agricoli nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - 2.4. La realizzazione di manufatti precari comprese le serre fisse così come definite dalla vigente normativa in materia;
 - 2.5. Le opere di cui all’art.82 comma 5 delle presenti Norme.

TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’

Art. 96 – Disposizioni generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Massa e Cozzile comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclo/pedonale, le aree a verde di arredo stradale, le piazze, i parcheggi, ecc.



2. Le aree afferenti alle infrastrutture per la mobilità, sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico e/o la cessione all'Ente, in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
3. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le aree destinate a spazi e servizi di interesse pubblico o ad attrezzature di interesse generale, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
4. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

Art. 97 – Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità veicolare comprendono le infrastrutture viarie, i nodi stradali e le relative fasce di rispetto, secondo i disposti di cui al "Nuovo Codice della Strada".
2. I tracciati delle strade e degli svincoli di progetto o i tracciati della viabilità e degli svincoli esistente, riportati nelle Tavole del presente PO, sono da considerare in linea di massima indicativi e pertanto non rigidamente vincolanti per il tracciato definitivo che sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera o per l'esistente dal tracciato esattamente rilevato, pertanto eventuali modifiche non costituiscono variante e potranno essere realizzate mediante attivazione delle procedure relative alla realizzazione di opere pubbliche. Eventuali porzioni di aree residue dopo l'acquisizione dell'opera avranno destinazione d'uso delle zone omogenee limitrofe fatto salvo il vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale secondo la vigente normativa in materia.
3. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità di progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada.

Ai sensi di detta norma gli assi viari sono così classificati

A - Autostrade: autostrada A11;

C - Strade extraurbane secondarie: strada regionale SR 435 e strade provinciali (SP 26 Camporcioni, SP 29 Colligiana, SP 31 Massa – Cozzile – Macchino);

E - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati;

F - Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati;

F bis - Itinerari ciclopedonali.

Art. 98 – Zone destinate alle fasce di rispetto stradale

1. Sono aree, esterne al confine e/o nastro stradale, destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammesso soltanto la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade. Le fasce di rispetto delle reti stradali sono specificate nelle tavole del P.O. ed individuano il limite di inedificabilità.
2. All'interno delle fasce di rispetto è fatta salva la possibilità di computare la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti e la facoltà di realizzarvi opere connesse ad interventi di urbanizzazione (accessi, reti tecnologiche, ecc...).
3. All'interno delle fasce di rispetto, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato denominato POC_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla disciplina di zona di cui alle presenti norme, fatta eccezione per



- eventuali interventi comportanti demolizioni e ricostruzioni, da ubicarsi alle distanze dovute dal nastro stradale, senza avanzamenti volumetrici all'interno delle stesse fasce di rispetto.
4. All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico quali anche parcheggi e sistemazioni a verde, oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili), potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante, in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
 5. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è stabilita in conformità al Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.
 6. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato e dei limiti del territorio urbanizzato, è stabilita dall'art. 18 del Codice della Strada nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma richiamata si applicano le distanze minime previste dalle presenti norme in funzione della zona o tessuto interessato.
 7. Le variazioni alla delimitazione dei centri abitati non determinano variante del Piano Operativo, la nuova delimitazione ed il conseguente aggiornamento delle fasce di rispetto stradale saranno recepiti nel PO con le procedure indicate all'art.21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo.

Art. 99 – Parcheggi pubblici esistenti e di previsione (P e Pp)

1. Nelle tavole del P.O.:
 - 1.1. con la simbologia P sono indicati i parcheggi pubblici esistenti.
 - 1.2. con la simbologia Pp sono indicati i parcheggi pubblici di previsione
- Sono altresì da considerarsi come Pp i parcheggi pur non indicati nelle tavole del P.O. ma comunque prescritti dalle presenti norme come urbanizzazioni finalizzate all'attuazione degli interventi ammessi nelle varie zone. Le perimetrazioni dei parcheggi di nuova previsione sono indicative e saranno meglio specificate nel progetto definitivo. Il parcheggio individuato con la simbologia P* è sottoposto alla particolare disciplina di cui alla delibera di Giunta Comunale n°26/2009 e successivo atto sottoscritto fra le parti in data 05.06.2009 registrato a Pescia il 15.03.2010 al n°937 serie 3.
2. All'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati parcheggi interrati, fatte salve specifiche prescrizioni di zona.
 3. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria nelle aree di rispetto stradale possono essere previsti nuovi parcheggi, a integrazione di quelli di cui ai precedenti commi.
 4. Per i parcheggi pubblici si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui all'art. 26 delle presenti norme.
 5. Al fine di contenere per quanto possibile la impermeabilizzazione del suolo, i nuovi spazi da destinare a parcheggio, dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque in applicazione degli specifici disposti di cui alle presenti norme, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici. Quanto sopra, le nuove aree da destinare a parcheggio, per quanto possibile, dovranno essere realizzate con materiali semidreanti e/o drenati, al fine di non ridurre ulteriormente le superfici permeabili. Le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dei parcheggi pubblici, dovranno privilegiare le colture autoctone, atte a preservare l'identità del paesaggio.



6. Nell'attuazione degli interventi saranno ammessi interventi di iniziativa privata solo se previamente convenzionati con l'amministrazione comunale fermo restando il rispetto della vigente disciplina di settore.
7. Qualora le aree destinate a parcheggio pubblico ricadano in zone tutelate ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 sarà necessario che tali interventi rispettino le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR e della scheda del DM.¹⁸

Art. 100 – Infrastrutture ferroviarie

1. Sono le zone, individuate con apposite campiture nelle tavole del PO, destinate alla linea ferroviaria Firenze-Viareggio ed alle aree ed attrezzature ad essa connesse quali le aree pertinenziali.
2. Il Piano Operativo sostiene gli interventi di potenziamento della linea ferroviaria e di ammodernamento delle sue strutture, quali i sovrappassi, e dei suoi servizi nell'ambito del progetto di complessivo raddoppio della linea ferroviaria. Sulla base dei progetti delle relative opere, ove necessario con successive varianti puntuali, il Piano Operativo provvederà ad individuare le aree necessarie alla realizzazione degli interventi.
3. Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, inferiore a m.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. In ogni caso non potrà essere rilasciato alcun titolo edificatorio entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione al Comune del progetto di massima di nuove ferrovie o modifiche ai tracciati esistenti.
4. Si richiama il rispetto del DPR 753/80 "Nuove norme in materia di polizia sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi"¹⁹

Art. 101 - Impianti di distribuzione carburante (IC)

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti. La sigla (IC) degli impianti di distribuzione carburanti individua anche impianti tecnici a servizio della mobilità, quali autolavaggi, officine, manufatti di servizio al personale, esposizione e vendita prodotti, ed altri servizi.
2. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante è attuata mediante interventi diretti ed è facoltà del Comune richiedere un Progetto Unitario Convenzionato, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intera area o a parti organiche della stessa
3. Per tutti i tipi di impianto, la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile alle seguenti condizioni:
 - 3.1. superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata e comunque fino ad un massimo di mq 400 di SE, escluse le pensiline e volumi tecnici;
 - 3.2. altezza massima degli edifici non superiore a ml. 4,50;
 - 3.3. distanza minima dai confini mt. 5.00;
 - 3.4. distanza minima del bordo stradale ml. 10,00;
 - 3.5. distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 15,00;
 - 3.6. spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 10% dell'intera area.
4. La costruzione di impianti di distribuzione carburante è ammessa esclusivamente nelle sottozone D1, D2, D4, D5 poste a diretto contatto con la viabilità principale.

¹⁸ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica

¹⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo della Rete Ferroviaria Italiana – Prot. n. 4502 del 10.04.2020



5. I criteri, i requisiti e le caratteristiche degli immobili destinati ad impianti di distribuzione carburante nonché le distanze minime da osservarsi fra gli impianti esistenti e quelli di nuova installazione sono definiti dalla specifica normativa di settore.

Art. 102 - Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sede viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita grafia sulle tavole del PO.
2. Le aree a verde di arredo stradale non concorrono alla determinazione degli standard di verde di cui al DM 1444/68, ad eccezione di particolari aree strutturate afferenti alle zone per insediamenti produttivi e commerciali qualora svolgano una funzione paesaggistico ambientale.
3. Sulle aree a verde di arredo stradale deve essere prevista una accurata sistemazione, ove possibile anche con piante ed arbusti: il progetto dell'opera stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità ed in coerenza con i contesti insediativi e paesaggistici in cui sono collocate.

Art. 103 - Piazze

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. La realizzazione di nuove piazze, ove non risulti in contrasto con il presente piano, è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali, agli accessi ed alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree, l'arredo urbano.
3. Nelle piazze possono essere ammesse nuove costruzioni a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili), la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

Art. 104 – Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

1. Sono le zone destinate ai percorsi ciclopedonali, inclusi gli itinerari ciclopedonali come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera "F bis", del Codice della Strada (strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada) nonché ai percorsi di interesse naturalistico costituiti in prevalenza dai percorsi nella zona collinare, dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e nelle aree di valore paesaggistico.
2. I percorsi ciclopedonali, di cui sopra comprendono i percorsi pedonali e le piste ciclabili in sede propria, nonché i percorsi ciclopedonali su strada a bassa frequenza di traffico.
3. I percorsi ciclopedonali ed i percorsi di interesse naturalistico possono essere realizzati, anche quando non rappresentati graficamente nelle specifiche tavole del PO, con particolare riferimento alle tavole del PS soprattutto afferenti agli ambiti perifluviali, ai percorsi escursionistici "sentieri", ai percorsi storici. Le cartografie devono considerarsi indicative e potranno essere variate per giustificati motivi nell'ambito del progetto di opera pubblica, senza che ciò costituisca variante ai medesimi strumenti urbanistici.
4. La rete dei percorsi ciclopedonali ha valenza di piano comunale per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012, esso potrà essere integrato e precisato a livello sovracomunale d'intesa con i comuni limitrofi.



5. E' facoltà del Comune predisporre un programma pluriennale, coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche e con lo specifico progetto della Provincia di Pistoia, con cui stabilire le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopedonali.
6. Le aree individuate nella cartografia PS_QP.07 - *Carta delle componenti identitarie* come “ambiti perifluviali” e “tracciati viari fondativi” svolgono funzione esclusiva e/o prevalente di percorsi preferenziali pedonali o ciclabili favorendo la fruibilità delle aree urbane e del territorio aperto.
7. I percorsi e/o itinerari sopra detti dovranno tener conto di opportune soluzioni di arredo, aree di sosta e apposizione di specifica segnaletica e potranno interessare, a carattere promiscuo, alcune strade aperte al traffico veicolare.
8. Per tali itinerari è prescritta la fruizione pubblica e la rete dei tracciati dovrà garantire la continuità territoriale con l'obiettivo di realizzare collegamenti con le aree verdi e le infrastrutture pubbliche favorendo l'interscambio con altri mezzi di trasporto. I progetti dovranno utilizzare tecniche rispettose del contesto ambientale e paesaggistico tese a limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
9. Eventuali manufatti quali passerelle sui corsi d'acqua, o per l'attraversamento sopraelevato di strade, sono considerate, a tutti gli effetti, facenti parte degli itinerari ciclopedonali, pertanto, anche per tali strutture valgono le norme precedentemente definite.
10. Qualora le zone destinate a percorsi pedonali e percorsi naturalistici ricadano in zone tutelate ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 sarà necessario che tali interventi rispettino le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR e della scheda del DM.²⁰

TITOLO VII – DISCIPLINA DELLE ZONE SPECIALI

Art. 105 – Zone di rispetto

1. Sono in generale quelle zone di rispetto imposte da leggi speciali che prevedono disposizioni limitative delle libera attività edilizia (divieto di nuove edificazioni) per motivi di interesse pubblico e che hanno ad oggetto la tutela del demanio stradale, del demanio ferroviario, del demanio idrico, dei cimiteri, del demanio marittimo, doganale, militare, aeroportuale, delle cose di interesse artistico e storico, delle bellezze naturali.
2. Nelle tavole del PO sono state individuate alcune zone di rispetto relative alle infrastrutture per la mobilità anche di progetto, alle aree cimiteriali ad alcune aree speciali quali ad esempio le risorse idriche.
3. E' fatto salvo quanto definito e prescritto negli elaborati del PS e quanto disposto dalle specifiche normative in materia.
4. Nei terreni ricadenti in zona D1 e/o F6O ricompresi fra il raggio di 20 ml e quello di 50 ml dal depuratore di Traversagna saranno peraltro consentiti (previa acquisizione dei prescritti pareri anche da parte degli Enti Gestori degli impianti) interventi anche edilizi nell'integrale rispetto di tutte le seguenti prescrizioni:
 - 4.1. che siano legati da vincolo di pertinenzialità e funzionalità a contigui impianti produttivi legittimamente esistenti alla data di adozione della variante al P.O.;
 - 4.2. che non prevedano e/o comportino la permanenza temporale continuativa di persone;
 - 4.3. che non presentino aperture (e quindi anche luci) sul lato frontistante il depuratore.

I lavori dovranno essere preceduti dalla prova dell'avvenuta trascrizione a cura e spese dell'interessato di apposito atto d'obbligo (il cui testo finale sarà previamente concordato con l'Ente) che dovrà contenere :

²⁰ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- a) la rinuncia del proprietario e degli aventi causa a contestare anche in via giurisdizionale eventuali previsioni, progetti e o lavori funzionali all'avanzamento o ampliamento dell'impianto di depurazione;
 - b) l'obbligo a realizzare a propria cura e spese e comunque prima della fine dei lavori tutti gli interventi necessari ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, come prescritti dalle vigenti normative in materia;
 - c) la rinuncia del proprietario e degli aventi causa - ora per allora - a dolersi in qualunque forma (giudiziale o stragiudiziale) degli odori e rumori e quant'altro proveniente, addebitabile o riconducibile al funzionamento dell'impianto di depurazione.
 - d) il Direttore dei lavori al momento della loro ultimazione dovrà attestare l'avvenuta ultimazione a regola d'arte anche degli interventi di cui sub b).
5. Nelle zone di rispetto stradale ricadenti nella UTOE 5 sarà possibile l'esposizione di beni e merci a cielo aperto a condizione che tale attività:
- 5.1. sia consentita dalla specifica disciplina vigente in materia di attività espositiva;
 - 5.2. sia rivolta a fini esclusivamente promozionali restando pertanto esclusa ogni attività commerciale;
 - 5.3. non comporti ostacolo di qualunque natura, anche visiva, alla corretta fruizione della viabilità ed abbia riportato favorevole parere da parte degli organi preposti alla tutela della strada;
 - 5.4. non comporti la realizzazione di opere o lavori dai quali derivi o possa derivare alterazione dello stato dei luoghi delle aree sulle quali si svolge, con la conseguente violazione delle destinazioni di zona;
 - 5.5. sia preceduta da stipula e deposito al Comune di un atto d'obbligo a firma autenticata con il quale il proprietario dell'area interessata (solidalmente, ove diverso, con il soggetto interessato all'esposizione) si obblighi a rimuovere o far rimuovere immediatamente i beni e le merci esposte (nonché le attrezzature e quant'altro finalizzato alla esposizione medesima) a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 106 – Aree cimiteriali (C)

1. Sono gli immobili destinati all'accoglienza delle salme e relative fasce perimetrali di rispetto afferenti al perimetro dei cimiteri esistenti. le aree afferenti ai Cimiteri sono state opportunamente individuate nella cartografia del PO e le fasce di rispetto sono state definite secondo le disposizioni vigenti in materia e loro criteri di riduzione consolidati nel tempo da deroghe specifiche (*Rif. commi 5, 6 dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.*).
2. In tali aree sono ammesse:
 - 2.1. la realizzazione di nuove costruzioni relative all'ampliamento dei cimiteri esistenti secondo le vigenti disposizioni in materia;
 - 2.2. sul patrimonio edilizio esistente, fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato denominato POC_PEE - "*schedatura edifici di valore testimoniale*" e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*", sono consentiti tutti gli interventi afferenti alla ristrutturazione conservativa e ricostruttiva così come definiti nelle presenti norme, con esclusione degli ampliamenti di cui all'art. 51 delle presenti norme;
 - 2.3. la realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche, di uso pubblico e/o di interesse pubblico;
 - 2.4. la costruzione di strutture precarie per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.



TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE COMPONENTI IDENTITARIE

Art. 107 – Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale – Contenuti e finalità

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce quali “componenti identitarie del patrimonio territoriale” gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, hanno determinato l’assetto del territorio comunale, qualificandosi come elementi cardine dell’identità dei luoghi.
2. La salvaguardia dei valori qualificanti, durevoli e non negoziabili delle “componenti identitarie” di cui al punto 1 e il mantenimento dei loro livelli prestazionali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale, il Piano Operativo detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle “componenti identitarie” di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.
3. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:
 - 3.1. Capo I - Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa :
 - aree con evidenze archeologiche
 - tracciati viari fondativi
 - manufatti antichi di ingegneria idraulica
 - 3.2. Capo II - Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale:
 - ambiti perifluviali
 - parchi storici e giardini formali
 - boschi
 - aree con sistemazioni agrarie-storiche
 - aree di protezione storico-ambientale.
4. Nell’elaborato cartografico PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le componenti identitarie disciplinate dai Capi I e II del presente Titolo.
5. Fatto salvo quanto specificato al punto 6, sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Titolo. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Piano Operativo deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali componenti identitarie del patrimonio territoriale. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale di cui presente Titolo.
6. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio contenute nelle presenti Norme per l’Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO I – Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa

Art. 108 – Aree con evidenze archeologiche

1. Sono i siti, indicati con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico PS-QP.07 del PS in scala 1:10.000, che rivestono un potenziale interesse archeologico da definire sulla base di specifici studi favorendone la fruizione pubblica anche attraverso la creazione di parchi tematici di valenza



territoriale. Le aree di cui sopra sono da ritenersi di valore del quadro conoscitivo del territorio non vincolate ad oggi ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Sono riconosciuti quali “componente identitaria del patrimonio territoriale” le aree con evidenze archeologiche presenti nel territorio comunale anche se non certificate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio²¹.
3. Il PS e il PO individuano le aree nelle quali sono state rilevate evidenze di natura archeologica, sulla base di una ricognizione effettuata sulle fonti disponibili, “*Carta archeologica della Provincia di Pistoia anno 2010*” ed aree evidenziate sulla base di ricerche e/o documenti conservati presso l'Archivio Storico Comunale. Tali aree sono state perimetrare e/o distinte nelle tavole del PS identificate con le sigle PS_QP.07 “Carta delle componenti identitarie del patrimonio territoriale” e PS_QP.06 “Carta dei vincoli” in scala 1:10.000, ed identificate come di seguito riportato:
 - 3.1. Sito di Canfittori, indicato nella “*Carta archeologica della Provincia di Pistoia anno 2010*”: *Canfittori o Confittori – MSI sito sepolcrale*.
 - 3.2. Sito di Verruca, aree ubicate in prossimità della Località di "Croci" fra gli insediamenti e/o centri storici degli insediamenti di Massa e di Cozzile;
 - 3.3. Sito del Poggio di Croci sito ubicato a nord dell'insediamento storico di Massa, in prossimità del Santuario omonimo;
 - 3.4. Sito del Catrio, aree ubicate nella parte nord dell'insediamento storico di Massa, riconducibile al primo insediamento di natura militare avvenuto su tale emergenza.
4. Costituiscono elementi qualificativi delle aree con evidenze archeologiche di cui al presente articolo:
 - 4.1. le strutture e i reperti archeologici eventualmente da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;
 - 4.2. le eventuali relazioni esistenti tra il patrimonio archeologico portato alla luce e i complessi e manufatti di valore storico-architettonico espressione dell'evoluzione storica del territorio caratterizzante il contesto paesaggistico, anche in considerazione della loro percezione visiva.
5. Il patrimonio archeologico eventualmente reperito nelle aree di cui al presente articolo, ancorché non soggette a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, nonché gli elementi qualificativi di dette aree:
 - 5.1. sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al fine di salvaguardare l'integrità e la leggibilità dei reperti e delle relative aree di sedime, preservandone la valenza storico-culturale e identitaria;
 - 5.2. possono essere oggetto di azioni di valorizzazione, volte a promuovere la conoscenza dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etno-antropologici del territorio.
6. Ferme restando le competenze di tutela riservate allo Stato in materia di ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale, ogni azione di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente articolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.
7. Nelle aree con evidenze archeologiche di cui alla tavola del PS identificata con la sigla PS_QP.07 “Carta delle componenti identitarie del patrimonio territoriale” in scala 1:10.000, prima dell'inizio dei lavori per scavi superiori a un metro deve essere ottenuto il parere della Soprintendenza relativamente alla necessità di eventuali misure a tutela dell'eventuale interesse archeologico.
8. Ogni attività prevista sulle aree sopra indicate, ivi comprese quelle di semplice scavo, dovranno essere precedute da preventive indagini, afferenti al rischio archeologico individuato, prevedendo il coinvolgimento del settore ‘Archeologia’ della Soprintendenza competente per territorio, i cui risultati debbono essere opportunamente relazionati e supportati da documentazione elaborata da tecnico

²¹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



abilitato competente in materia, da presentare al Comune nonché inoltrare alla medesima Soprintendenza. Quanto sopra esposto è finalizzato a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.

9. Fino al completamento di tali studi, che consentiranno un'esatta perimetrazione delle aree ed una conseguente disciplina di tutela, è prescritto che in un intorno significativo dei siti, corrispondente alla componente identitaria indicata nella carta PS_QP.07 del PS, siano consentite opere che garantiscano la permanenza, il mantenimento, la ricerca ed il recupero dei reperti archeologici.
10. Gli interventi potranno essere effettuati mediante interventi di iniziativa pubblica e/o privata ed è facoltà del Comune richiedere o redigere un progetto unitario, con valenza di Piano Attuativo, esteso all'intero aree o a parti organiche delle stesse.
11. Fatto salvo quanto specificato nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE - “*schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica e in specifici casi gli ampliamenti di cui all'art. 51 delle presenti norme.
12. Gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici possono variare le individuazioni e delimitazioni delle aree, che in tal caso dovranno essere perimetrare, riconosciute e assoggettate alle disposizioni di cui alle presenti norme senza che ciò costituisca variante al PO.
13. Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..
14. Qualora durante i lavori di escavazione e/o movimento terra si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto obbligo a chiunque, ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 90 e ss. Del D.Lgs. 42/2004, degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale) di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e a provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti”.²²

Art. 109 – Tracciati viari fondativi

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità, sono distinti con apposito segno grafico elaborato cartografico PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000.
2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:
 - a) i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali);
 - b) le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - c) le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;

²² Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- d) i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastrini, cippi) presenti lungo il tracciato;
 - e) le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - f) le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei,
4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianze della strutturazione profonda del territorio ed elementi fondamentali di connessione tra insediamenti, beni culturali e territorio aperto. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino, tese in particolare alla salvaguardia dei caratteri strutturali/tipologici dei percorsi ed al recupero delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e delle dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, nonché di ogni altro elemento che qualifichi l'identità e la riconoscibilità della viabilità storica.
5. Gli interventi che interessino i tracciati viari fondativi devono in particolare:
- a) garantire la salvaguardia dei tracciati e del relativo intorno territoriale nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica e stradale, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali. Per gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica è privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - b) nelle parti dei tracciati di particolare visibilità e/o valore storico, evitare: interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale;
 - c) conservare, anche per gli eventuali interventi di cui alla lett. b), i caratteri strutturali/tipologici dei tracciati, le opere d'arte, i manufatti di corredo, l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, ed ogni altro elemento di caratterizzazione del paesaggio;
 - d) mantenere l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali utilizzare materiali e tecniche coerenti con i caratteri di ruralità del contesto;
 - e) garantire il mantenimento delle relazioni funzionali storicamente consolidate tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediative da essi connesse (pievi, ville, monasteri, borghi, etc.) ed il territorio rurale;
 - f) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
6. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi dovranno essere corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

Art. 110 – Varchi inedificabili

- 1. In coerenza con le indicazioni del PS, il Piano Operativo individua i varchi inedificabili con apposito segno grafico nell'elaborato *POC_QP_Disciplina dei suoli ed insediamenti* in scala 1:10.000²³, ovvero le aree libere a lato della viabilità che collegano gli abitati, sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi, la continuità del sistema ambientale di riferimento o le visuali panoramiche e/o la diminuzione della funzionalità dei varchi.
- 2. Nelle aree come sopra definite, non sono consentite nuove edificazioni e/o interventi che possono ridurre la dimensione e la continuità dei varchi o trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che possono alterare i punti di vista panoramici. Non è ammessa, in particolare, la costruzione di nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto rappresentata nelle cartografie del PO.

²³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Pistoia – Prot. n.7242 del 16.06.2020



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

Art. 111 – Manufatti antichi di ingegneria idraulica

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le opere idrauliche ed i manufatti di epoca preindustriale costituenti forme storicizzate di utilizzazione dell’energia idraulica. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico nell’elaborato grafico PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000.
2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:
 - 2.1. i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
 - 2.2. le connesse opere idrauliche di intercettazione, canalizzazione e caduta dell’acqua;
 - 2.3. gli accessi e la viabilità di servizio.
3. I manufatti antichi di ingegneria idraulica sono oggetto di azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di antiche modalità di utilizzazione dell’energia idraulica a fini agricoli o produttivi.
4. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dal Piano Operativo, garantiscono la tutela degli elementi qualificativi di cui al punto 2 nella loro consistenza materiale, nonché il ripristino degli eventuali elementi mancanti.

CAPO II – Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale

Art. 112 – Ambiti perifluviali

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” gli ambiti perifluviali costituenti aree limitrofe a corsi d’acqua di particolare importanza per la riqualificazione delle aree di pertinenza fluviale, recuperando le relazioni territoriali fra il Padule e la Collina attraverso la creazione di collegamenti naturalistici ed escursionistici con spazi attrezzati per la sosta ed il gioco fra le aree a sud del Comune, (aree di pertinenza del padule di Fucecchio), ed a nord aree collinari.
2. Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d’acqua. Tale componente è individuata con apposito segno grafico nell’elaborato PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000.
In particolare comprendono:
 - 2.1. aree limitrofe al torrente Borra;
 - 2.2. aree limitrofe al Rio Spinella, fosso di Valpiana, fosso Gamberaio;
3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:
 - 3.1. le aree libere da nord a sud, limitrofe ai corsi d’acqua Spinella, Valpiana, Gamberaio e Borra per una larghezza minima di ml.30 da piede dell’argine su ambo i lati. Tale larghezza minima può essere in alcuni particolari casi ridotta a ml.10 nei tratti dove vi siano edificazioni esistenti consistenti, (civili abitazioni, attività produttive);
 - 3.2. la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui alla normativa vigente;



- 3.3. le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- 3.4. la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.
4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio, anche al fine di qualificare i principali corsi d'acqua ed i relativi ambiti perifluviali come elementi morfologici e figurativi identitari, potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.
5. Obiettivi e funzioni territoriali: recupero generale dei luoghi ritenuti importanti ai fini della sicurezza idraulica, creazione di percorsi naturalistici ed escursionistici pedonali e ciclabili con modeste attrezzature di servizio anche al fine di una valorizzazione turistico/ricettiva per lo sport ed il tempo libero.
6. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale; la regimazione idraulica, la difesa del suolo e il contenimento dei fenomeni di esondazione sono preferibilmente improntati a tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 113 – Aree con sistemazioni agrarie storiche

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale”, in quanto capisaldi del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali, le aree collinari in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquadocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie di regimazione.
2. La presente componente identitaria è relativa alle parti del territorio che conservano elementi e vedute di interesse paesaggistico e gli assetti agrari e comprende porzioni delle Aree collinari (Aree ricomprese nel Sistema della collina arborata - SCA) così come individuate nell'elaborato PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000.
3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:
 - 3.1. le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
 - 3.2. le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
 - 3.3. le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
 - 3.4. il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.
5. Obiettivi e funzioni territoriali: tutela ed incentivazione della permanenza dell'agricoltura tradizionale della collina anche di tipo part-time ed integrazione con attività di tipo agrituristico; valorizzazione generale dei luoghi e recupero del patrimonio edilizio esistente anche per insediamenti di tipo turistico/ricettivo.



6. Nelle aree ricomprese nella presente componente identitaria non sono ammesse, alterazioni morfologiche delle ciglionature e dei terrazzamenti e comunque movimenti di terra che le coinvolgano.

Art. 114 – Aree di protezione storico ambientale

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le “aree di protezione storico ambientale”, intese come ambiti che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza. In tali ambiti, caratterizzati dalla rilevanza estetica e simbolica dei plessi architettonici e paesaggistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio, si è prodotta una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, costituente testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione civile e rurale. All’interno del territorio urbanizzato le aree di cui al presente articolo tutelano singoli complessi di particolare interesse architettonico o testimoniale e le aree circostanti.
2. All’interno delle ‘aree di protezione storico ambientale’ di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi qualificativi:
 - 2.1. il patrimonio edilizio storicizzato (sia di valore storico-architettonico che di interesse testimoniale);
 - 2.2. la coerenza dei principi insediativi che assicurano la permanenza dei valori paesaggistici consolidatisi nel tempo;
 - 2.3. i tracciati viari fondativi, ivi compresa la viabilità vicinale e podereale;
 - 2.4. le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate;
 - 2.5. le sistemazioni agrarie storiche e le forme di coltivazione tradizionali.
3. La presente componente identitaria è relativa alle parti del Territorio che conservano nelle caratteristiche dell’assetto urbano, dell’impianto fondiario, nella tipologia e qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti i segni delle regole che hanno determinato la loro conformazione. Tali insediamenti, che vengono definiti nel P.T.C. della Provincia di Pistoia, sono “*Centri Minori*”, “*Castelli della Valdinevole*”.
4. Sono considerate componenti identitarie gli edifici ricompresi nella schedatura di cui agli elaborati definiti POC_PEE - “*Schedatura edifici di valore testimoniale*” e relativa cartografia definita POC_PEE_QP.00 “*Edifici di valore testimoniale*”, tutte le aree libere, spazi aperti, cortili, resedi, strade e piazze pubbliche e/o private e tutte le aree libere ricomprese negli areali relativi ai singoli insediamenti storici, definite in particolare da un limite di ml.200 dalla cinta perimetrale del nucleo storico, così come indicato nell’elaborato grafico PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000.
5. Obiettivi e funzioni territoriali: recupero di tutte le componenti dell’intero organismo insediativo, nell’ottica di una valorizzazione generale dei luoghi ritenuti testimonianza delle radici storico-culturali e degli antichi assetti urbani a livello sovracomunale.
6. Per gli edifici di cui al punto 4 si prevedono gli interventi secondo le disposizioni specificate nelle presenti NTA nonché nelle singole schede, precisandosi che gli impianti tecnologici dovranno essere, ove tecnicamente possibile, realizzati del tipo interrato ed accorpati in zone specifiche e che le pavimentazioni, gli impianti di illuminazione ed i corpi illuminanti, gli arredi urbani in generale, dovranno essere studiati e realizzati nelle forme e nei materiali più consoni ai luoghi a mezzo di recupero e/o l’integrazione dei manufatti preesistenti. Il presente comma ha carattere prescrittivo.
7. Le aree libere di cui al punto 4 sono inedificabili, fatti salvi gli ampliamenti se ed in quanto consentiti dalle presenti norme e/o strutture relative ad impianti pubblici o di interesse pubblico.
8. Eventuali opere di manutenzione e/o ristrutturazione di impianti per servizi e reti tecnologiche di servizi, (acquedotto, fognature, gas, enel, telecom, ecc...), dovranno essere concepite prioritariamente



prevedendo manufatti interrati ed effettuati in maniera unitaria e concordata fra i vari gestori, in modo da definire un intervento unitario ed organico.

Art. 115 – Alberi monumentali

1. Gli alberi monumentali individuati secondo le specifiche della normativa regionale in materia sono stati censiti per l'iscrizione in apposito elenco sulla base dell'alto pregio naturalistico e storico.
2. Essi sono indicati graficamente nell'elaborato PS_QP.07 del PS in scala 1:10.000 e sottoposti a tutela con indicazioni di gestione.
3. Eventuali aggiornamenti dell'elenco regionale degli alberi monumentali potranno essere definiti secondo i disposti delle vigenti normative in materia senza che ciò costituisca variante al PO.

TITOLO IX - NORME PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEI BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

Art. 116 – Beni Culturali

1. I beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d'ora in poi Codice) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 42/2004 e se del caso ad autorizzazione paesaggistica.²⁴
2. Il presente PO, inoltre, riconosce come "*Emergenze storico architettoniche*" e tutela con specifiche norme i centri e/o nuclei storici di Massa e di Cozzile, all'interno dei quali, il PTC della Provincia di Pistoia ha anche individuato particolari edifici come sotto indicati:
 - 2.1. nel centro Storico di Massa (immobili definiti nelle specifiche scheda del PTC n. 491, 46, 47, 488, 489, 490, 493);
 - 2.2. nel centro storico di Cozzile (immobili definiti nelle specifiche scheda del PTC n. 45).
3. Gli edifici di cui ai commi precedenti sono puntualmente indicati nell'elaborato grafico POC_PEE_QP.00 "*Edifici di valore testimoniale*".

Art. 117 – Beni Paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d'ora in poi Codice) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, come di seguito indicato.
2. *La fascia di territorio dell'autostrada Firenze – Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (D.M. 26/04/1973 G.U. 149 del 1973).*
 - 2.1. il vincolo interessa una porzione ubicata sia a nord (m 150) che a sud (m 100) del nastro autostrada A11. Per tali aree il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR:
 - a) la conservazione degli ecosistemi naturali,
 - b) la tutela degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale,
 - c) garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dal percorso dell'A11,
 - d) salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono si aprono dall'A11 verso il quadro paesistico costituito dall'Appennino, dagli agglomerati urbani storici e dai loro intorni.

²⁴ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- 2.2. Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 3c.1 a 3c.6 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.6 per la struttura percettiva.
3. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c. del D.Lgs 42/2004)
- 3.1. Nelle fasce di rispetto di 150 m. dei corsi d'acqua tutelati, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 8.1 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT- PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad f). I corsi d'acqua interessati sono: Rio Gamberaio, Rio Spinella, Rio Cerreto, Forra Grande.
- 3.2. Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere da a) ad o) del punto dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:
- a) il PO individua e disciplina gli ambiti perifluviali ed i contesti fluviali all'art.118. In tali ambiti e contesti il PO: salvaguarda gli specifici caratteri dei corsi d'acqua e delle aree di pertinenza, incluse le formazioni vegetali autoctone; tutela le testimonianze di cultura materiale e le opere e le sistemazioni morfologiche connesse al corso d'acqua (mulini, gore, bottacci, ponticelli, guadi, argini, briglie ecc.);
 - b) il PO promuove la delocalizzazione di volumi incongrui ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con le specifiche norme dell'art.49 comma 1, e definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di valore storico architettonico ricadenti nelle stesse fasce;
 - c) il PO non prevede nuovi carichi insediativi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e detta specifiche disposizioni affinché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico;
 - d) il PO incentiva una fruizione sostenibile dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe con i progetti di recupero ambientale e paesaggistico.
- 3.3. Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati, devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 8.3 dell'art.8 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR.²⁵
4. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g. del D.Lgs 42/2004)
- 4.1. Nei territori coperti da foreste e da boschi, nel Piano Operativo si perseguono gli obiettivi indicati al punto 12.1 dell'art.12 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento alle lettere da a) alla i) e si dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.12.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.²⁶
5. Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere da a) a b) del punto dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:
- 5.1. il PO riconosce il valore naturalistico e paesaggistico dell'area boscata dell'alta collina (sottozona E1);
 - 5.2. il PO detta specifiche disposizioni nella disciplina delle aree rurali, per la salvaguardia del patrimonio boschivo e forestale e del suo valore naturalistico ed ecologico; per contrastare la diffusione di specie aliene invasive; per arrestare la perdita delle aree agricole e delle radure dell'alta collina e dell'area montana; per impedire interventi che possono compromettere la funzione di presi-

²⁵ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica

²⁶ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



- dio idrogeologico delle aree boscate. Si rimanda alla specifica normativa di settore vigente in particolare alla L.R.39/00 ed al suo regolamento applicativo DPGR 48/t/2003;²⁷
- 5.3. il PO, per perseguire le finalità sopraindicate, incentiva le attività agro-silvo - pastorali tipiche dell'alta collina e del crinale e sostiene le attività connesse alla selvicoltura ed ai prodotti del bosco e del sottobosco, con le disposizioni della citata disciplina delle aree rurali, art. 85 ed 86 in particolare;
 - 5.4. il PO limita nelle aree boscate interventi di nuove edificazioni e/o trasformazione edilizia, consentendo il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché piccole strutture di servizio per la fruizione turistico naturalistica dell'alta collina e della montagna.
 - 5.5. Nei territori coperti da foreste e da boschi gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 12.3 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR: prescrizioni di cui alla lettere a) e b) punto 2.
 6. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82 e 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
 7. Nelle sottozone E1 e E2 sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali che comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R3.
 8. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso dei rustici minori tipo piccole capanne, forni, pozzi, stalletti, porcilaie, pollai e simili: tali manufatti dovranno mantenere il carattere di locali accessori e di servizio anche nel caso di sostituzione ed adeguamento delle strutture e delle finiture.
 9. La perdita della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso la destinazione d'uso a.residenziale.
 10. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:
 - 10.1. l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
 - 10.2. nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza non sono ammessi:
 - a) unità abitative di superficie calpestabile (Scal) inferiore a mq 60;
 - b) nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti;
 - c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità podereale;
 - d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici; la superficie di pertinenza non dovrà risultare inferiore a mq 600; pertinenze minime inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti od altre congrue motivazioni);
 - e) nel caso di formazione di più unità funzionali nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.
 11. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale è individuata l'area di

²⁷ Modificato in seguito all'accoglimento del contributo della Regione Toscana – Direzione Agricoltura e sviluppo rurale – Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente – Prot. n. 8176 del 04.07.2020



pertinenza di cui al precedente comma 5 lettera d). La convenzione dovrà obbligatoriamente contenere gli impegni e gli obblighi per i proprietari, previsti dalle vigenti normative regionali. In base alle suddette norme, la convenzione o l'atto di obbligo non sono dovuti per aree di pertinenza inferiori ad un ettaro.

Art. 117.bis - Disposizioni particolari per la realizzazione di alcune tipologie di manufatti²⁸

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano ai beni culturali e ai beni paesaggistici di cui ai precedenti articoli 116 e 117.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio circostante e con i caratteri tipici degli insediamenti limitrofi della pianura e della collina.
3. Le disposizioni del presente articolo sono articolate come di seguito indicato:
 - 3.1. indirizzi riferiti a tipologie edilizie e modelli aggregati;
 - 3.2. prescrizioni riferite all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive;
 - 3.3. prescrizioni specifiche localizzative e tipo morfologiche.

Soluzioni diverse da quelle indicate o prescritte sono ammesse solo per comprovate esigenze produttive o per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale. Il Regolamento Edilizio può integrare le seguenti disposizioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.

4. Tipi edilizi e modelli aggregativi
 - 4.1. Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti limitrofi esistenti tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse della pianura. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici esistenti: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dei manufatti.
 - 4.2. Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati tradizionali delle specifiche zone: le formazioni prevalentemente lineari od “a corte” delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario, non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi, nonché verificare e migliorare il rapporto con le aree libere di pertinenza e/o spazi circostanti.
 - 4.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. In particolare devono essere sempre riconoscibili i corpi di fabbrica originari; deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale ed il fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati in unità terra tetto o unità orizzontali (PT e P1): anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato.

²⁸ Articolo inserito a seguito all'accoglimento del contributo del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Prot. n. 11446 del 05.09.2020



- 4.4. Le tipologie edilizie ed i modelli aggregativi tradizionali costituiscono un riferimento anche per gli interventi di nuova edificazione di abitazioni e di edifici accessori.
5. Materiali e tecniche costruttive
- 5.1. Fatti salvi i casi riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea di cui al comma 4, tutti gli interventi edilizi compreso quelli sul patrimonio edilizio esistente debbono rispettare le seguenti indicazioni:
- a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate
Gli edifici e/o gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona.
Non sono di norma ammessi i terrazzi di qualunque natura (a sbalzo e/o a tasca) e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su qualsiasi lato degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.
- b) Coperture e strutture di gronda
Dovranno essere previste tipologie e dimensioni analoghe a quelle degli edifici limitrofi. Per gli edifici abitativi in particolare si devono realizzare coperture a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 30%, con l'impiego di elementi in cotto.
- c) Intonaci, tinteggiature di facciata
La finitura a faccia vista è consentita solo per le murature in laterizio e/o in pietrame (con stuccatura dei giunti a raso). Negli altri casi è prescritto l'impiego di intonaco civile. Ove esistenti o documentati dovranno essere recuperati i colori delle tinteggiature originarie; ove assenti, sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, dovranno essere impiegati i colori tipici dell'edilizia di zona.
- d) Recinzioni
E' ammessa la realizzazione di recinzioni con tipologie semplici. Tale soluzioni potranno essere associate anche a tratti, a schermature arbustive e/ o arboree.
Misure e caratteristiche diverse delle recinzioni, rispetto a quelle sopraindicate, possono essere previste da un' organica disciplina del Regolamento Edilizio, senza che questo determini varianti delle presenti NTA.
- e) Efficientamento energetico (quali ad esempio cappotti, coibentazioni in copertura, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili):
Negli edifici ricompresi nelle zone A:
- non saranno ammessi cappotti esterni, ma solo isolamenti realizzati all'interno del fabbricato ;
 - è ammessa la coibentazione in copertura senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato e nel rispetto delle pendenze delle falde preesistenti;
 - è ammessa l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici.
- Per gli edifici ricompresi nelle altre sottozone:
- saranno ammessi cappotti esterni sempre che non alterino gli spazi pubblici;
 - è ammessa la coibentazione in copertura senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato e nel rispetto delle pendenze delle falde preesistenti;



- è ammessa l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici e per quanto attiene alle coperture piane collocati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni.

f) Adeguamento e/o consolidamento sismico

Negli edifici ricompresi nelle zone A:

- sono ammessi cordoli in copertura purché integrati nelle murature esistenti e senza alterazioni dell'altezza preesistente del fabbricato.²⁹

5.2. Specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e tipo morfologiche

a) Criteri generali per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale dei nuovi manufatti

La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo significativo il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, dei movimenti di terra, abbattimento degli alberi, di siepi, muri a retta, di trasformazione di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. I volumi delle nuove costruzioni o degli ampliamenti non devono impedire la vista degli edifici di valore o di altre emergenze paesistiche dalla viabilità di accesso e dai principali punti da cui possono essere osservati.

b) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi o piccoli manufatti, ove ammessa nelle varie sottozone, è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero dei manufatti esistenti. Ove si rendesse comunque necessaria la loro nuova costruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

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

c) Piscine scoperte e piccoli impianti sportivi privati

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

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina per complesso edilizio, fatte salve specifiche e motivate esigenze connesse alle attività turistiche,
- non devono essere apportate modifiche significative al profilo del terreno ed alla morfologia dei luoghi, non devono essere abbattute alberature di pregio, non devono essere arrecati danni a manufatti esistenti di valore (antichi tracciati viari, pozzi, fonti ed altre testimonianze di cultura materiale)
- non devono avere una superficie superiore a 100 mq (dimensioni superiori sono ammesse solo per comprovate esigenze) e devono essere realizzati con materiali e finiture coerenti con le caratteristiche dei luoghi, il rifornimento idrico per il riempimento della vasca deve essere garantito da fonti di approvvigionamento private: è assolutamente vietato l'utilizzazione dell'acquedotto comunale.

I piccoli impianti sportivi privati, ove non esclusi dalla disciplina di zona, devono avere limitate dimensioni ed essere ad uso esclusivo delle residenze e delle strutture turistiche ed agrituristiche. Hanno tali caratteristiche singoli campi da tennis, piccoli campi da basket e

²⁹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica



pallavolo, campi da bocce e simili. La loro realizzazione non deve portare a significative alterazioni della morfologia dei luoghi e della vegetazione, ne' compromettere testimonianze di valore storico culturale.

Il progetto che prevede tali impianti deve essere corredato di un apposito studio di inserimento paesaggistico ambientale.

d) Dehors

La realizzazione di tali manufatti, ove ammessa nelle varie sottozone, dovrà essere subordinata al diritto di occupazione dei suoli pubblici per il ristoro all'aperto e rispettare le seguenti disposizioni:

- il manufatto deve essere ubicato in posizione adiacente alla facciata dell'edificio interessato;
- avere una superficie massima pari a 20 mq;
- potranno essere realizzate con o senza pedane e/o coperture e delimitate da righiera o manufatti analoghi consoni ai materiali degli edifici adiacenti;
- le installazioni dovranno essere conformi ai dispositi di cui al Codice della Strada;

Misure e caratteristiche diverse rispetto a quelle qui indicate, potranno essere previste da un'organica disciplina relativa ad uno specifico Regolamento in materia, senza che questo determini varianti delle presenti NTA.

Art. 118 – Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti perifluviali, contesti fluviali

1. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

- 1.1. Nelle fasce di rispetto di 10 m. dal piede esterno dell'argine od, in mancanza, dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento alla LR 41/2018.
- 1.2. Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti: interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R1 e R2 così come definiti nelle presenti norme, interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati con ubicazione a distanza idonea da corso d'acqua (interventi di delocalizzazione) così come specificato nelle presenti norme, in particolare art. 49.

2. Ambiti perifluviali³⁰

- 2.1. Gli ambiti perifluviali sono individuati nell'elaborato grafico PS.QP.07_ *Carta delle componenti identitarie* e definiti all'art.32 delle NTA del PS. Nell'ambito perifluviale costituito da alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché dalle aree strettamente connesse ai corsi d'acqua, nel rispetto delle specifiche disposizioni di tutela sovraordinate o contenute nelle presenti NTA, il Piano Operativo ammette e promuove:
 - a) interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica,
 - b) interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale,
 - c) interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata,
 - d) interventi di recupero delle opere stradali ed idrauliche e degli edifici esistenti, fermi restando gli interventi di delocalizzazione ammessi dalle presenti norme,

³⁰ Modificato a seguito del contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio (Prot. n.8176 del 04.07.2020



- e) interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con nuova ubicazione a distanza idonea dal corso d'acqua (interventi di delocalizzazione) così come specificato nelle presenti norme, in particolare art. 49.³¹

3. Contesti fluviali

- 3.1. Il contesto fluviale, ai sensi dell'art. 16 comma 3 lettera a) e comma 4 della Disciplina del PIT-PPR, individua le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico: esso include l'ambito di pertinenza fluviale.
- 3.2. Il contesto fluviale costituisce l'ambito di riferimento per la redazione del progetto di recupero paesaggistico e ambientale.
- 3.3. Sono obiettivi del progetto di recupero e valorizzazione del contesto fluviale: la tutela dei caratteri morfologici e figurativi del corso d'acqua e degli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale; la salvaguardia del valore ambientale ed ecosistemico del corso d'acqua; la messa in sicurezza idraulica del territorio; la fruizione sostenibile degli ambiti fluviale anche attraverso un sistema attrezzato di punti di sosta e di percorsi di mobilità dolce; la realizzazione coordinata e sostenibile di opere di attraversamento e connessione fra le sponde del corso d'acqua.
- 3.4. A tali fini il progetto di recupero e valorizzazione dà coerente attuazione:
 - a) agli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di salvaguardia della vegetazione d'argine e ripariale;
 - b) agli interventi ammessi e/o previsti nelle fasce di rispetto e negli ambiti di pertinenza fluviale;
 - c) agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopedonali secondo le indicazioni contenute negli elaborati del PO;
 - d) alla tutela, al recupero ed alla valorizzazione delle testimonianze di valore storico culturale connesse ai paesaggi fluviali con specifico riferimento alle opere stradali ed idrauliche ai guadi, agli edifici che utilizzavano l'energia idraulica (mulini ed altri opifici localizzati prevalentemente lungo il corso del T. Borra, zona collinare e pedicollinare. Il recupero degli immobili sopra indicati viene indicato anche al fine di una valorizzazione per fini turistico ricettivi.
- 3.5. In sede di redazione degli specifici progetti, qualora emerga la necessità o l'opportunità, è consentito ampliare l'ambito dei contesti fluviali senza che ciò costituisca variante al PO. La realizzazione di opere relative al recupero e valorizzazione dei contesti fluviali potrà avvenire attraverso l'approvazione di progetti di iniziativa pubblica, redatti ed approvati secondo le modalità delle opere pubbliche e/o progetti di iniziativa privata redatti ed approvati secondo le modalità dei piani attuativi.

TITOLO X – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE. PREVENZIONE DAI RISCHI TERRITORIALI

Art. 119 - Fattibilità Geologica Geomorfologica, Idraulica, Sismica.

- 1. Al fine della sostenibilità degli interventi definiti sia nel PS che nel PO sono stati prodotti gli elaborati specifici attinenti alla pericolosità geologica-geomorfologica, idraulica e sismica, tenendo conto anche delle indicazioni del PIT/PPR, il tutto redatto ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014, in conformità delle disposizioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, nonché secondo quanto disposto nel regolamento attuativo DPGR n. 53R/2011;

³¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.40 – Prot. n.7188 del 15.06.2020



2. Le indagini finalizzate alla individuazione dei rischi territoriali contengono gli elementi necessari per la individuazione delle classi di pericolosità del territorio relativamente agli aspetti geologico-geomorfologici, idraulici e sismici;
3. Le normative applicative inerenti alle condizioni di pericolosità sono esplicitate nel dettaglio nell'elaborato *G. Norme Tecniche per la prevenzione dei Rischi Territoriali (geologici, idraulici, sismici)*, alle quali si rimanda integralmente.
4. Gli elaborati ai quali deve essere applicato specifico riferimento risultano i seguenti:
 - 4.1. Indagini Idrogeologiche (Variante PS e PO)
 - *G. Norme tecniche per la prevenzione dei rischi territoriali (Geologici, Idraulici, Sismici)*;
 - G.Rel.01_Relazione Geologica;
 - G.01_Carta geologica e geomorfologica;
 - G.02_Carta delle pendenze;
 - G.03_Carta idrogeologica e delle risorse idriche;
 - G.04_Carta della vulnerabilità della falda;
 - G.05_Carta della pericolosità geologica;
 - I. Rel.01_Relazione idrologico-idraulica;
 - I.01_carta dei bacini idrografici;
 - I.02_carta delle Aree allagabili Tr=30 anni-inviluppo battenti -quadro 1;
 - I.03_carta delle Aree allagabili Tr=30 anni-inviluppo battenti -quadro 2;
 - I.04_carta delle Aree allagabili Tr=30 anni-inviluppo battenti -quadro 3;
 - I.05_carta delle Aree allagabili Tr=200 anni-inviluppo battenti, inviluppo velocità-quadro;
 - I.06_carta delle Aree allagabili Tr=200 anni-inviluppo battenti, inviluppo velocità-quadro 2;
 - I.07_carta delle Aree allagabili Tr=200 anni-inviluppo battenti, inviluppo velocità-quadro 3;
 - I. All.01_idrogrammi di piena;
 - I.08_Ubicazione tratti tombati, guadi e aree presidiate da sistemi arginali;
 - I. Rel.02_Relazione integrativa e documentazione fotografica;
 - I. Rel.03_Nota di chiarimento;
 - I.09_Carta dei battenti idraulici;
 - I.10_Carta del reticolo idraulico;
 - I.11_Carta della magnitudo idraulica;
 - I.12_Carta della pericolosità idraulica;
 - I.13_Carta della idrologia della falda (PTCP)
 - 4.2. Indagini Sismiche (Livello 2_Variante PS e PO)
 - SII.Rel.01_Relazione illustrativa Indagini e studi di microzonazione sismica;
 - SII.01_Carta delle indagini - Nord;
 - SII.02_Carta delle indagini - Sud;
 - SII.03_Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica;
 - SII.04_Carta delle frequenze;
 - SII.05_Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS);
 - SII.06_Sezioni geologiche;
 - SII.07_Carta della pericolosità sismica;
 - SII.08_Carta di Microzonazione sismica- Fattore di Amplificazione Fa 0.1 - 0.5s;
 - SII.09_Carta di Microzonazione sismica- Fattore di Amplificazione Fa 0.5 - 1s;
 - SII.10_Carta di Microzonazione sismica- Fattore di Amplificazione massimo;
 - SII.Rel.02_Relazione descrittiva delle indagini geofisiche di sismica a rifrazione P/SH ESAC+MASW;
 - SII.11_Indagini sismiche Vsh, MASW, ESAC e documentazione fotografica.



Art. 120 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle zone ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzati i servizi e/o le infrastrutture necessarie a garantire l'assorbimento dei nuovi carichi urbanistici, (approvvigionamento idrico, trattamento delle acque reflue, difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, smaltimento dei rifiuti, disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta).
3. Nei successivi articoli, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico.
4. Il Regolamento Edilizio potrà ampliare e precisare le norme sopraindicate, anche in relazione agli indirizzi ed alle direttive per la sostenibilità contenute nella Disciplina del PTC della Provincia di Pistoia, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
5. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione ambientale strategica.

Art. 121 – Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio che potrà disciplinare in modo più dettagliato ed organico le condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, agli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Nel rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.
2. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali
 - 2.1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
 - 2.2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
 - a) rispettare gli assetti morfologici esistenti;
 - b) contenere gli scavi e i riporti;
 - c) adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
 - d) essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
 - e) privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.
 - 2.3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.
 - 2.4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici. In particolare per la piantumazione delle nuove alberature deve essere rispettato quanto indicato nelle *“Linee guida per la messa a dimora di specie arboree per l'assorbimento di biossido di*



azoto, materiale particolato fine e ozono” di cui al Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) della Regione Toscana.

3. Modificazione della permeabilità dei suoli

- 3.1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantito il mantenimento di una superficie minima permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria afferente all'intervento di trasformazione.
- 3.2. La superficie permeabile si intende la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, e/o costruzioni che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- 3.3. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano variazioni allo stato di impermeabilizzazione dei suoli, si dovranno prevedere “interventi di auto contenimento” delle acque al fine di: compensare i “surplus” prodotti dalle variazioni d'uso e/o sistemazione dei terreni e dalla conseguente modifica dei regimi di permeabilità; la capacità di infiltrazione delle superfici modificate; il conseguente incremento del grado di rischio indotto sul sistema idrografico al quale afferiscono le aree di intervento.
- 3.4. Per la valutazione dei “surplus” prodotti nonché dei volumi da auto-contenere si dovranno applicare i disposti dell'art. 8 (Prescrizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione) di cui alle “G. Norme tecniche per la prevenzione dei Rischi Territoriali”.

4. Approvvigionamento e risparmio idrico

- 4.1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idro-potabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento e/o razionalizzazione dei consumi idrici, si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.
- 4.2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento, anche tramite l'ottenimento di specifici pareri da parte degli Enti e/o società gestrici delle pubbliche reti è tenuto a:
 - a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento nonché valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
 - b) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
 - c) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.
- 4.3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:
 - a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;



- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici;
- e) prevedere nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera.

5. Depurazione

5.1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento anche tramite l'ottenimento di specifici pareri da parte degli Enti e/o società gestrici delle pubbliche reti è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

5.2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) Si dovranno rispettare le disposizioni dell'art. 9 (*Prescrizioni per la salvaguardia della risorsa idrica*) di cui alle "G. Norme tecniche per la prevenzione dei Rischi Territoriali".
- c) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

6. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

6.1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

6.2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.



- 6.3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.
- 6.4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:
- i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
 - la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
 - la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.
7. Inquinamento acustico
- 7.1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.
8. Risparmio energetico
- 8.1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente, (in particolare DIR 2010/31/EU e DLGS 28/2011 art. 11 e s.m.i.).
- 8.2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:
- l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
 - l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
 - la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
 - l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
- 8.3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare in specifica documentazione la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
 - cogenerazione;
 - sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;



- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
 - e) “ciclo chiuso” della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy ascading);
 - f) pompe di calore;
 - g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
- 8.4. Nella documentazione sopracitata dovranno essere indicati:
- a) i consumi energetici previsti per l’utilizzo dell’immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l’energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all’attività lavorativa;
 - b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
 - c) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
 - d) le emissioni in atmosfera.
- 8.5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi, la documentazione sopracitata dovrà contenere inoltre:
- a) l’orientamento dell’immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell’irraggiamento solare;
 - b) i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
 - c) l’ombreggiamento esterno dell’edificio con specie spoglianti che consentano l’irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell’effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
 - d) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
 - e) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
 - f) la predisposizione di opere per l’installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
 - g) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 122 – Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
 - 1.1. alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - 1.2. alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
 - 1.3. a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - 1.4. a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all’interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall’Amministrazione Comunale;
 - 1.5. a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.
1. Ai fini dell’attuazione si applicano i disposti di cui all’art. 63 della LR 65/2014, ai sensi del quale in particolare, l’alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.
2. Considerato che il Comune di Massa e Cozzile non è definito ad “*alta tensione abitativa*” ai sensi della L. n.431/1998 e che nel territorio Comunale sono già presenti numerosi immobili destinati ad alloggi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale in genere, il Piano Operativo non definisce esplicitamente ulteriori interventi e/o l’obbligo di prevedere interventi di edilizia sociale. Le quote, le quantità e le modalità di interventi di edilizia sociale da soddisfare, potranno essere individuate negli



interventi per il recupero e/o rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuove costruzioni così come definiti nelle specifiche schede di cui all'allegato 1 alle presenti norme.

Art. 123 – Aree interessate da previsioni del Piano di Protezione Civile Comunale

1. Le aree interessate da previsioni del Piano di Protezione Civile Comunale sono state individuate nello specifico piano e devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
2. Fatte salve le disposizioni del Piano di Protezione Civile Comunale, che potranno anche variare senza che questo comporti variante al presente PO, nonché le opere e/o installazioni di qualunque natura che si rendano necessarie per motivi di interesse pubblico, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
 - 2.1. alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - 2.2. modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano di Protezione Civile Comunale.



Appendice 1 – Dimensionamento degli insediamenti ³²

Si riportano di seguito i dimensionamenti insediativi del Piano Operativo utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Con riferimento alla tabella 2B1 della DGR 682/2017 si precisano le diverse tipologie di dimensionamento delle previsioni insediative dei singoli interventi:

- Intervento diretto;
- Piano Attuativi, Progetto Norma o Progetto Unitario Convenzionato;
- Piano Attuativi, Progetto Norma o Progetto Unitario Convenzionato per rigenerazione urbana.

Inoltre si precisa che:

- Per “*Riuso*” si intendono immobili appartenenti al patrimonio edilizio esistente i cui dimensionamenti sono stati indicati nelle tabelle dell'Appendice 1 della Relazione dell'Avvio del Procedimento di cui ai residui e/o rigenerazioni, precisando che per alcuni interventi, nell'effettiva attuazione, le destinazioni potranno essere diverse da quelle ad oggi indicate nella sottostanti tabelle, compatibilmente con le zonizzazioni del PO;
- Le quantità associate alle destinazioni “asteriscate” nella sottostanti tabelle devono considerarsi indicative in quanto le destinazioni *industriale artigianale e commercio al dettaglio* (con esclusione delle grandi strutture di vendita) si devono intendere come complessivamente attività produttive poichè: le sottozone D1,D2,D3 non hanno più esclusivamente la destinazione industriale artigianale come nei previgenti strumenti urbanistici; alcune nuove previsioni da attuare con PA o PUC possono avere destinazione artigianale industriale o commerciale al dettaglio;
- La destinazione “*Commerciale all'ingrosso e depositi*” (f) risulta associata alla destinazione industriale artigianale.

RESIDENZIALE

UTOE 1

INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
<i>Scheda</i>	<i>Sito</i>	<i>Sotto Zona</i>	<i>Ind. Cata- stale</i>	<i>Lotto [mq]</i>	<i>SE [mq]</i>		<i>SE [mq]</i>	
---	---	---	---	---	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq
PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
<i>Scheda</i>	<i>Sito</i>	<i>Sotto Zona</i>	<i>Ind. Cata- stale</i>	<i>mq lotto</i>	<i>SE [mq]</i>		<i>SE [mq]</i>	
---	---	---	---	---	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0	0

³² Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.32-23-7 e della conferenza di copianificazione (verbale del 24.09.2020)



UTOE 2

INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	Lotto [mq]	SE [mq]		SE [mq]	
1	Via Brunese/ Vacchereccia	B3	F.11 porz. m.le 681(porzione), 116(porzione)	240	0,00	mq	120,00	mq
---	Via Catalani	B3	F.11 m.li 115, 1103 porz. 1098	600	300,00	mq	0,00	mq
---	Via Vangile	B3	F.13 porz. M.1095	350	175,00	mq	0,00	mq
Totale					475,00	mq	120,00	mq
PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Descrizione Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---	---	0,00	mq	0	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
600,00	595	595,00

UTOE 3

INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
	Via Colligiana Traversa	da B3 a F6	F13 m105	1730	0,00	mq	-577,00	mq
Totale							-577,00	mq
PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
3	Margine Coperta -V. Togliatti	PN2	Foglio 15_UMI 2A mappale: 1189 e 1389; UMI	8300,00	4408,68	mq	0,00	mq



			2B mappale 155 e porzione mappale 359.					
4	Margine Coperta -Via Alighieri	PN3	Foglio 15_mappale 1533	3022,00	1052,00	mq	0,00	mq
6	Margine Coperta - Via Primo Maggio	PN5	Foglio 15 mapp.li: 1443,1311,178 0,1721,1781,1 722, porzione m. 106, 105,1720	2832,00	1192,50	mq	0,00	mq
7	Margine Coperta -Via Manzoni Sud	PN6	Foglio 15 mapp.li: 1785, 1786	2790,00	1000,00	mq	0,00	mq
8	Margine Coperta -Via Sabatini, Via Manzoni Sud	PN7	Foglio 15 mapp.li: 1452, 158	2900,00	1000,00	mq	0,00	mq
Totale					8653,18	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedi- mento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
30283,92	7909,84	8076,51

UTOE 4

INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017	NUOVE PREVI- SIONI		
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
11	Traversagna - Via Ferretti	B2	Foglio 15 Mappale 944	911,00	455,50	mq	0,00	mq
13	Traversagna - Via Poggetti	B3	Foglio 16 Mappale 381	400,00	200,00	mq	0,00	mq
14	Traversagna - Via Vetrano	B2	Foglio 16 Mappale 153 (porzione)	920,00	460,00	mq	0,00	mq
15	Biscolla - Fra- telli Cervi Sud Ovest	B2	Foglio 17 Mappale 983 (porzione)	580,00	290,00	mq	0,00	mq
16	Biscolla - Fra- telli Cervi Sud Est	B2	Foglio 17 Mappali 1907, 1918, 1917, por-	1800,00	900,00	mq	0,00	mq



			zioni di 1915, 1904,1914,1906, 1916					
---	Via Fucini	Da B2 a F6		1170,00	-585,00	mq	0,00	mq
---	Via Michelan- gelo	B2		1190,00	595,00	mq	0,00	mq
Totale					2315,5	mq	0,00	mq
PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVI- SIONI	
<i>Scheda</i>	<i>Sito</i>	<i>Sotto Zona</i>	<i>Ind. Catastale</i>	<i>mq lotto</i>	<i>SE [mq]</i>		<i>SE [mq]</i>	
17	Traversagna, Via T. Tasso/ Via Bruceto	PN9	Foglio 16 mappali 1307,1308,1311, 1304,1305,1309, 1303,1306,1310, 1293	2740,00	750,00	mq	0,00	mq
19	Traversagna Via Deledda, Via Leopardi	PN11	Foglio 16 mapp.- li: 1324, 1325, 1327	3250,00	666,67	mq	0,00	mq
21	Traversagna Via Boccaccio	PN13	Foglio 16 mapp.- li: 1071, 1069 (porzione)	2800,00	800,00	mq	0,00	mq
22	Traversagna Via Foscolo/Via Gramsci	PN14	Umi 14 A Foglio 17 mapp.li:1928,19 27. Umi 14 B Foglio 17 mapp.- li:1977,1975,197 8,1980	8774,00	2966,67	mq	0,00	mq
23	Traversagna Via Vetrano	PN15	Foglio 17 mapp.- li:1139, 153 (por- zione)	4113,00	1000,00	mq	0,00	mq
25	Traversagna Via Guicciar- dini, Via Bru- ceto	PN19	Foglio 17 mapp.- li:4,1360, 1361,1362,1359, 1358,1451,1452, 1240,1341	17000,00	2666,67	mq	0,00	mq
26	Traversagna Via Leopardi	PN20	Foglio 16 mapp.- li: 665, 1381 (porzione), 1379 (porzione)	11350,00	2500,00	mq	0,00	mq



28	Traversagna Via Vetriano	PN22	Foglio 16 mapp.- li: 185	5200,00	480,00	mq	0,00	mq
Totale					11830,01	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
15216,84	14145,51	14145,51

UTOE 5

INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq
PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO		NUOVA COSTRUZIONE	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0	0,00

PRODUTTIVO – COMMERCIALE (sono ricomprese in questa categoria le destinazioni: Industriale/artigianale, commercio al dettaglio, direzionale/di servizio, commercio all'ingrosso e depositi)

UTOE 1

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq



INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedi- mento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0	0,00

UTOE 2

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIA- NO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedi- mento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0	0,00

UTOE 3

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIA- NO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Cata- stale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
9	Margine Coperta Via Sabati- ni	PN8	Foglio 15 mapp.li: 1656	5387	1448,83	mq	0,00	mq
Totale					1448,83	mq	0,00	mq



INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Descrizione Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	---	---		0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
1884,00	1448,83	1448,83

UTOE 4

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
27	Traversagna - Via Leopardi	PN21	Foglio 17 mapp.li: 1334,1434	7006	0,00	mq	3000	mq
29	Biscolla Via Galvani, Via Biscolla	PN23	Foglio 17 Mappale 1817, 1811 (porzione), 195 (porzione)	6845,00	0,00	mq	700,00	mq
Totale					0,00	mq	3700	mq
INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	---	D1-D2-D3	---	---	5000,00	mq	0,00	mq
Totale					5000,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
10000,00	9700	8700



UTOE 5

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
30	Loc. Biscolla Via Galvani	PN 16	F17 m.1814, porzione 1811	16056,00	12520,00	mq	0,00	mq
31	Loc. Biscolla Via Mameli	PN 17	Foglio 17 mapp.li: 418,1613,170 2,1619,1614,1 70,1703,1612	6580,00	2418,00	mq	0,00	mq
----	Biscolla - Via Fermi	D1.1	F 17 m. 1954	4550,00	2730,00	mq	0,00	mq
----	Biscolla - Via Fermi	D1.1	F 17 m. 1971, 1843	7000,00	4200,00	mq	0,00	mq
33	Camporcioni – Via Biscolla Sud	T1.1	Foglio 18 mapp.li: 91, 284, 286, 97, 221, 222, 223, 224, 121, 251, 253, 255 e porzione di 42	34631,85	0,00	mq	1000,00	mq
34	Camporcioni – Via Biscolla Sud	T1.2	Foglio 18 mapp.li: 91, 284, 286, 42, 97, 221, 222, 223, 224, 121, 251, 253, 255	16970,00	0,00	mq	3200	mq
Totale					21868,00	mq	4200,00	mq
INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	Biscolla - Via Mazzini	D2	F 17 m. 848,937,1923	3855,00	2891,00	mq	0,00	mq
----	Via Galvani nord est	D2	F 17 m. 1812	200,00	1500,00	mq	0,00	mq
----	Biscolla - Via Fermi	D2	F17 m.1069, 1007	10072,00	0,00	mq	1000,00	mq
---	Biscolla – Via Fermi, Via Mazzini		F17 m.119, 1032, 1035	440	0,00	mq	200,00	mq



Totale	4391,00	mq	1200	mq
--------	---------	----	------	----

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
35600,00	31659	31659

TURISTICO RICETTIVO

UTOE 1

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO					RIUSO		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	Mazzalucchio	T1			627,00	mq	0,00	mq
----	Excalibur	T1			1648,00	mq	0,00	mq
----	Villa località Groppa d'Asino	T1			140,00	mq	0,00	mq
----	Villa località Casetta dei Baci	T1			755,70	mq	0,00	mq
Totale					3170,00	mq	0,00	mq
INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
3170,00	3170,00	3170,00

UTOE 2

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO					RIUSO		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	Istituto Saveriano	T1			1386,35	mq	0,00	mq
----	Ex Monta Taurina	T1			843,00	mq	0,00	mq
----	Villa Necchia	T1			1895,00	mq	0,00	mq
Totale					4124,35	mq	0,00	mq



INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento PO - SE [mq]
4124,35	4124,35

UTOE 3

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO					RIUSO		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq
INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimen- to - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0,00	0

UTOE 4

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO					RIUSO		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq
INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimen- to - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0,00	0



UTOE 5

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO					RIUSO		NUOVA COSTRUZIONE	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
33	Via camporcioni, Via Biscolla sud	T1.1	Foglio 18 mapp.li: 91, 284, 286, 97, 221, 222, 223, 224, 121, 251, 253, 255 e porzione di 42	34631,85	0,00	mq	1000,00	mq
34	Via camporcioni, Via Biscolla sud	T1.2	Foglio 18 mapp.li: 123, 125, 250, 252, 254	16970,00	0,00		800,00	
---	Biscolla – Via Camporcioni	T1	Foglio 18 m.80	5127,00	774,99	mq	4200,00	mq
Totale					1874,99	mq	6000,00	mq
INTERVENTI DIRETTI					RESIDUO AL 31.12.2017		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0	mq
Totale					0	mq	0	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
7874,99	7874,99	7874,99

RIGENERAZIONI

UTOE 1

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RECUPERO EDIFICIO ESISTENTE		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	Massa - Monastero della Visitazione	A1			5252,00	mq	0,00	mq
Totale					5252,00	mq	0,00	mq



Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
5252	5252	5252,00

UTOE 2

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RECUPERO EDIFICIO ESISTENTE		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
2	Via Vangile - Ex Lavanderia Attività dismessa	PN1	F13 m.li 186, 187, 239	3420,00	1900,00	mq	0,00	mq
---	Via Vangile-insediamento produttivo in attività	D0	F11 m.li 175	4540,00	1552,00	mq	0,00	mq
Totale					3452,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedimento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
3452,00	3452	3452,00

UTOE 3

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RECUPERO EDIFICIO ESISTENTE		NUOVE PREVISIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
---	Via Verdi - Fallegnameria insediamento produttivo in attività	D0	F.13 – m.372	224878,00	1018,99	mq	0,00	mq
1R	Via Vangile – Ex lavanderia – attività dismessa	D0	F13 - m.130	4653,84	1964,38	mq	0,00	mq
---	Via Vangile – Ex Lavanderia – insediamento produttivo in attività	D1	F15 – m.353, 1763, 1774, 1773, 1762, 1771, 1772, 1764, porzio-	6436,95	2524,73	mq	0,00	mq



			ne 302 e 1210					
5	Via Primo Maggio – Ex Maltagliati – attività dismes- sa	PN 4	F15 – m.86	16020,00	5300	mq	0,00	mq
Totale					10808,1	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedi- mento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
13395,21	11508,1	10808,1

UTOE 4

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RECUPERO EDIFI- CIO ESISTENTE		NUOVE PREVI- SIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedi- mento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0	0,00

UTOE 5

PIANO ATTUATIVO - PROGETTO NORMA - PIANO UNITARIO CONVENZIONATO					RECUPERO EDIFI- CIO ESISTENTE		NUOVE PREVI- SIONI	
Scheda	Sito	Sotto Zona	Ind. Catastale	mq lotto	SE [mq]		SE [mq]	
----	----	----	----	----	0,00	mq	0,00	mq
Totale					0,00	mq	0,00	mq

Dimensionamento Avvio Procedi- mento - SE [mq]	Dimensionamento Adozione PO - SE [mq]	Dimensionamento Approvazione PO - SE [mq]
0,00	0	0,00



TABELLE DI DETTAGLIO PER UTOE - ALLEGATO 2B1 (DGR 682/2017)

Comune di Massa e Cozzile – Previsioni quinquennali Dettaglio (territorio urbanizzato)				
UTOE 1 - tab. All. 2B1 DGR 682/2017				
Codice ISTAT F025			Superficie territoriale: 9,4 kmq	
Abitanti al 31/12/2018: 687			Abitanti previsti: 687	
			SIGLA_ENT: UTOE_001	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE			
	Nuova edificazione			Riuso*
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di inter- vento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)
Residenziale	0	0	0	5252
Industriale artigianale**	0	0	0	0
Commercio al dettaglio**	0	0	0	0
Turistico – ricettiva	0	0	0	0
Direzionale e di servizio**	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	5252

Comune di Massa e Cozzile – Previsioni quinquennali Dettaglio (territorio urbanizzato)				
UTOE 2 - tab. All. 2B1 DGR 682/2017				
Codice ISTAT F025			Superficie territoriale: 2,6 kmq	
Abitanti al 31/12/2018: 928			Abitanti previsti: 940	
			SIGLA_ENT: UTOE_002	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE			
	Nuova edificazione			Riuso*
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di inter- vento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)
Residenziale	0	595	0	3452
Industriale artigianale**	0	0	0	0
Commercio al dettaglio**	0	0	0	0
Turistico – ricettiva	0	0	0	1386,35
Direzionale e di servizio**	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0	0
TOTALI	0	595	0	4838,35
Comune di Massa e Cozzile – Previsioni quinquennali Dettaglio (territorio urbanizzato)				



UTOE 3 - tab. All. 2B1 DGR 682/2017				
Codice ISTAT F025			Superficie territoriale: 0,9 kmq	
Abitanti al 31/12/2018: 2592			Abitanti previsti: 3197,68	
			SIGLA_ENT: UTOE_003	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE			
	Nuova edificazione			Riuso*
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di inter- vento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)
Residenziale	8653,18	-577	0	6608,1
Industriale artigianale**	1448,83	0	0	0
Commercio al dettaglio**	0	0	0	3600
Turistico – ricettiva	0	0	0	0
Direzionale e di servizio**	0	0	0	6000
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0	0
TOTALI	10102,01	-577	0	10808,1

Comune di Massa e Cozzile – Previsioni quinquennali Dettaglio (territorio urbanizzato)				
UTOE 4 - tab. All. 2B1 DGR 682/2017				
Codice ISTAT F025			Superficie territoriale: 2,0 kmq	
Abitanti al 31/12/2018: 3660			Abitanti previsti: 3964,34	
			SIGLA_ENT: UTOE_004	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE			
	Nuova edificazione			Riuso*
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di inter- vento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)
Residenziale	11830,01	2315,5	0	0
Industriale artigianale**	3000	3000	0	0
Commercio al dettaglio**	700	2000	0	0
Turistico – ricettiva	0	0	0	0
Direzionale e di servizio**	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0	0
TOTALI	15530,01	7315,5	0	0



Comune di Massa e Cozzile – Previsioni quinquennali Dettaglio (territorio urbanizzato)				
UTOE 5 - tab. All. 2B1 DGR 682/2017				
Codice ISTAT F025			Superficie territoriale: 1,1 kmq	
Abitanti al 31/12/2018: 84			Abitanti previsti: 84	
			SIGLA_ENT: UTOE_005	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE			
	Nuova edificazione			Riuso*
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di inter- vento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)
Residenziale	0	0	0	0
Industriale artigianale**	23468	5591	0	0
Commercio al dettaglio**	2600	0	0	0
Turistico – ricettiva	1800	0	0	774,99
Direzionale e di servizio**	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0	0
TOTALI	27868	5591	0	774,99



TABELLE DI SINTESI PER UTOE - ALLEGATO 2B (DGR 682/2017)

UTOE 1 Comune di Massa e Cozzile - Piano Operativo - Previsioni quinquennali Sintesi							All. 2 B
Codice ISTAT F025				Superficie territoriale: 9,4 kmq			
Abitanti al 31/12/2018: 687				Abitanti previsti: 687			
Codici UTOE: F025UTOE001				SIGLA: UTOE_001			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.T. 65/14	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento PO (art.92 c. 4) mq. di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIA-NIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) Mq. di SUL			NON SUBORDINATE A CONFER.
	NE . Nuova edificazione (3)	R . Riuso (4)	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6)	R . Riuso (4) Art.64 c.8	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Art..25 c.2)
<i>Residenziale</i>	0	5252	5252	0	0	0	0
<i>Industriale artigianale**</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Commercio al dettaglio**</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Turistico – ricettiva</i>	0	0	0	0	3170	3170	0
<i>Direzionale e di servizio**</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Commerciale all'ingrosso e depositi***</i>	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	5252	5252	0	3170	3170	0

UTOE 2 Comune di Massa e Cozzile - Piano Operativo - Previsioni quinquennali Sintesi							All. 2 B
Codice ISTAT F025				Superficie territoriale: 2,6 kmq			
Abitanti al 31/12/2018:928				Abitanti previsti: 940			
Codici UTOE: F025UTOE002				SIGLA: UTOE_002			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.T. 65/14	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento PO (art.92 c. 4) mq. di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIA-NIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5c.3) Mq. di SUL			NON SUBORDINATE A CONFER.
	NE . Nuova edificazione (3)	R . Riuso (4)	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6)	R . Riuso (4) Art.64 c.8	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Art..25 c.2)
<i>Residenziale</i>	595	3452	4047	0	0	0	0
<i>Industriale artigianale**</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Commercio al dettaglio**</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Turistico – ricettiva</i>	0	1386,35	1386,35	0	2738	2738	0
<i>Direzionale e di servizio**</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Commerciale all'ingrosso e depositi***</i>	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	595	4838,35	5433,35	0	2738	2738	0



UTOE 3 Comune di Massa e Cozzile - Piano Operativo - Previsioni quinquennali Sintesi							All. 2 B	
Codice ISTAT F025				Superficie territoriale: 0,9 kmq				
Abitanti al 31/12/2018: 2592				Abitanti previsti: 3197,68				
Codici UTOE: F025UTOE003				SIGLA: UTOE_003				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.T. 65/14	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento PO (art.92 c. 4) mq. di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5c.3) Mq. di SUL			NON SUBORDINATE A CONFER.	
	NE . Nuova edificazione (3)	R . Riutilizzo (4)	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6)	R . Riutilizzo (4) Art.64 c.8	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Art..25 c.2)	
<i>Residenziale</i>	8076,18	6608,1	14684,28	0	0	0	0	
<i>Industriale artigianale**</i>	1448,83	0	1448,83	0	0	0	0	
<i>Commercio al dettaglio**</i>	0	3600	3600	0	0	0	0	
<i>Turistico – ricettiva</i>	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Direzionale e di servizio**</i>	0	600	600	0	0	0	0	
<i>Commerciale all'ingrosso e depositi***</i>	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	9525,01	10808,1	20333,11	0	0	0	0	

UTOE 4 Comune di Massa e Cozzile - Piano Operativo - Previsioni quinquennali Sintesi							All. 2 B	
Codice ISTAT F025				Superficie territoriale: 2,0 kmq				
Abitanti al 31/12/2018: 3660				Abitanti previsti: 3964,34				
Codici UTOE: F025UTOE004				SIGLA: UTOE_004				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.T. 65/14	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento PO (art.92 c. 4) mq. di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5c.3) Mq. di SUL			NON SUBORDINATE A CONFER.	
	NE . Nuova edificazione (3)	R . Riutilizzo (4)	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6)	R . Riutilizzo (4) Art.64 c.8	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Art..25 c.2)	
<i>Residenziale</i>	14145,51	0	14145,51	0	0	0	0	
<i>Industriale artigianale**</i>	6000	0	6000	0	0	0	0	
<i>Commercio al dettaglio**</i>	2700	0	2700	0	0	0	0	
<i>Turistico – ricettiva</i>	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Direzionale e di servizio**</i>	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Commerciale all'ingrosso e depositi***</i>	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	22845,51	0	22845,51	0	0	0	0	



UTOE 5 Comune di Massa e Cozzile - Piano Operativo - Previsioni quinquennali Sintesi							All. 2 B
Codice ISTAT F025				Superficie territoriale: 1,1 kmq			
Abitanti al 31/12/2018: 84				Abitanti previsti: 84			
Codici UTOE: F025UTOE005				SIGLA: UTOE_005			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.T. 65/14	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento PO (art.92 c. 4) mq. di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU			NON SUBORDINATE A CONFERENZA
	NE . Nuova edificazione (3)	R . Riuso (4)	Tot. (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5c.3) Mq. di SUL			
	NE . Nuova edificazione (3)	R . Riuso (4)	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6)	R . Riuso (4) Art.64 c.8	Tot. (NE+R)	NE . Nuova edificazione (3) Art..25 c.2)
<i>Residenziale</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Industriale artigianale**</i>	29059	0	27459	0	0	0	0
<i>Commercio al dettaglio**</i>	2600	0	1000	0	0	0	0
<i>Turistico – ricettiva</i>	1800	774,99	2574,99	0	0	0	0
<i>Direzionale e di servizio**</i>	0	0	8200	0	0	0	0
<i>Commerciale all'ingrosso e depositi***</i>	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	33459	774,99	34233,99	0	0	0	0



Appendice 2 – Verifica degli Standard Urbanistici

Nella presente appendice sono riportate le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard indicati di seguito:

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

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

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

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

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo. A questi si sommano la popolazione insediabile sulla base degli Interventi di progetto. Di seguito si riporta una tabella riassuntiva riguardante il calcolo della popolazione insediabile finalizzato alla verifica degli standard.

UTOE 1	Standard esistenti [mq]	Standard di progetto [mq]	Abitanti insediati	Abitanti TOT insediabili	TOT abitanti	Fabbisogno DM 1444/1968 [mq]	Differenza DM 1444/68 [mq]	Fabbisogno PTC [mq]	Differenza PTCP [mq]
<i>Aree a verde pubblico attrezzato (Sottozone F4-F5)</i>	15690,50	0,00	687,00	0,00	687,00	6183,00	9507,50	8244,00	7446,50
<i>Aree per parcheggi pubblici (P)</i>	2420,00	1736,00	687,00	0,00	687,00	2061,00	2095,00	2748,00	1408,00
<i>Aree per l'istruzione (Sottozone F1)</i>	2621,00	0,00	687,00	0,00	687,00	2748,00	-127,00	3091,50	-470,50
<i>Aree per attrezzature di interesse comune (Sottozone F2)</i>	36653,50	0,00	687,00	0,00	687,00	1374,00	35279,50	2404,50	34249,00



UTOE 2	Standard esistenti [mq]	Standard di progetto [mq]	Abitanti insediati	Abitanti TOT insediabili	TOT abitanti	Fabbisogno DM 1444/1968 [mq]	Differenza DM 1444/68 [mq]	Fabbisogno PTC [mq]	Differenza PTCP [mq]
Aree a verde pubblico attrezzato (Sottozone F4-F5)	7367,46	0,00	928,00	12,00	940,00	8460,00	-1092,54	11280,00	-3912,54
Aree per parcheggi pubblici (P)	4521,94	370,00	928,00	12,00	940,00	2820,00	2071,94	3760,00	1131,94
Aree per l'istruzione (Sottozone F1)	0,00	0,00	928,00	12,00	940,00	3760,00	-3760,00	4230,00	-4230,00
Aree per attrezzature di interesse comune (Sottozone F2)	3251,24	0,00	928,00	12,00	940,00	1880,00	1371,24	3290,00	-38,76

UTOE 3	Standard esistenti [mq]	Standard di progetto [mq]	Abitanti insediati	Abitanti TOT insediabili	TOT abitanti	Fabbisogno DM 1444/1968 [mq]	Differenza DM 1444/68 [mq]	Fabbisogno PTC [mq]	Differenza PTCP [mq]
Aree a verde pubblico attrezzato (Sottozone F4-F5)	145534,00	1515,00	2592,00	605,68	3197,68	28779,12	116754,88	38372,16	108676,84
Aree per parcheggi pubblici (P)	15003,40	4516,63	2592,00	605,68	3197,68	9593,04	5410,36	12790,72	6729,31
Aree per l'istruzione (Sottozone F1)	11611,38	0,00	2592,00	605,68	3197,68	12790,72	-1179,34	14389,56	-2778,18
Aree per attrezzature di interesse comune (Sottozone F2)	7244,20	7210,00	2592,00	605,68	3197,68	6395,36	848,84	11191,88	3262,32

UTOE 4	Standard esistenti [mq]	Standard di progetto [mq]	Abitanti insediati	Abitanti TOT insediabili	TOT abitanti	Fabbisogno DM 1444/1968 [mq]	Differenza DM 1444/68 [mq]	Fabbisogno PTC [mq]	Differenza PTCP [mq]
Aree a verde pubblico attrezzato (Sottozone F4-F5)	30944,00	9828,00	3660,00	304,34	3964,34	35679,06	5092,94	47572,08	-6800,08
Aree per parcheggi pubblici (P)	15530,00	9803,54	3660,00	304,34	3964,34	11893,02	13440,52	15857,36	9476,18
Aree per l'istruzione (Sottozone F1)	5772,31	9000,00	3660,00	304,34	3964,34	15857,36	-1085,05	17839,53	-3067,22
Aree per attrezzature di interesse comune (Sottozone F2)	7020,28	0,00	3660,00	304,34	3964,34	7928,68	-908,40	13875,19	-6854,91



UTOE 5	Standard esistenti [mq]	Standard di progetto [mq]	Abitanti insediati	Abitanti TOT insediabili	TOT abitanti	Fabbisogno DM 1444/1968 [mq]	Differenza DM 1444/68 [mq]	Fabbisogno PTC [mq]	Differenza PTCP [mq]
<i>Aree a verde pubblico attrezzato (Sottozone F4-F5)</i>	5651,00	0,00	84,00	0,00	84,00	756,00	4895,00	1008,00	4643,00
<i>Aree per parcheggi pubblici (P)</i>	9670,00	0,00	84,00	0,00	84,00	252,00	9418,00	336,00	9334,00
<i>Aree per l'istruzione (Sottozone F1)</i>	0,00	0,00	84,00	0,00	84,00	336,00	-336,00	378,00	-378,00
<i>Aree per attrezzature di interesse comune (Sottozone F2)</i>	0,00	0,00	84,00	0,00	84,00	168,00	-168,00	294,00	-294,00

TOTALE	Standard esistenti [mq]	Standard di progetto [mq]	Abitanti insediati	Abitanti TOT insediabili	TOT abitanti	Fabbisogno DM 1444/1968 [mq]	Differenza DM 1444/68 [mq]	Fabbisogno PTC [mq]	Differenza PTCP [mq]
<i>Aree a verde pubblico attrezzato (Sottozone F4-F5)</i>	205186,96	11343,00	7951,00	922,02	8873,02	79857,18	136672,78	106476,24	110053,72
<i>Aree per parcheggi pubblici (P)</i>	47145,34	16426,17	7951,00	922,02	8873,02	26619,06	36952,45	35492,08	28079,43
<i>Aree per l'istruzione (Sottozone F1)</i>	20004,69	9000,00	7951,00	922,02	8873,02	35492,08	-6487,39	39928,59	-10923,90
<i>Aree per attrezzature di interesse comune (Sottozone F2)</i>	54169,22	7210,00	7951,00	922,02	8873,02	17746,04	43633,18	31055,57	30323,65