



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Claudia Baccelli

Progettazione Urbanistica:

Arch. Graziano Massetani

Studio Massetani Architettura e Urbanistica

Progettazione Valutazione Ambientale Strategica

Collaboratori:

Pianificatore Territoriale Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Ingegnere infrastrutturale: Mattia Iannuzzi

Pianificatore Territoriale Patrizia Guerriero

Indagini archeologiche

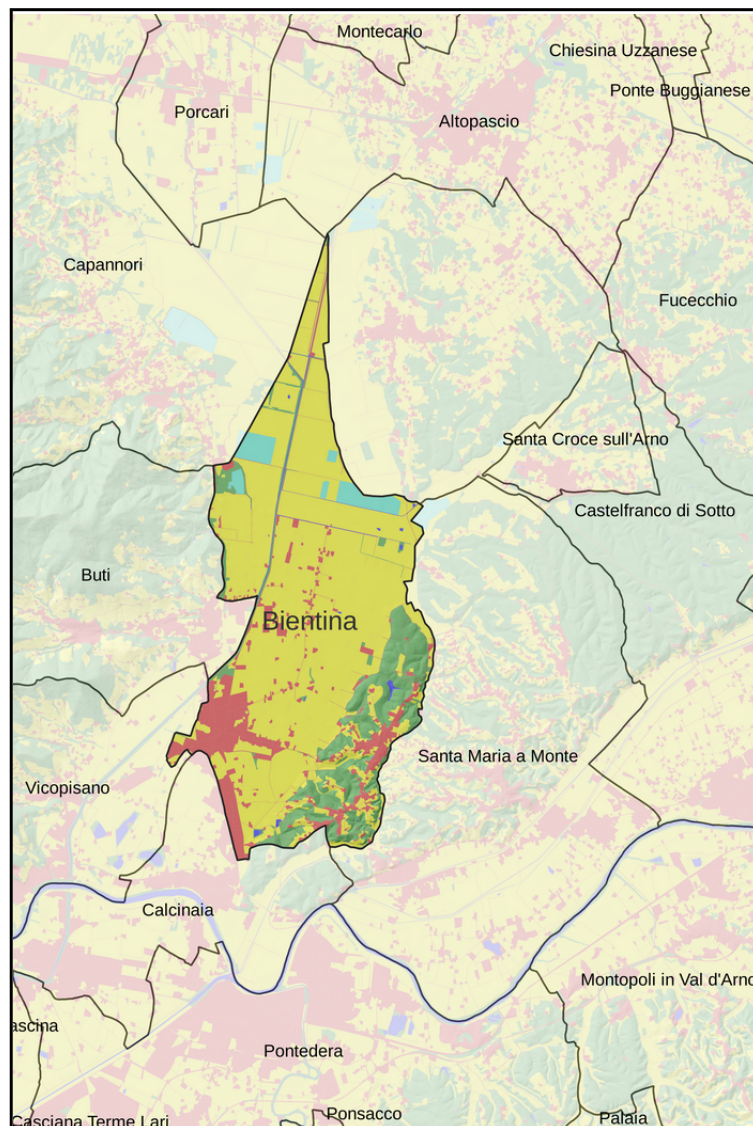
Archeologo Fabrizio Burchianti

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Marzo 2022

Approvazione

Scala

D.T.

N.T.A. Disciplina Urbanistica e Disciplina Paesaggistica
e Ambientale

02

PIANO OPERATIVO
del Comune di Bientina(PI)

D. T. 02 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale

PARTE I - NORME GENERALI	9
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo.....	9
Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.....	10
Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Piano Operativo.....	10
Art. 4 - Patrimonio territoriale e Statuto del Territorio	11
4. 1- Patrimonio territoriale	12
4. 2- Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali	12
Art. 5 - Poteri di deroga.....	13
Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici	14
6. 1 - Vincoli paesaggistici	14
6. 2 - Vincoli ambientali e aree sottoposte a tutela ambientale	14
6. 3- Vincolo idrogeologico.....	15
6. 4 - Vincolo idrico.....	15
6. 5 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.	16
6. 6 - Vincolo cimiteriale.....	16
6. 7 - Vincoli urbanistici	17
6. 8 - Disposizioni in materia di tutela dei beni architettonici art. 10 del CodiceD. Lgs. 42/2004.....	17
6. 9 - Disposizioni in materia di tutela dei beni archeologici	17
Art. 7 - Perimetro del territorio urbanizzato.	17
7. 1. – Morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R.	18
7. 2. - Modalità per il Superamento delle Barriere architettoniche negli Spazi ed Edifici pubblici	18
Art. 8 - Elaborati del Piano Operativo	18
PARTE II - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	20
Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	20
9.1.- Stumenti attuativi del PO	20
9.2.-Standard di edilizia sociale.....	20
Art. 10 - La Compensazione e la Perequazione Urbanistica	20
Art. 11 - I Piani Attuativi.....	23
11. 1 - Caratteristiche dei piani attuativi.....	23
11. 2 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica	24
11. 3 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati.....	24
11. 4 - Piani di Recupero (P. R.).....	27
11. 5 - Piani di Rigenerazione Urbana(P. R. U.)	27
Art. 12 - Progetto Unitario Convenzionato	29
12. 1 - Progetto Unitario Convenzionato	29
12. 2 - Permesso di Costruire Convenzionato- Art. 28 bis TU Edilizia	29
Art. 13 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....	30

Art. 14 - Definizioni per l'attuazione del Piano Operativo	30
Art. 15 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni).....	46
a) Residenziale:	46
b) Industriale e Artigianale:.....	46
c) Commerciale al dettaglio:.....	47
d)Turistico-ricettiva:.....	47
e) Direzionale e di Servizio:	47
f) Commerciale all'ingrosso e Depositi:.....	47
g) Agricola e funzioni ad essa connesse (agriturismo, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli):	48
Art. 16 - Infrastrutture per la mobilità	48
16. 1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale.....	48
16. 2 - Infrastrutture di interesse comunale.	49
16. 3 - Distanza delle costruzioni dalle strade.	50
16. 4-Corridoio infrastrutturale.....	51
16. 5- Parcheggi pubblici D. M. 1444/1968.	51
16. 6- Parcheggi per la sosta stanziata L. n°122/1989.....	52
16. 7- Parcheggi per la sosta di relazione L. R. n. 62/2018	54
16. 8 -Impianti distribuzione carburanti	55
Art. 17 - Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni	56
17. 1 - Manutenzione Ordinaria (M. O).....	56
17. 2 - Manutenzione Straordinaria (M. S.).....	56
17. 3 - Restauro e Risanamento Conservativo.....	57
17. 4 - Ristrutturazione Edilizia (R. E.).....	59
17. 5 - Addizione Volumetrica (A. V.).....	62
17. 6 - Sostituzione Edilizia (S. E.)	63
17. 7 - Demolizione Edilizia (D. E.).....	63
17. 8 - Ristrutturazione Urbanistica (R. U.).....	63
17. 9 – Nuova costruzione (N. C.).....	64
PARTE III- DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO TIPOLOGICO	65
Art. 18 - Classi di valore degli edifici di interesse storico, architettonico, tipologico: criteri di valutazione e categorie d'intervento	65
18. 1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico – classe di valore 1.....	65
18. 2 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico – classe di valore 2	66
18. 3 - Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte manomessi – classe di valore 3	66
18. 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico – classe di valore 4	67
18. 5–Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi – classe di valore 5.....	67

18. 6 – Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici – classe di valore 6	67
18. 7–Modifiche alla classe di valore degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico	68
18. 8 - Direttive tecniche per interventi su edifici di valore storico, architettonico tipologico	68
18. 9 - Direttive tecniche per interventi sul patrimonio edilizio diffuso nei centri e nuclei storici	70
PARTE IV- DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E ALLA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI	72
Art. 19 – Campo di applicazione : le componenti ambientali	72
19. 1 - Componente Suolo e Sottosuolo	72
19. 2 – Componente Risorse idriche.....	73
19. 3 – Componente Atmosfera.....	76
19. 4 - Componente Clima acustico.....	77
19. 5 - Componente Energia	78
19. 6 - Componente Rifiuti	80
19. 7 - Componente Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti.....	80
19. 8 - Componente Risorse naturali e biodiversità.....	81
19. 9 - Componente Paesaggio	84
Art. 20 - Incentivi energetici.....	86
Art. 21 - Disposizioni relative ai criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica ed agli aspetti sismici.	86
21. 1 - Contenuti e finalità	86
21.2.Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	86
21.3.Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni	88
21.4. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica	88
21.5. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	88
21.6. Fattibilità e Schede Norma	91
PARTE V – DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE	91
Art. 22 –Il territorio rurale : definizione e obiettivi.....	92
22.1- Articolazione del territorio rurale	92
22.2- Obiettivi da perseguire nell'ambito del territorio rurale	92
Art. 23 –Disciplina urbanistica.....	93
23.1-Funzioni proprie del territorio rurale.....	93
23. 2- Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo.	94
23. 3. – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo	105
23. 4 - Disciplina per il mutamento della destinazione agricola degli edifici	109
23. 5. - Interventi di sistemazione ambientale.	110
23. 6- Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola.....	111
23.7-Insediamenti extraurbani non facenti parte del territorio urbanizzato.....	111
PARTE VI –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO RURALE.	112

Art. 24 - Disciplina paesaggistica.....	112
24.1.Individuazione dei caratteri paesaggistici del territorio rurale	112
24. 2 E1- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte nord dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina a prevalente carattere ambientale.....	112
24.3.- E2- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale e sud dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina a a prevalente carattere agricolo (8.1.a.).....	113
24.4.-E3- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale della UTOE della Pianura bonificata con caratteristiche di aree agricole periurbane data la prossimità all'insediamento urbano di Bientina (20.2).	114
24.5.-E4-Parte del territorio rurale corrispondente all'UTOE delle Cerbaie di Bientina (19.1).....	115
24.6-Insediamenti extraurbani: Morfotipi insediativi	116
24.7- Aree copianificate	117
PARTE VII- DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	118
Art. 25 - Il territorio urbanizzato : definizione e obbiettivi	118
25.1- Obbiettivi da perseguire nell'ambito del territorio urbanizzato	118
Art. 26 - Disciplina urbanistica.....	119
26. 1 - Individuazione delle zone urbane ai sensi del D. M. 1444/68.....	119
26. 2 - Zone A1: Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.	120
26. 3- Zone A2: Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno	122
26. 4- B: Zone a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto	123
26.5- C1- Zone a prevalente carattere residenziale soggette a intervento convenzionato (PAC/PUC).125	
26. 6 - C2: Zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi a seguito di interventi di rigenerazione urbana, ambientale o di compensazione urbanistica	127
26. 7 –RU - Zone destinate a interventi di Recupero o Rigenerazione Urbana.....	129
26.8-DC1- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento diretto.	130
26.9-DC2- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento convenzionato.....	132
26.10-DM1-Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto.	133
26.11-DM2-Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento convenzionato.....	135
26.12-DP1- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.....	137
26.13-DP2- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento Convenzionato.	139
26.14-DPs- Zone a prevalente carattere produttivo destinate a servizi all'impresa.	140
26. 15– F1- Zone destinate a verde pubblico, piazze e/o parchi urbani.....	141
26. 16 - F2- Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico	142
26. 15- F3 – Zone destinate a verde privato	143
26. 17- F4- Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato	144
26. 18- F5.-Zone destinate a verde a tutela degli insediamenti, mitigazione idraulica e forestazione urbana.	146

26. 19- F6- Zone destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto	146
26. 20 – P – Zone destinate a parcheggi pubblici	146
PARTE VIII –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO	148
Art. 27 – Disciplina paesaggistica.....	148
27. 1 -Insediamenti Urbani: Morfotipi insediativi e Schede Norma.....	148
27. 2 - Insediamento Urbano di BIENTINA a prevalente carattere residenziale	149
27. 3 - Insediamento Urbano del Paleoalveo a prevalente carattere commerciale e produttivo	152
27.4- Insediamento urbano di Pratogrande , a prevalente carattere industriale.	152
27.5- Insediamento urbano di Santa Colomba , a prevalente carattere residenziale.....	153
27.6- Insediamento urbano di Quattro Strade , a prevelante carattere residenziale.....	154
PARTE IX- DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI .	154
Art. 28 –Disciplina dei beni paesaggistici	154
28.1. " Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142. c. 1, lett. b, Codice), art. 7 elaborato 8B del PIT/PP:	155
28.2. "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice), art. 8 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. :	156
28.3. I parchi e le riserve nazionali o regionali , nonché i territori di protezione esterna esterna dei parchi (art.142 co.1, lett. f,Codice), art. 11 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. :	157
28.5. Le zone umide incluse nell’elenco previsto dal decreto del Presidebte della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142 co.1, lett. i, Codice), art. 14 elaborato 8B del PIT/PPR.:	158
28.6 Le zone di interesse archeologico (art.142 co.1, lett. m, Codice) , art. 15 elaborato 8B del PIT/PPR.:	159
PARTE X – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	160
Art. 29 - Dimensionamento del P. O.	160
29.1.UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO - tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017.....	162
29.2.UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA -tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017.....	163
29.3.UTOE DELLE CERBAIE -tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017.....	164
PARTE XI- SALVAGUARDIE.....	165
Art. 30 - Norme transitorie e di salvaguardia.	165

PARTE I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo

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

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

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

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

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

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

4. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

- a) dalla ricognizione delle componenti il patrimonio territoriale e dalla relativa disciplina delle Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del territorio, il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e di vulnerabilità della falda degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- d) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

5. Il piano operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni degli insediamenti e delle infrastrutture per la mobilità.
6. Il Piano Operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale Intercomunale , esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali e motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio.
7. Il Piano Operativo fa proprio e recepisce il Piano di Protezione civile di cui alla L. R. 67/2003. Eventuali varianti al Piano di protezione civile costituiscono variante automatica al P. O., ai sensi dell'art. 104 comma 4 della L. R. 65/2014.

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi

1. Il Piano Operativo è redatto nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera .
2. Il Piano Operativo è redatto secondo quanto stabilito dalla L. R. n°65 del 10. 11. 2014 e s. m. e. i., in particolare l'art. 95 della stessa legge e nel rispetto delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati, così come definiti all'art. 6, la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle presenti norme, anche delle disposizioni delle singole normative in materia che vengono recepite dalle presenti norme.
4. Il Piano Operativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L. R. 10 del 12. 02. 2010 e s. m. e. i.
5. Il Piano Operativo è redatto nel rispetto della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D. C. R n. 37 del 27. 03. 2015.
6. Il Piano Operativo è redatto nel rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con D. C. P n° 100 del 27. 07. 2006, e aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale con D. C. P. n°7 del 13. 01. 2014.
7. Le norme del Piano Operativo sono redatte nel rispetto delle definizioni contenute nel regolamento regionale 39/R del 24. 07. 2018, nel regolamento regionale 63/R del 25. 08. 2016, del regolamento regionale 32/R del 05. 07. 2017.
- 8 Il P. O., una volta approvato , sostituisce il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 22.07.2010.
9. Per quanto non espressamente stabilito dal Piano Operativo si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.
10. Le norme del Piano Operativo si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali vincolanti; in tali casi, in attesa della formale modificazione del Piano Operativo, si applica la normativa sovraordinata.

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

1. Il P. O. è valido a tempo indeterminato, per quanto riguarda la disciplina relativa alla gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 1 comma 1a), mentre ha valenza quinquennale per quanto riguarda la disciplina relativa alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 1 comma 1b).
2. Le previsioni di cui all'art. 1 comma 3 sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili e secondo criteri di coerenza pianificatoria stabiliti dal Piano Strutturale Intercomunale.

3. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati o mediante interventi di recupero o rigenerazione urbana di iniziativa pubblica perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

4. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

5. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, o mediante interventi di recupero o rigenerazione urbana, di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 3 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 1 comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

6. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 3 e 5, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

7. Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 3 e 5 o del diverso termine disposto ai sensi del comma 6, non perdono efficacia le previsioni contenute nei piani attuativi già adottati a tale scadenza relativi ai P. A. P. M. A. A., a condizione che non prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

8. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il Comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina di cui all'art. 1 comma 3. La suddetta relazione deve contenere anche il monitoraggio degli effetti territoriali, urbanistici, ambientali, sociali ed economici, e sulla salute umana, in relazione alla Valutazione di cui all'art. 2 comma 4, ed in funzione di tale verifica il Piano Operativo successivo apporta le modifiche e correzioni necessarie nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del P. S. I. vigente. Le previsioni di cui al comma 2 possono pertanto essere confermate con eventuali modifiche nel quinquennio successivo, se utili allo sviluppo urbano e compatibili con lo stato delle risorse, nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale Intercomunale.

9. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del P. O. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio; qualora emergano difformità tra la normativa generale e le indicazioni specifiche relative a singole aree o edifici oppure all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni varranno le prescrizioni più restrittive. Qualora emergano difformità tra elaborati cartografici e norme tecniche, prevarranno queste ultime.

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

Art. 4 - Patrimonio territoriale e Statuto del Territorio

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

4. 1- Patrimonio territoriale

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

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

4. 2- Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali

1. Le Invarianti Strutturali corrispondono ai caratteri specifici, ai principi generativi e alle regole che assicurano la tutela e la riproduzione degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale. Le Invarianti strutturali sono state definite dal PSI in relazione alle quattro componenti il patrimonio territoriale di cui al punto 4. 1, specificandone i caratteri, i valori, le criticità e le regole di tutela e trasformazione: l'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comunale comprese le sue parti degradate e non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

2. Le quattro Invarianti Strutturali in cui si articola lo Statuto del Territorio toscano definito dal P. I. T. /P. P. R., ciascuna esaminata a livello dei 20 Ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, con descrizione strutturale, individuazione dei valori, rilevamento delle criticità, indirizzi e obiettivi di qualità da perseguire e direttive da rispettare, sono:

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

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

4. 2. 1. -Invariante Strutturale I: i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici

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

- la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- i laghi, i pozzi e le sorgenti;

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

4. 2. 2. - Invariante Strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

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

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

2. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della II Invariante Strutturale sono declinate in particolare agli artt. 6, 19, 24, 27 delle presenti norme.

4. 2. 3. - Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani.

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

- il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
- la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;
- i tessuti urbani di impianto recente che necessitano di una riqualificazione urbana al fine di migliorare la qualità dell'assetto urbano degli insediamenti ;
- i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;

2. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della III Invariante Strutturale sono declinate in particolare agli artt. agli artt. 18, 26 e 27 delle presenti norme.

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

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

- il territorio agricolo nelle sue specificità paesaggistiche;
- gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
- la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- sistemazioni idraulico agrarie, ciglioni e terrazzamenti, quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

2. Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della Invariante Strutturale sono declinate in particolare agli artt. 18, 23 e 24 delle presenti norme.

Art. 5 - Poteri di deroga

1. L'Amministrazione Comunale può autorizzare deroghe al P. O. nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;

b) purch  si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

c) purch  gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale.

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

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

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

6. 1 - Vincoli paesaggistici

1. Il Comune di Bientina   interessato:

dai seguenti vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/2004:

- " Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondit  di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142. c. 1, lett. b, Codice), art. 7 elaborato 8B del PIT/PP;
- "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice), art. 8 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
- I parchi e le riserve nazionali o regionali , nonch  i territori di protezione esterna esterna dei parchi (art.142 co.1, lett. f,Codice), art. 11 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorch  percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del de-creto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142. c. 1, lett. g, Codice), art. 12 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R.
- Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidebte della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142 co.1, lett. i, Codice), art. 14 elaborato 8B del PIT/PPR.
- Le zone di interesse archeologico (art.142 co.1, lett. m, Codice) , art. 15 elaborato 8B del PIT/PPR.

2. La cartografia, prodotta in sede di P. I. T. /P. P. R., non   stata verificata in sede di redazione del PSI e, dove necessario sono stati ripерimetrati i limiti delle aree boscate nell'ambito del P. O. ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 39/2000 . Tali perimetri dovranno comunque essere riverificati in modo puntuale in occasione delle reali trasformazioni.

3. Sul territorio comunale sono presenti inoltre numerosi beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n 42/2004 i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualit  architettonica e per il contesto urbano-rurale entro cui sono inseriti che sono riportati nella tavola QC 05 e nell'elaborato DT04 alla classe di valore 1. Per questi beni architettonici si devono rispettare le disposizioni di cui al successivo art. 6. 8. e art. 18. 1 delle presenti norme.

6. 2 - Vincoli ambientali e aree sottoposte a tutela ambientale

1. Il territorio comunale di Bientina   interessato dai seguenti vincoli ambientali:

- Aree R.A.M.S.A.R. (Tav.QC 05).
- Siti Natura 2000 - Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.) - ex SIC (Tav.QC 05).
- Aree non idonee alla installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermiche(Tav.QC06).
- Aree non idonee alla previsione di fotovoltaico a terra - L. R. n 11/2011: sono le aree individuate dalla Regione Toscana ai sensi della L. R. 11/2011 art. 7 dove sono inibite le attiv  di produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici a terra. Nella Tav. QC05 sono individuate tali aree che si distinguono in:
 - Zone all'interno di con visivi e panoramici la cui immagine   storicizzata (la parte collinare);

- Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale (parte pianeggiante nella parte nord del territorio).

6. 3-Vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R. D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L. R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e s. m. e. i.
2. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L. R. 39/2000 e dal Regolamento di attuazione DPGR 48/R/2003 n° 39/2000 nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.
3. Le aree ricadenti in vincolo idrogeologico ai sensi del R. D. 3267/1923 e le aree ricoperte da boschi ai sensi della L. R. 39/2000 sono individuate nelle Tavv. QC 05.

6. 4 - Vincolo idrico

1. Al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, stabilite in via preliminare dall'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s. m. e. i. nel P. O. sono individuate le "zone di tutela assoluta" e le "zone di rispetto".
2. La Zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. Nella Zona di rispetto, di raggio di 200 ml e cartografate nelle Tavv. Q. C. 06 sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella Zona di rispetto ristretta.

6. 5 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.

1. Per i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, costituita dalla L. 36/2001, dal D. P. C. M. dell'8 luglio 2003, dal D. M. del 29 maggio 2008 ed alle s. m. e i.
2. Nelle Tavv. Q. C. 06 vengono riportate le linee degli elettrodotti classificate per potenza riconosciuta al momento della redazione del P. O. ; modifiche alla rete degli elettrodotti, alla potenza delle linee ed alla normativa vigente in relazione alla salvaguardia della salute umana devono essere verificate rispetto alle previsioni del P. O.

6. 6 - Vincolo cimiteriale

1. Ai sensi del R. D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R. D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni) ed aventi un'ampiezza massima di ml. 200. Il Comune di Bientina dispone di 1 cimitero comunale in Bientina Via San Piero, la cui area di rispetto, ridotta secondo le procedure di legge, è riportata nella Tav. QC 06.
2. In seguito all'approvazione della L. 166/2002 (art. 28) il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) risulti accertato dal medesimo Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti; b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari. La delibera di approvazione è recepita automaticamente dal P. O. come variante al Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L. R. 65/2014.
3. E' vietato costruire nella fascia di rispetto dei cimiteri nuovi edifici privati, ad esclusione di quanto previsto nei commi 4 e 5 del presente articolo.
4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 fino all'Addizione Volumetrica nei limiti del 10% della S. E. esistente; la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa e la Sostituzione Edilizia sono consentite a condizione che vi sia il trasferimento della S. E. fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale: in questo caso l'ampliamento consentito per interventi di Sostituzione Edilizia può essere del 20% della S. E. esistente o superiore se consentito per interventi su edifici simili per la zona dove è previsto il trasferimento. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14.
5. Per gli edifici che appartengono al patrimonio di valore storico, architettonico, tipologico contenuto nell'Elaborato D. T. 04 sono consentite le categorie d'intervento di cui all'art. 18, ; l'Addizione Volumetrica è consentita per gli edifici con classe di valore 4 nei limiti del 10% della S. E. esistente. Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico devono essere attuati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art. 18. 8. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14.
6. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno rispettare una distanza dalle aree cimiteriali non inferiore al ml. 200.
7. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, ed è possibile svolgere giardinaggio, attività agricole, commercio di vicinato per la vendita di prodotti cimiteriali, artigianato di servizio per attività attinenti alla manutenzione di sepolcri e attività connesse, piccoli servizi di ristoro per gli utenti. Per lo svolgimento di tali attività è consentita la realizzazione di manufatti non stabilmente ancorati al suolo e che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi con dimensioni massime di mq. 15 di SE.

6. 7 - Vincoli urbanistici

1. Le Tavv. Q. P. 02 individuano le aree destinate a standard pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione urbana che quelle esterne.
2. Possono costituire vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde, parcheggi, aree da cedere in compensazione) previste nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, di cui agli artt. 11 e 12, qualora le stesse siano attuate, per ragioni di necessità, direttamente dall' Amministrazione, in anticipo rispetto ai tempi dei PAC o dei PUC ; in questo caso deve essere approvato il progetto dell' opera pubblica da realizzare.
3. L'Amministrazione si riserva la possibilità, ove ne sussistano i presupposti, di applicare il meccanismo della compensazione ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014 attraverso l'attribuzione all'area soggetta a esproprio di un IF pari all' 0,30 calcolato sull'area da acquisire al demanio comunale. Tale potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata, previa opportuna valutazione ed assenso dell'Amministrazione, in aree di atterraggio C2., ovvero in aree già destinate a intervento diretto o convenzionato in aggiunta a quanto già previsto, nel rispetto dei parametri di zona.

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

1. Oltre agli immobili tutelati per decreto ministeriale, ex legge 1089/1939, sono tutelati ope legis, ai sensi del combinato disposto dei commi 1 e 5 dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti: tali immobili dovranno essere sottoposti al procedimento di verifica ex art. 12 del Codice e, in conseguenza, fino al momento dell'eventuale verifica prevista dal citato articolo con esito negativo, tali immobili sono sottoposti alla tutela della parte II.
2. Sono tutelati ope legis, ex art. 10, comma 4, del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico con particolare riguardo a quelli ubicati all'interno dei centri, borghi e nuclei storici.

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

1. La tavola Q.C.07 e l'elaborato Q.C.07a contengono una analisi aggiornata sui siti di interesse archeologico presenti sul territorio comunale. La tavola Q.C.05 contiene l'individuazione delle aree soggette a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lettera m D.Lgs.42/2004. Tali elaborati devono essere di ausilio per quanto disposto al punto 2 e 3.
2. Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 e s. m. e i. .
3. Qualora durante i lavori di escavazione e/o movimento terra si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 90 e ss. Del D. Lgs. 42/2004, degli artt. 822, 823 e, 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 le province di Pisa e Livorno, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e a provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Art. 7 - Perimetro del territorio urbanizzato.

1. Il P. O. individua nella Tav. Q. C. 03, il Perimetro del Territorio Urbanizzato definito dal P. S.I. ai sensi dell'art. 4 della L. R. 65 del 10. 11. 2014 e s. m. e. i.
2. Le previsioni di trasformazione non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato come sopra definito sono state sottoposte al parere favorevole della conferenza di Co-Pianificazione di cui all'art. 25 della L. R. n°65/2014 .

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

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

2. Il P. O. riprende le analisi dei morfotipi individuati dal P. S. I., li recepisce all'art. all'art. 27 per i singoli insediamenti che compongono il territorio urbanizzato e nelle schede norma di trasformazione e di recupero di cui all'elaborato DT03 ne specifica gli "obiettivi specifici " desunti dal P. I. T. /P. P. R., assumendo gli stessi come criterio tecnico operativo per la pianificazione urbanistica del P. O., al fine di superare le criticità presenti nei tessuti urbani nell'ottica di una riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stessi e della ricucitura dei margini urbani.

3. La strumentazione attuativa successiva dovrà, per la propria competenza, fare riferimento alle prescrizioni paesaggistiche contenute nelle schede norma DT03, che contengono i riferimenti, oltre che alle altre direttive e prescrizioni del P. I. T. /P. P. R., anche agli indirizzi contenuti negli "obiettivi specifici" del morfotipi insediativi individuati nei vari insediamenti urbani e nelle schede norma.

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

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

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

Art. 8 - Elaborati del Piano Operativo

Il Piano Operativo di Bientina è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO (Q. C.):

Tavole:

Q. C. 01 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale I	scala 1:10.000
Q. C. 02 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale II	scala 1:10.000
Q. C. 03 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale III	scala 1:10.000
Q. C. 04 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale IV	scala 1:10.000
Q. C. 05 - Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale	scala 1:10.000
Q.C. 06 - Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e urbanistica	scala 1:10. 000
Q.C. 07 - Carta Archeologica Comune di Bientina	scala 1:10.000
Q.C. 07a- Allegato alla Carta Archeologica	
Q.C. --- Indagini geologiche, idrauliche e sismiche	

QUADRO PROGETTUALE (Q. P.):

Tavole:

Q. P. 01a -Strategie per il territorio rurale: Quadrante Nord	scala 1: 5. 000
Q. P. 01b -Strategie per il territorio rurale: Quadrante Centro	scala 1: 5. 000
Q. P. 01c -Strategie per il territorio rurale: Quadrante Sud	scala 1: 5. 000
Q. P. 02a -Strategie per il territorio urbanizzato : Bientina nord	scala 1: 2. 000
Q. P.02 b -Strategie per il territorio urbanizzato : Bientina Sud	scala 1: 2. 000
Q. P. 02c -Strategie per il territorio urbanizzato : Bientina Pratogrande e Bientina /Paleoalveo	scala 1: 2. 000
Q. P. 02d -Strategie per il territorio urbanizzato :Quattrostrade e Santa Colomba	scala 1: 2. 000
Q. P. --- Tavole ed elaborati della fattibilità geologica, idraulica e simica.	

Documenti:

- D. T. 01 - Relazione illustrativa e Documento di conformazione al PIT/PPR
- D.T.0.2. - N. T. A.: Disciplina Urbanistica e Disciplina Paesaggistica e Ambientale
- D. T. 03 - Schede Norma per interventi di Trasformazione e di Recupero
- D. T. 04 - Atlante del Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e tipologico.
- D.T. 05 - Rapporto Ambientale V. A. S.
- D.T. 05a - Valutazione d'Incidenza V.Inc.A.
- D.T. 05b –Sintesi non tecnica della Valutazione VAS.

PARTE II - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

9.1.- Strumenti attuativi del PO

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

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

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

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

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

9.2.-Standard di edilizia sociale

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica di tipo residenziale nel territorio urbanizzato soggetti a Piani Attuativi Convenzionati per interventi di trasformazione a carattere residenziale con dimensionamento uguale o superiore a 1200 mq. di S. E., si dovranno riservare quote di edilizia sociale, sotto forma di standard sociale, pari al 5% da destinare ad edilizia sovvenzionata.

Art. 10 - La Compensazione e la Perequazione Urbanistica

1. La Compensazione Urbanistica è lo strumento che consente di acquisire gratuitamente al demanio comunale le aree necessarie per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali superando lo strumento dell'esproprio per pubblica utilità; la Perequazione Urbanistica è lo strumento che consente, in presenza di più proprietà all'interno dei comparti di trasformazione o di recupero di distribuire in maniera equa fra i proprietari la potenzialità edificatoria prevista sia la cessione al demanio comunale delle aree per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali previste dal PO .Questi due strumenti in forma separata o aggregata costituiscono la forma prevalente utilizzata dal P. O. negli interventi di trasformazione urbana sia di nuova edificazione /

riqualificazione urbana che di recupero e rigenerazione urbana. La maggior parte degli interventi soggetti a P. A. C., P. U. C., P. R. e P. R. U. sono soggetti a queste forme di modalità attuativa che consentono:

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

2. Il P. O. contiene quattro modalità di attuazione della compensazione/perequazione urbanistica:

- a) la compensazione/perequazione urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione tesi alla riqualificazione urbana dei margini degli insediamenti o dei vuoti urbani nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del PIT/PPR, così come definiti all'art. 27 delle presenti norme;
- b) la compensazione/perequazione urbanistica di comparto per interventi di recupero tesi alla rigenerazione di parti degradate degli insediamenti senza il trasferimento parziale o totale della SE in aree di atterraggio C2.
- c) la compensazione/perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno del territorio urbanizzato per la acquisizione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che necessitano di essere compensate e/o perequate all'interno di comparti di trasformazione;
- d) la compensazione/perequazione urbanistica finalizzata al trasferimento parziale o totale di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal PO all'interno del territorio urbanizzato in aree di atterraggio C2 a ciò predisposte.

3. La Compensazione/Perequazione Urbanistica di comparto di cui al comma 2a) si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a PAC o PUC individuati nelle Tavv. Q. P. 02. A tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbanistica viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S. E. /S. T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione (SF) sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici (DT). Alle aree già pubbliche presenti nel comparto non viene applicato l'indice di edificabilità, ma per le stesse gli operatori privati dovranno garantire l'impegno all' adeguamento delle stesse nell'ambito della sistemazione urbanistica complessiva. Per l'attuazione degli interventi edificatori i proprietari dovranno accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà o secondo altri criteri da loro scelti e condivisi, attraverso una ricomposizione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del P. O. e del PAC /PUC, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione parziale o totale delle dotazioni territoriali previste nelle Tavv. Q. P. 02 del P. O. e nelle schede norma DT03. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle schede-norma TU-t di cui all'elaborato DT03.

4. La Compensazione/Perequazione urbanistica di comparto può interessare anche comparti oggetto di recupero in loco di SE esistente. In questo caso la potenzialità edificatoria è pari alla SE esistente da recuperare all'interno della Superficie Territoriale del Comparto da rigenerare. In questo caso la compensazione verterà sulle Dotazioni Territoriali da realizzare definite all'interno delle schede norma TU-r di cui all'elaborato DT03 e la perequazione urbanistica, se necessaria, avverrà fra le proprietà presenti nel comparto proporzionalmente al valore venale dei beni di ciascuna o secondo altri criteri dalle stesse scelti e condivisi

5. La Compensazione/Perequazione Urbanistica di cui al comma 2c) consente di acquisire al demanio comunale aree destinate a Dotazioni Territoriali dal P. O. secondo il criterio compensativo ai sensi dell'art. 101 della L. R. 65/2014, attribuendo ad esse una potenzialità edificatoria IT espressa in S. E. /S. T. da trasferire

in un'area di atterraggio di trasformazione urbana a ciò destinata dal PO (zone C2): in questo caso il P. O. individua cartograficamente il subcomparto destinato a Dotazioni Territoriali da cui far decollare la SE oggetto di compensazione verso una zona di atterraggio C2 già prevista dal PO da attuare tramite convenzionamento con Piani Attuativi Convenzionati o Progetti Unitari Convenzionati ; se in presenza di più proprietà nell'area di decollo ovvero nell'area di atterraggio la compensazione si integra con la perequazione urbanistica. Nello specifico l'acquisizione delle suddette aree da parte della Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, viene compensato, ove ne sussistano i presupposti, ai proprietari delle aree , ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014, attraverso l'attribuzione all'area soggetta a compensazione di una potenzialità edificatoria in SE corrispondente al valore di esproprio calcolato sull'area da acquisire al demanio comunale, valore identificato in questo PO pari al 30% della superficie da acquisire. Tale potenzialità edificatoria in SE potrà essere utilizzata all'interno di zone di atterraggio C2, prive di indici propri già individuate dal PO , ovvero qualora ne ricorrano le condizioni urbanistiche, in aree già destinate a intervento diretto o convenzionato in aggiunta a quanto già previsto dalle stesse compatibilmente con i parametri urbanistici previsti (I.C., H., distanze da confini, zone, strade o fabbricati). I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto oggetto di compensazione nelle schede-norma TU-c ,TU-a di cui all'elaborato DT03.

6. La Compensazione /Perequazione Urbanistica di cui al comma 2, lettera d) serve per operare trasferimenti di volumi impropri presenti nel territorio urbanizzato, al fine di rigenerare parti della città in stato di abbandono o degrado, alleggerendo la densità edilizia e/o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche. In questo caso si interviene attribuendo all'area di "atterraggio" C2, o ad un subcomparto all'interno della stessa , un indice territoriale IT potenziale pari alla S. E. da trasferire con la possibilità di maggiorarla fino al 20% ,necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice perequativo potenziale tiene di conto della destinazione da attribuire all'area di decollo, se pubblica o privata, e delle aree da destinare ad uso pubblico all'interno della zona di atterraggio C2. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto oggetto di trasferimento di SE nelle schede-norma TU-rd e TU-a di cui all'elaborato DT03. Qualora il trasferimento di SE sia solo parziale la maggiorazione prevista verrà applicata solo alla SE da trasferire, per quest'ultima valgono le procedure sopra esposte e per quanto riguarda la SE da trattenere nell'area di decollo si opera secondo quanto previsto al punto 4. Tale operazione può essere attuata anche durante la gestione del P. O. qualora si ravvisi la necessità di operazioni di rigenerazione urbana non attuabili in tutto o in parte in loco: in questo caso è necessaria una Variante contestuale al P. O. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma RU da aggiungere all'elaborato DT03.

8. Analogo procedimento di cui al punto 6. può essere adottato per trasferire dal territorio rurale verso il territorio urbanizzato volumi dismessi e in stato di abbandono privi di pregio storico, architettonico o tipologico, non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali così come previsto all'art. 23 . In questo caso il trasferimento della S. E. esistente verso ambiti urbani "di atterraggio" C2, posti all'interno del territorio urbanizzato, presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere o ristrutturare in parte e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di "atterraggio" della S. E. trasferita un indice perequativo potenziale pari alla S. E. da trasferire con la possibilità di una maggiorazione fino al 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. In questo caso è necessaria una Variante contestuale al P. O. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una Scheda Norma da aggiungere all'elaborato DT03.

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

tale potenzialità edificatoria trasferita in maniera differita purché entro 5 anni dall'approvazione del presente Piano Operativo.

Art. 11 – I Piani Attuativi

11. 1 - Caratteristiche dei piani attuativi

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

2. Essi sono approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, della L. R. 65/2014 e s. m. e. i. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e regionali sugli espropri ed individua le destinazioni degli edifici, da realizzare in conformità alle destinazioni di Zona indicate nelle Tavole del P. O. e i parametri urbanistici individuati nelle schede norma nel rispetto delle presenti norme.

3. Il Piano Operativo individua nelle Tavv. Q. P. 02, i comparti delle aree di trasformazione/riqualificazione urbana o di rigenerazione urbana da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, o Piano di Recupero o di Rigenerazione urbana, dove in linea di massima sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma di cui all'elaborato D. T. 03 .

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

5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole Q. P. 02 e/o nelle Schede Norma D. T. 03; l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di PO ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo. In particolare i Piani Attuativi contengono:

- a) il quadro conoscitivo di riferimento con particolare riferimento al contesto paesaggistico, ambientale e urbanistico in cui il piano si inserisce;
- b) un rilievo di dettaglio delle aree interessate al piano compreso l'esatta ubicazione di eventuali edifici o infrastrutture in esso ricomprese;
- c) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L. R. 65/2014;
- d) la sistemazione progettuale planimetrica complessiva dell'area in scala adeguata con l'esatta individuazione degli spazi pubblici e le aree destinate agli insediamenti;
- e) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) una visualizzazione planivolumetrica complessiva dell'insediamento con la progettazione di massima delle tipologie edilizie, degli spazi pubblici, strade, parcheggi, aree a verde pubblico, elementi di arredo urbano;
- g) l'inserimento planivolumetrico nel contesto paesaggistico circostante al fine di verificare le relazioni con il contesto urbano circostante e l'efficacia delle soluzioni adottate con l'utilizzo di fotoinserti;
- h) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- i) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

- j) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- k) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- l) la normativa tecnica di attuazione;
- m) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- n) il computo metrico estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria ed il piano di fattibilità economica di tutto l'intervento;
- o) lo schema di convenzione atto a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico;
- p) la relazione di fattibilità sulla base di indagini geologiche e ambientali di supporto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al punto o) può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

11. 2 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, di cui all'art. 9.1.3.a,b,c, sono redatti dall'A. C. e devono comprendere tutto quanto definito all'art. 11. 1 con particolare attenzione al piano parcellare di esproprio di tutte le aree in esso ricomprese.

11. 3 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo convenzionato o loro aventi titolo; essi hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole Q. P. 02 e/o nelle Schede Norma DT03, secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esse previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della compensazione/perequazione urbanistica di cui all'art. 10, finalizzato ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al demanio comunale delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Apposita convenzione da stipulare fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell'A. C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi e della attuazione di quote di edilizia sociale secondo quanto stabilito all'art. 9.2 . Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, che non può essere superiore a dieci anni, e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, delle eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica, emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza.

3. Laddove gli interventi di trasformazione ricompresi in un comparto siano subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale (idraulica, geomorfologica) già individuate dal PO, interne o esterne al comparto, queste devono essere realizzate contestualmente agli interventi di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi approvati dall'autorità competente regionale e opportunamente collaudati prima della agibilità degli interventi edilizi, così come le altre opere di urbanizzazione primaria. Qualora le opere di mitigazione siano esterne al comparto, ma necessarie alla realizzazione delle opere, sarà cura della pubblica amministrazione attivare le procedure per l'esproprio delle stesse, su richiesta degli interessati, ed a spese degli

stessi per quanto riguarda le somme necessarie per l'espropriazione: le opere di mitigazione ambientale su di esse effettuate compreso l'acquisizione delle relative aree potranno essere scomputate anche dagli oneri di urbanizzazione secondaria. Se le opere concorrono a mitigare il rischio idraulico su altri comparti, l'amministrazione, in sede di approvazione del Progetto esecutivo delle opere di mitigazione e del relativo quadro economico, individuerà le somme dovute da ciascun comparto che beneficia dell'intervento che dovrà essere notificato ai relativi proprietari. Ove i proprietari non decidano di contribuire alla realizzazione delle suddette opere, in sede di successiva approvazione dei piani attuativi di quei comparti, sarà imposto ai soggetti che presentano il piano, l'obbligo del pagamento delle quote come individuate nel progetto esecutivo dell'intervento di mitigazione, quale onere aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

4. Qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal P. O. possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana, con variante semplificata ex art. 30 della legge regionale 65/2014, purché:

purché:

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

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

a) in prima istanza i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento, ai sensi dell'art. 108 della L. R. 65/2014, anche ai fini di ottenere con le forme e modalità indicate dalla legge l'espropriazione delle aree.

b) qualora vi sia la documentata impossibilità a realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto individuato nelle schede norma del PO, e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali del comparto individuato nelle Tavole di progetto e nelle schede norma, purché:

1. Il rapporto fra aree SF e aree DT (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto S. E. max/SF previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti dei vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto S. E. max/SF, potranno essere attuate negli stralci successivi di attuazione dell'intero piano attuativo previsto dal P. O. .
2. La previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche sia funzionalmente collegata a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del P. O. tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del P. O. ; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono ammissibili

parziali e leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo, pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi.

3. La valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la Pubblica Amministrazione nel primo stralcio funzionale nel rispetto delle direttive del P. I. T. /P. P. R. costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi .
4. E' possibile attivare stralci funzionali nei casi in cui sia necessario realizzare opere di mitigazione ambientale che riguardano tutto il comparto a condizione che si operi secondo i criteri di cui al comma 3.

5. Qualora all'interno delle superfici territoriali dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, in sede di formazione dei Piani Attuativi stessi, i proprietari possono decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani. In caso di adesione essi possono aggiungere tutta la S. E. regolarmente autorizzata a quella desunta dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle parametriche delle Schede Norma DT03; in caso di demolizione dei fabbricati esistenti, la S. E. demolita può essere aggiunta a quella prevista su tutto il comparto sia che ricada in area SF sia che ricada in area non SF. In caso di non adesione sugli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del P. O., ovvero un lotto corrispondente in termini di indici di edificabilità alla S. E. dell'edificio, possono realizzare solo gli interventi di cui agli artt. 17 e 18 a seconda della classificazione del fabbricato, con la esclusione della possibilità di ampliamenti/addizioni volumetriche, della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica. I proprietari di edifici esistenti posti all'interno di un'area soggetta a piano attuativo convenzionato possono esercitare le opzioni di cui sopra anche prima della presentazione di un piano attuativo, al fine di consentire tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 17 e 18 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, rimandando l'adesione o meno al Piano Attuativo al momento della eventuale presentazione dello stesso.

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

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

9. In presenzadi un'area di trasformazione soggetta a piano attuativo convenzionato , qualora vi sia accordo fra tutte le proprietà a realizzare gli interventi , è possibile suddividere il comparto in stralci funzionali , secondo i criteri esposti al comma 4 ,e procedere con Progetti Unitari Convenzionati ai sensi dell'art. 12.1 corrispondenti a singoli stralci funzionali, senza effettuare varianti al PO , a condizione che vi sia da parte di tutti i proprietari delle aree la disponibilità formale alla cessione delle aree per le dotazioni territoriali e vi sia accordo fra le proprietà sui criteri perequativi in relazione alla potenzialità edificatoria e alla realizzazione funzionale delle opere di urbanizzazione.

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

11. 4 - Piani di Recupero (P. R.)

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

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

3. In caso di P. R. di iniziativa privata qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P. R., questo può essere proposto dai proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano, che hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento, ai sensi dell'art. 108 della L. R. 65/2014, anche ai fini di ottenere con le forme e modalità indicate dalla legge l'espropriazione delle aree necessarie .

4. E' sempre possibile, laddove se ne ravvisino le condizioni, individuare Zone di recupero RU nelle varie parti del territorio urbanizzato, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale attraverso Piani di Recupero; in questo caso deve essere adottata e approvata una variante al P. O. che può essere anche contestuale alla adozione e approvazione del P. R. attraverso la redazione di una scheda norma TU-r da aggiungere a quelle già previste dal P. O nel DT03.

5. Analoga operazione può essere effettuata anche nel territorio rurale attraverso la redazione di una Scheda norma TR-r in variante al P. O. da aggiungere a quelle già previste dal P. O, nell'elaborato. DT03, sulla base della quale redigere apposito Piano di Recupero.

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

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

8. Nell'ambito dei Piani di Recupero relativi al territorio urbanizzato devono essere reperite le dotazioni territoriali necessarie come definite quantitativamente nelle schede norma TU-r . Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui sopra, l'A. C. può consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. Anche per i Piani di Recupero nel territorio rurale le schede norma relative a stabiliscono gli spazi da destinare a standard pubblici eventualmente da monetizzare .

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

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

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

1. I Piani di Rigenerazione Urbana sono finalizzati alla riqualificazione di aree urbane e di aree produttive degradate, ed il presente P. O. li distingue dai P. R. per il fatto che mentre questi ultimi riguardano aree o

complessi edilizi dove il recupero urbanistico avviene attraverso il recupero di tutta la S. E. in loco, per i P. R. U. vi è sempre un parziale o totale trasferimento di S. E. in zone di atterraggio C2 come definite all'art. 26.6 per cui il P. O. definisce una procedura di approvazione in due fasi come di seguito definite.

2. In una prima fase preliminare i proponenti l'intervento di rigenerazione urbana in un comparto RU di cui all'art. 26.7. individuano in zona C2, in funzione dell'entità di S. E. di trasferimento, un comparto di atterraggio della stessa secondo il criterio di funzionalità in contiguità con l'edificato esistente in modo che l'attuazione del comparto destinato all'atterraggio nel suo insieme avvenga in continuità con i tessuti urbani esistenti ed in maniera funzionale e sostenibile senza creare problemi al contorno. Una volta concordato in via preliminare con l'Amministrazione Comunale e con i suoi organi tecnici l'ipotesi di rigenerazione urbana nel comparto RU di decollo (TU-rd) e l'individuazione di un subcomparto di atterraggio in zona C2 (TU-ra), idoneo urbanisticamente per l'atterraggio della quota di S. E. di trasferimento e recepito formalmente con una deliberazione di G. M., è possibile accedere alla seconda fase. Questa consiste nella elaborazione e presentazione di un Piano di Rigenerazione Urbana P. R. U., che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa del comparto RU da rigenerare con tutti gli interventi previsti in base alla S. E. utilizzabile in loco sia la pianificazione attuativa del subcomparto comparto C2 di atterraggio della S. E. di trasferimento definita nella prima fase e su cui vi è stato un formale nulla-osta da parte degli organi amministrativi.

3. Per la presentazione del P. R. U. contenente la pianificazione del comparto RU di decollo e del sub-comparto C2 di atterraggio si seguono le procedure dei comparti contigui previste per la presentazione dei Piani di recupero P. d. R. di cui all'art. 11. 4.

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

5. E' sempre possibile, laddove se ne ravvisino le condizioni, individuare Zone di rigenerazione urbana RU nelle varie parti del territorio urbanizzato, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale attraverso Piani di Rigenerazione Urbana; in questo caso deve essere adottata e approvata una variante al P. O. che può essere anche contestuale alla adozione e approvazione del P. R. U. attraverso la redazione di una scheda norma TU-rd da aggiungere a quelle già previste dal P. O. nell'elaborato DT03.

6. Analoga operazione può essere effettuata anche nel territorio rurale attraverso la redazione di una Scheda norma TR-rd in variante al P. O. da aggiungere a quelle già previste dal P. O. nell'elaborato. DT03, sulla base della quale redigere un P. R. U. per la riqualificazione di aree presenti in territorio rurale con il trasferimento parziale o totale della SE nel territorio urbanizzato, come previsto all'art. 23.

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

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

9. Nell'ambito dei P. R. U. relativi al territorio urbanizzato devono essere reperite le dotazioni territoriali necessarie come definite quantitativamente nelle schede norma TU-rd. Nell'ambito dei PRU l'A. C. può consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. Anche per

i PRU nel territorio rurale le schede norma relative a stabiliscono gli spazi da destinare a standard pubblici eventualmente da monetizzare .

10. Sugli edifici esistenti presenti in Zona di Recupero soggetti a Piano di Rigenerazione Urbana , prima della redazione e approvazione del P. R. U. sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito all'art. 17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Modificativa ovvero alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa o alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele, se di valore storico, architettonico, tipologico ai sensi dell'art. 18.

Art. 12 - Progetto Unitario Convenzionato

12. 1 - Progetto Unitario Convenzionato

1. Il Progetto Unitario Convenzionato (P. U. C.) rappresenta una delle modalità d'intervento nelle Zone urbane B, DC1, DM1, DPI ,F4. In genere tale strumento riguarda comparti più piccoli rispetto alle aree di soggette a Piani Attuativi Convenzionati; esso si configura come un intervento diretto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, esso consente da un lato di coordinare gli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, paesaggistico, urbanistico e al tempo stesso di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie. Come per i Piani attuativi convenzionati, l'indice di edificabilità della S. E., si calcola complessivamente sulla superficie territoriale del comparto comprese le aree per le dotazioni territoriali da cedere al demanio comunale e si esprime in S. E. /S. T.

2. Nei comparti soggetti a PUC individuati nelle Tavv. DT03, il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:

a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PO , ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;

b) prestazione di una garanzia fidejussoria emessa da istituti bancari o da società assicurative di primaria importanza, a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

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

4. Il Progetto Unitario Convenzionato può essere utilizzato nell'ambito di comparti soggetti a Piano Attuativo Convenzionato in alternativa a questo per attuare le previsioni attraverso la suddivisione del comparto in stralci funzionali da assoggettare a questo strumento , purché si rispettino le condizioni indicate all'art. 11.3.4.e.9 .

12. 2 - Permesso di Costruire Convenzionato- Art. 28 bis TU Edilizia

1. In zone B, DC1 ,DM1,DP1, F4, laddove si ravvisasse carenza di urbanizzazioni o necessità di coordinamento architettonico, paesaggistico e urbanistico e si rendesse necessario il loro adeguamento ai fini del rilascio di un Permesso di Costruire o in comparti già oggetto di piani attuativi convenzionati con convenzione decaduta, qualora si rendesse necessario completare parzialmente opere di urbanizzazione dopo la scadenza della originaria convenzione, non già soggette a PUC nel P. O., o negli Insediamenti extraurbani presenti nel territorio rurale, l'Amministrazione Comunale potrà sempre ricorrere durante la gestione del P. O., ad un Permesso di Costruire Convenzionato così come previsto all'art. 28 bis del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001.

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

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

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

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

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

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

Art. 13 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di comparti, continui o disgiunti, soggetti a Compensazione/Perequazione urbanistica all'interno di Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o a Progetti Unitari Convenzionati (PUC), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PAC o del PUC, previo, ove necessario, esproprio delle aree.

2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P. O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo P. A. C. o P. U. C. e all'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare gli oneri sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere.

3. Al fine di poter facilitare l'acquisizione anticipata e gratuita al demanio comunale di aree poste all'interno di comparti di trasformazione urbana, quand'anche non contigui, rispetto ai tempi stabiliti dagli operatori privati per l'avvio degli interventi previsti nei comparti di trasformazione, è possibile trasferire la potenzialità edificatoria relativa alle aree a destinazione pubblica oggetto di acquisizione anticipata, nella restante parte fondiaria del comparto, contiguo o disgiunto, oggetto di trasformazione urbana, dove si interverrà secondo tempi e procedure definiti dal P. O., il tutto da definire attraverso un atto convenzionale fra Comune e operatori privati, registrato e trascritto, dove prevedere l'acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree a destinazione pubblica necessarie, il trasferimento della relativa potenzialità edificatoria sulle altre aree fondiarie del comparto, le modalità di compensazione degli eventuali oneri a carico degli operatori privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione, se già previsti dal P. O., l'eventuale Variante al P. O., se necessaria.

4. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione di P. A. pubblici o privati o di P. U. C., purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di P. O. Nelle aree destinate a servizi F2 è sempre possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

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

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

14. 1-Indice insediativo Residenziale (IR)

1. L'Indice insediativo Residenziale è il parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (S. E.), attribuito dal P. S. e dal P. O. a ciascun abitante insediato o insediabile. Per il Comune di Bientina i tale indice è definito in mq/ab 47, comprensivo di tutte le funzioni complementari alla funzione residenziale.

2. Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'Indice insediativo Residenziale, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali.

3. Per standard urbanistici, ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

14. 2-Superficie Territoriale (ST)

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

14. 3-Superficie Fondiaria (SF)

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

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

14. 4-Dotazioni Territoriali (D. T.)

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

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

14. 5-Indice di edificabilità Territoriale (IT)

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

2. L'Indice di edificabilità Territoriale si esprime in metri quadrati di Superficie Edificabile (S. E.) per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale (ST).

14. 6-Indice di edificabilità Fondiaria (IF)

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

2. L'Indice di edificabilità Fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di Superficie Edificabile (S. E.) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

14. 7- Superficie Totale (STot)

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

2. Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow- window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti

quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.

3. Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne e finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

14. 8-Superficie Lorda (SL)

1. La Superficie Lorda è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

2. La Superficie Lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ($SL = STot - SA$).

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

1. La Superficie Edificabile è la porzione della superficie totale (STot) ricomprensente:

a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5);

b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni di seguito specificate:

1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (S. E.) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (S. E.) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;

3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2, 00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (S. E.) si considera la sola parte eccedente: tale eccedenza può essere scomputata per i portici e i porticati al piano terra degli edifici anche oltre i limiti di cui sopra qualora rientri nella superficie pertinenziale del 20% e alle condizioni di cui al punto 14. 27. 2;

4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1, 80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;

6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;

7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato e prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40 è ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (S. E.) di tali autorimesse, se necessaria ai fini del rispetto della normativa antincendio o di altre norme di sicurezza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) le serre solari;

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

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

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

4. Nei casi di demolizione e ricostruzione di volumi con altezza utile inferiore a ml. 2, 70 la SE recuperabile viene calcolata dividendo il volume totale demolito per 2, 70 ml. .

14. 10-Superficie Calpestabile (SCal)

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

14. 11-Superficie Utile (SU)

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

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

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

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

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

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

d) volumi tecnici;

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

14. 12-Superficie Accessoria (SA)

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

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

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

a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;

b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);

c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1, 80, ad esclusione di quelli che presentano i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);

d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;

e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;

g) autorimesse singole pertinenziali;

h) tettoie pertinenziali;

i) serre solari.

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

a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione alle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;

d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

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

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

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

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

d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);

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

14. 13-Superficie Complessiva (SCom)

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

14. 14-Superficie Coperta (SC)

1. La Superficie Coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1, 50.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1, 50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della Superficie Coperta (SC):

- a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml. 1, 50;
- b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali e di larghezza non superiore a ml. 1, 50;
- c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

6. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

14. 15-Indice di Copertura (IC)

1. L'Indice di Copertura è il rapporto, espresso in percentuale, tra la Superficie Coperta (SC) massima ammissibile e la Superficie Fondiaria (SF).

14. 16-Altezza del Fronte (HF)

1. L'Altezza del Fronte è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata all'estremità inferiore dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto e all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

3. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

4. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

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

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

6. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici nei limiti entro i quali è permesso derogare a

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

14. 17-Altezza dell'Edificio (HMax)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. 18-Altezza Utile (HU)

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

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

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

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

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

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

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

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

e) esercizi di vicinato e attività direzionali - da ml. 2, 70 a ml. 3. 50.

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

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

6. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici di nuova realizzazione quand'anche frutto di Addizione Volumetrica, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Urbanistica l'altezza dei singoli piani e dei vani non deve essere superiore a quella indicata al comma 4.

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

14. 19-Altezza Lorda (HL)

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

14. 20-Numero dei Piani (NP)

1. Il Numero dei Piani è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

2. Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).

3. Nel presente Piano Operativo il numero dei piani viene utilizzato per definire l'altezza degli edifici per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 17.

14. 21-Volume Totale (VTot)

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

14. 22-Volume Edificabile (VE)

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

14. 23-Volume Virtuale (VV)

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

14. 24-Superficie Permeabile (SP)

1. La Superficie Permeabile è la porzione di Superficie Territoriale (ST) o di Superficie Fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
2. La Superficie Permeabile comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:
 - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
 - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

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

1. L'Indice di Permeabilità è il rapporto, espresso in percentuale, tra la Superficie Permeabile (SP) e la Superficie Territoriale (ST) (Indice di Permeabilità Territoriale) o la Superficie Fondiaria (SF) (Indice di Permeabilità Fondiaria).
2. Per tutti gli interventi, nonché nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), si deve garantire il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 30 % della superficie fondiaria (SF).

14. 26-Lotto Urbanistico di Riferimento

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

14. 27-Pertinenze

1. Le pertinenze, così come definite dall'art. 32 del DPGR39/R/2018 e nel Regolamento Edilizio, sono:
 - a) autorimesse private, singole o collettive, inferiori o uguali alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, di dimensioni non superiori a mq. 25 per unità residenziali, come definite all'art. 16. 6, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente alle unità immobiliari di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40. Nel computo della superficie edificabile (S. E.) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
 - b) portici o porticati, di larghezza lorda superiore a ml. 2, 00, a servizio di unità residenziali, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale e produttivo fino ad un massimo di 1/5 della S. E. max. ; se destinati ad uso pubblico con vincolo pertinenziale, registrato e trascritto, non vengono computati ai fini del calcolo della S. E. neppure oltre il limite di cui sopra. La S. E di portici/porticati di larghezza superiore a ml. 2, 00 concorre al computo della S. E. pertinenziale come sopra definita ai fini dello scomputo dal calcolo della S. E. purché rientrante nel 20% pertinenziale: in questo caso viene esclusa dallo scomputo della SE la restante superficie di porticati di larghezza minore o uguale a ml. 2, 00;
 - c) piscine private a servizio di unità residenziali fino ad una superficie netta max. di mq. 60. In presenza di spazi condominiali, quand'anche catastalmente frazionati, a servizio di più abitazioni, è possibile realizzare piscine pertinenziali condominiali fino a una superficie netta max. complessiva di 120 mq. : entro tale dimensione massima è possibile realizzare due piscine, una per bambini ed una per adulti.
 - d) piscine private a servizio di strutture ricettive o ricreative fino ad una superficie netta max. complessiva di 150 mq. ; entro tali dimensioni massime è possibile realizzare due piscine, una per bambini ed una per adulti;
 - e) box per attrezzi da giardino in legno a servizio delle abitazioni con S. E. Max. di mq. 8 a servizio di unità residenziali che ne siano sprovviste con H max. 1, 80 ml. in gronda;
 - f) volumi tecnici così come definiti nel presente articolo;
 - g) tettoie come definite nel presente articolo nei limiti di mq. 15;

h) pergolati;

i) gazebi; .

2. Le strutture di cui al punto a) non vengono computate ai fini del calcolo della S. E. a condizione che siano destinate ad ospitare parcheggi pertinenziali e non superino in ampiezza la superficie massima destinata a parcheggi stanziali o di relazione di cui all'art. 16. 6 e 16. 7; le strutture di cui ai punti b), e), f), g), non vengono computate ai fini del calcolo della S. E. a condizione che la sommatoria delle relative S. E. non superi il 20% della S. E. Max consentita. Le strutture di cui ai punti h) ed i) complessivamente considerate non possono superare la SE di 30 mq . La S. E. di logge, porticati e tettoie non viene computata come S. E. anche oltre il limite di cui sopra se destinata ad uso pubblico con vincolo pertinenziale permanente di desti-nazione. Le strutture di cui ai punti c), d) non vengono computate ai fini del calcolo della S. E. ; le strutture di cui ai punti g) e h) nel territorio rurale non vengono computate ai fini del calcolo della S. E., anche oltre il 20%, purché siano destinate ad ospitare parcheggi pertinenziali e non superino in ampiezza la superficie massima destinata a parcheggi stanziali o di relazione di cui all'art. 16. 6 e 16. 7.

3. I manufatti pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto all'area di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

14. 28-Piano o locale Fuori Terra

1. Si definisce “piano o locale fuori terra” un piano o locale dell’edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all’edificio.

14. 29-Piano o locale Seminterrato

1. Si definisce “piano o locale seminterrato” un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all’edificio e il cui soffitto, misurato all’intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all’edificio.

2. Si considerano seminterrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza (> 50%) collocato al di sopra della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

3. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza (> 50%) collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

4. I locali seminterrati non devono eccedere la sagoma degli edifici ad esclusione di eventuali scanafossi

14. 30-Piano o locale Interrato

1. Si definisce “piano o locale interrato” un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all’edificio.

2. Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non viene valutata la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l’accesso esterno a tali piani o locali e comunque tali da non occupare oltre i/4 delle pareti perimetrali dei locali interrati.

3. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

4. I locali interrati non devono eccedere la sagoma degli edifici ad esclusione di eventuali scanafossi

14. 31-Dotazioni di Parcheggio per la Sosta Stanziale

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

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

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

14. 33-Dotazioni di Parcheggio Pubblico

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

14. 34-Distanze dalle Strade (DS)

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

14. 35-Distanze dai Fabbricati (DF)

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

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

3. La distanza di cui al punto 2 non si applica quando, all'interno dell'area di intervento, almeno uno dei manufatti antistanti sia una pertinenza come definita all'art. 27.

Per tali manufatti è prescritta una distanza minima fra edificio principale e manufatto pertinenziale pari a ml. 3, 00. All'esterno dell'area di intervento le distanze rimangono quelle definite al comma 2.

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

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

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

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

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

14. 36-Distanze dai Confini (DC)

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

2. La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 17, non può essere inferiore a 5, 00 ml., anche nel caso di volumi interrati.

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

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

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

14. 37-Distanze dai limiti di Zona Urbana (DZ)

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Urbana di cui all'art. 26.

2. La distanza minima dal limite di Zona Urbana da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 17, non può essere inferiore a ml. 5, 00.

14. 38-Sagoma

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

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

3. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b) gli elementi edilizi aperti comunque denominati - quali ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui aggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, risulti pari o inferiore a ml 1, 50;

c) le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista tipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista tipologico o strutturale;

e) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali è consentito derogare a quanto previsto dalle normative nazionali o regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. Non costituiscono modifiche della sagoma:

a) le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

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

14. 39-Intradosso

1. Si definisce “intradosso” il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria .

2. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, nell'eventuale maggiore spessore dell'orditura principale.

14. 40-Loggia/Loggiato

1. Si definisce “loggia / loggiato” un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

2. Le logge o loggiati possono essere intervallati da pilastri o colonne.

3. Le logge o loggiati, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

14. 41-Portico/Porticato

1. Si definisce “portico / porticato” un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.

2. Il portico o porticato può costituire talora spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

3. Non fanno parte del portico o porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

4. Il portico o porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

14. 42-Soppalco

1. Si definisce “soppalco” una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in un locale di altezza sufficiente ad ospitare persone al di sopra e al di sotto e nei limiti di cui all'art. 14. 18, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato e che non può essere superiore ad 1/2 della SCal. del locale soppalcato.

2. Con la realizzazione del soppalco viene a determinarsi, secondo i casi, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile (SU), oppure di superficie accessoria (SA).

3. Negli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, e produttiva gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di soppalchi in deroga all'indice di fabbricabilità ed alla dotazione di parcheggi, ai parametri urbanistici fino ad una superficie massima del 20 % della S. E. complessiva per ogni unità immobiliare e nei limiti di cui al comma 1.

4. I soppalchi ancorati a scaffalature si configurano come arredi e pertanto non rientrano nel computo della S. E.

14. 43-Sottotetto

1. Si definisce “sottotetto” lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

2. Il sottotetto è utilizzabile per spazio locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico- sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

3. Gli spazi sottotetto non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico- sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

14. 44-Tettoia

1. Si definisce “tettoia” un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

2. La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni.

3. La tettoia può essere:

a) libera su tutti i lati;

b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

4. La tettoia di cui al comma 3 lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista tipologico o strutturale, costituisce fattispecie distinta dal portico (o porti-cato). La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

14. 45-Volume tecnico

1. Si definiscono “volumi tecnici” i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

2. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Essi devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

3. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici.

4. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista tipologico o strutturale.

5. I volumi tecnici devono essere strettamente commisurati alle caratteristiche e all'entità degli edifici; la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

6. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della S. E. se ricomprese nella quota pertinenziale di cui all'art. 14. 27. In caso di cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, ciò dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli indici e parametri di Zona Urbana in cui ricade il manufatto tecnico.

8. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di valore storico architettonico tipologico individuati nella schedatura del patrimonio storico architettonico di cui all'elaborato D. T. 03 l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.

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

1. Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L. R. n°65/2014, attraverso la suddivisione del territorio in zone urbane ai sensi del D. M. 02. 04. 1968 n. 1444, definendo le funzioni ammesse per ciascuna zona in cui è articolato il territorio urbanizzato e per gli insediamenti extraurbani presenti nel territorio rurale.

2. Sulla base della suddivisione delle funzioni e destinazioni d'uso definite all'art. 98 della L. R. 65/2014, il P.O. adotta ulteriori specificazioni delle singole funzioni, come meglio definite all'interno della descrizione delle singole zone urbane nella Parte III delle presenti norme, allo scopo di garantire il carattere di polifunzionalità degli insediamenti sia nel territorio urbanizzato, facilitare la gestione dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione degli standard necessari e conseguentemente degli eventuali oneri di urbanizzazione da corrispondere.

3. Le destinazioni d'uso sono definite come segue ai sensi dell'art. 98 della L. R. n°65/2014:

a) Residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica: anziani, disabili, RSA etc;
3. residenza collettiva: conventi, collegi, convitti, case famiglia, etc. ;
4. attività ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: esercizi di affittacamere; bed and breakfast; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca e simili;

b) Industriale e Artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. artigianato di servizio: tutte quelle attività, normalmente inserite anche nei tessuti urbani e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed ad altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, attività di estetiste, acconciatori, tatuatori e simili, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili, riparazione computer, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, rosticcerie artigiane, piccole tipografie e simili), officine riparazione mezzi;
3. attività estrattive;
4. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
5. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo;

c) Commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato, come definiti dalla legge regionale e relativo regolamento di attuazione;
2. pubblici esercizi: (esercizi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, bar, osterie, gelaterie, enoteche, pizzerie, rosticcerie, fast-food, mense costituenti autonoma attività, e simili);
3. medie strutture di vendita, come definite dalla legge regionale e relativo regolamento di attuazione (C1);
4. grandi strutture di vendita, come definite dalla legge regionale e relativo regolamento di attuazione (C2);

d) Turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere: strutture ricettive gestite unitariamente per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità (alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, aree di sosta camper;)
2. attività ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva: (case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici);

e) Direzionale e di Servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali: (sedi espositive, biblioteche, archivi, e simili);
3. attrezzature scolastiche in genere: (attrezzature scolastiche pubbliche o private, e simili);
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali: (poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari e simili);
5. strutture associative: (sedi di associazioni ambientali, culturali, sportive e/o organizzazioni sindacali, sociali, politiche e simili);
6. attrezzature per lo spettacolo: (teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo e simili)
7. attrezzature sportive: (impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi e simili);
8. attrezzature religiose: (strutture destinate al culto di varie religioni, edifici per attività collaterali alle attività di culto)
9. attrezzature cimiteriali;
10. attrezzature militari: (caserme, presidi per la sicurezza urbana, e simili);
11. attrezzature tecnologiche: (depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante infrastrutture, reti ed impianti tecnologici);
12. attrezzature per la sosta :(parcheggi collettivi coperti, autorimesse, autostazioni.)

f) Commerciale all'ingrosso e Depositi:

1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
2. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;
3. attività di spedizione e trasporto;

g) Agricola e funzioni ad essa connesse (agriturismo, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli):

1. attività agricole e ortoflorovivaistiche;
2. attività di pascolo;
3. attività zootecniche;
4. selvicoltura e attività di raccolta prodotti del bosco;
5. attività di pesca e itticoltura;
6. attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;
7. attività agrituristiche;
8. attività agricole amatoriali;
9. tutela ambientale degli ecosistemi;
10. gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;
11. residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;
12. annessi agricoli per imprenditori e soggetti dell'agricoltura amatoriale.
13. rimessa a coltura dei terreni incolti,

4. Per destinazione d'uso di un'area o di un immobile si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge in termini di S. E. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di Intervento Edilizio Diretto, nei Piani Attuativi, nei Progetti Unitari Convenzionati, nei Piani di Recupero e nei Piani di Rigenerazione Urbana o ambientale .

5. Costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali sopra elencate. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel P. O. . E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, salvo che non sia esplicitamente vietato dal PO nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nel territorio rurale di cui all'art. 23 e nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nel territorio urbanizzato nelle zone urbane di cui all'art. 26.

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

7. Le medie strutture di vendita di cui al punto c)3 quando risultano aggregate oltre due unità sono assimilabili alle grandi strutture di cui al punto c) 4 e seguono le procedure di autorizzazione di queste ultime (conferenza di copianificazione di cui all'art. 26 della L.R. 65/2014).

Art. 16 - Infrastrutture per la mobilità

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

16. 1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale.

16. 1. 1 - Strade extraurbane secondarie.

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

16. 2 - Infrastrutture di interesse comunale.

16. 2. 1 - Strade urbane principali.

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

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

16. 2. 2 - Strade urbane di quartiere.

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

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

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

16. 2. 3 – Percorsi di mobilità lenta .

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

2. I percorsi ciclopeditoni sono costituiti da:

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

3. Le Tavv. Q.P.02 del P. O. riportano uno schema indicativo all'interno degli ambiti urbani di tracciati ciclopeditoni in progetto, al fine di garantire una migliore fruibilità urbana da parte degli utenti. Saranno i progetti definitivi ed esecutivi a definire le caratteristiche dei tracciati finali di tale schema da verificare sulla base dello stato dei luoghi e delle esigenze effettive dei residenti e degli utenti.

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

16. 2. 4 – Strade vicinali.

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

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

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

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

16. 3 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

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

a) la Distanza dalle strade (DS) corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante, corrispondente all'esterno del marciapiede della banchina.

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

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

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

Classificazione	All'interno dei centri abitati	All'esterno dei centri abitati
Interesse sovracomunale C	20,00 ml	30,00 ml
Interesse comunale principale F	10,00 ml	20,00 ml
Interesse comunale secondarie o di quartiere F	6,50 ml	20,00 ml
Vicinali di uso pubblico Fbis	10,00 ml	10,00 ml

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il

confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

3. Gli interventi di sopraelevazione o ampliamento laterale di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti a distanza inferiore in allineamento con quella esistente.

4. Per quanto concerne cabine elettriche o volumi tecnologici e impiantistici che, per ragioni di sicurezza e controllo, necessitano di accessi dagli spazi pubblici, questi possono avere distanza minima di 3,00 ml dalle strade e parcheggi pubblici.

5. . Nell'ambito delle fasce stradali è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, opere idrauliche, sistemazioni a verde, percorsi ciclabili e installazione di reti tecnologiche, con le precisazioni relative alla gerarchia stradale come enunciato al comma 1. All'interno delle aree di proprietà privata sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.

6. . Negli interventi su sedi stradali di interesse comunale (strade urbane principali) devono essere previste aree a margine per la fermata di mezzi di trasporto pubblico concordate con gli uffici tecnici comunali e con gli enti gestori del servizio.

7. . La distanza di edifici da nuove strade urbane di quartiere possono essere anche inferiori a quelle sopra definite se previste nell'ambito di una progettazione unitaria all'interno di Piani Attuativi Convenzionati e/o Piani di Recupero o PRU.

16. 4-Corridoio infrastrutturale.

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

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

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

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

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

4. Negli interventi di trasformazione soggetti a strumenti attuativi convenzionati le quantità sono definite nelle schede norma DT03 nel rispetto dell'assetto pianificatorio definito nelle tavole di progetto QP 02 .

5. Per aree destinate a parcheggi pubblici in progetto esterni ai comparti di trasformazione o di recupero e soggette a esproprio da parte della Pubblica Amministrazione possono essere adottate, in alternativa all'e-

sproprio, le procedure di compensazione di cui all'art. 101 della L.R.65/2014 così come definite agli artt. 6.7 e 10 delle presenti norme.

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

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml. 5,00x2,50 e lo spazio di manovra per l'accesso ai singoli posti auto non deve superare il 50% dello spazio di sosta. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza delle unità immobiliari, la dotazione minima di parcheggi prevista.

16. 6. 1- Funzioni residenziali

1. Le nuove costruzioni a carattere residenziale di cui all'art. 15. 3.a), devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura minima del 50 % della S. E. di progetto, con un minimo di 2 posti auto per ciascun alloggio, siano essi coperti o scoperti.

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

- a. nelle zone urbane A1, può essere derogata;
- b. nelle zone urbane A2, può essere ridotta ad 1 posto auto per nuova unità e, se non attuabile, può essere monetizzata;
- c. nelle altre zone urbane soggette a intervento diretto di cui all'art. 26 , può essere ridotta ad 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare in seguito a Restauro e Risanamento Conservativo ,Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele , mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Modificativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica e Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare ogni Unità Immobiliari di 2 posti auto come per le nuove costruzioni .

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

16. 6. 2- Funzioni industriali e artigianali

1. Le nuove costruzioni a carattere industriale e artigianale di cui all'art. 15.3.b) devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

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

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone urbane soggette a intervento diretto di cui all'art. 26 può essere derogata nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso artigianale o industriale, mentre nel caso in cui l'immobile abbia una destinazione d'uso originaria diversa da quella artigianale o industriale è necessario il rispetto di cui al comma 1 come per le nuove costruzioni .

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

1. Le nuove costruzioni a carattere commerciale di cui all'art. 15.3.c) devono dotarsi di parcheggi

privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

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

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone urbane soggette a intervento diretto di cui all'art. 26 può essere derogata nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso commerciale e per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo o Ristrutturazione Conservativa o Ricostruttiva Fedele, mentre , mentre in caso di Ristrutturazione

Edilizia Modificativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica e Ristrutturazione Urbanistica deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 1, che deve essere rispettata per tutti i tipi di intervento in caso di cambio della destinazione d'uso originaria.

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

1. Le nuove costruzioni a carattere turistico-ricettive di cui all'art. 15.3.d) devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

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

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone urbane soggette a intervento diretto di cui all'art. 26, essa può essere derogata nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso turistico-ricettiva e per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo o Ristrutturazione Conservativa o Ricostruttiva Fedele, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Modificativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica e Ristrutturazione Urbanistica deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 1; quest'ultima deve essere rispettata per tutti i tipi di intervento in caso di cambio della destinazione d'uso originaria.

16. 6. 5- Funzioni direzionali e di servizio

1. Le nuove costruzioni a carattere industriale e artigianale di cui all'art. 15.3.e) devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

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

- a. nelle zone urbane A1 a A2, può essere derogata;
- b. nelle altre zone urbane soggette a intervento diretto di cui all'art. 26, essa può essere derogata nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso direzionale e di servizio e per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo o Ristrutturazione Conservativa o Ricostruttiva Fedele, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Modificativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica e Ristrutturazione Urbanistica deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 1; quest'ultima deve essere rispettata per tutti i tipi di intervento in caso di cambio della destinazione d'uso originaria.

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

1. Le nuove costruzioni a carattere commerciale all'ingrosso o deposito di cui all'art. 15.3.f) devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 nella misura del 30 % della S. E. di progetto, siano essi coperti o scoperti.

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

- a. può essere derogata nelle zone urbane soggette a intervento diretto nel caso in cui l'immobile abbia già destinazione d'uso commerciale all'ingrosso o deposito e per interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa o Ricostruttiva Fedele, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Modificativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica e Ristrutturazione Urbanistica deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 1; quest'ultima deve essere rispettata per tutti i tipi di intervento in caso di cambio della destinazione d'uso originaria.

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

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

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

1. Fermo restando il rispetto degli standard di parcheggi pubblici di cui all'art. 16.5, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere altresì reperite superfici di parcheggio privato da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L. R. 62/2018 e relativo Regolamento di attuazione, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 di cui all'art. 16. 5. e meglio precisate ai paragrafi successivi. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, secondo il seguente criterio:

16. 7. 1- Funzioni commerciali di vicinato

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

2. Nelle zone a traffico limitato o escluso, nelle zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle zone A1 e A2, nelle aree dei centri commerciali naturali, per le gallerie d'arte, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti, non è prevista alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato, anche in caso di cambio di ragione sociale o di attività, al fine di favorire la permanenza di attività commerciali.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;

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

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

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

1. Ai fini della dotazione minima di parcheggi privati, oltre quelli previsti ai sensi della L. 122/89 di cui all'art. 16.6.3, sono assimilate alle superfici di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione, tutte le superfici aperte al pubblico:

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

Nel territorio urbanizzato tale disposizione può essere derogata nelle zone urbane di cui all'art. 26 , A1 e, se non fattibile, monetizzata, nelle zone A2.

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

16. 8 -Impianti distribuzione carburanti

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

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

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

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

- H max = 1 piano, pari a ml. 3,00 per tutti gli accessori all'interno dell'area escluse le pensiline e le officine meccaniche, le quali per ragioni funzionali possono raggiungere l'H max di 4,50 ml;
- distanza da fabbricati esterni all'area dell'impianto per i locali accessori ml = 20, 00

- distanza dai confini = 5, 00 ml;

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

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

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

- A. Manutenzione ordinaria (M.O.)
- B. Manutenzione straordinaria (M.S.)
- C. Restauro e Risanamento conservativo:
 - Restauro Architettonico Totale (R.A.)
 - Risanamento Conservativo (R.C.)
- D. Ristrutturazione edilizia
 - Ristrutturazione Edilizia Modificativa (REM)
 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC)
 - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa (RERM)
 - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele (RERF)
- E. Addizione Volumetrica (AV)
- F. Sostituzione Edilizia (SE)
- G. Demolizione Edilizia (DE)
- H. Ristrutturazione Urbanistica (RU)

2. La nuova costruzione comprende:

- A. Nuova Costruzione (NE) e relativi interventi pertinenziali.

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

17. 1 - Manutenzione Ordinaria (M. O).

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

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art.18, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici secondo le direttive tecniche contenute all'art. 18.8 .

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio privo di valore storico architettonico tipologico di cui al comma 8 ubicato in zone omogenee A1 devono essere realizzati secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18.9 e nel rispetto degli obbiettivi specifici relativi ai Tessuti Storici (TS) degli insediamenti urbani di cui all'art. 27.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio ancorché privo di valore storico architettonico tipologico di cui al comma 3 ubicato nel territorio rurale devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici e paesaggistici di tipo rurale di cui all'art. 24.

17. 2 - Manutenzione Straordinaria (M. S.).

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le 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 Superficie Edificabile complessiva e la sagoma degli edifici. Detti interventi possono prevedere anche mutamenti della destinazione d'uso purché non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento di carico urbanistico. Tra gli interventi di cui al

presente articolo sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, purché nel rispetto della superficie minima degli alloggi per quanto concerne la funzione residenziale, non sia modificata la superficie edificabile complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art.18 devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici secondo le direttive tecniche contenute all'art. 18.8 .

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

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio ancorché privo di valore storico architettonico tipologico di cui al comma 5 ubicato in zone urbane A1 devono essere realizzati secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18.9 e nel rispetto degli obiettivi specifici relativi ai Tessuti Storici (TS) degli insediamenti urbani di cui all'art. 27.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio, ancorché privo di valore storico architettonico tipologico di cui al comma 2 ubicato nel territorio rurale devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici e paesaggistici di tipo rurale di cui all'art. 24.

17.3 - Restauro e Risanamento Conservativo

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

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi devono essere finalizzati al restauro, risanamento e conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:

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

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

4. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, evitando ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

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

- a) Restauro Architettonico (R. A.);

b) Risanamento Conservativo (R. C.) .

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Non sono da considerare “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione.

7. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Restauro Architettonico dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

8. Per gli adeguamenti energetici e sismici si dovranno prevedere quelle soluzioni che salvaguardino i caratteri architettonici originari degli edifici escludendo soluzioni incogruie architettonicamente.

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

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

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

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

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

17. 4 - Ristrutturazione Edilizia (R. E.)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

a) Ristrutturazione Edilizia Modificativa (R. E. M.)

b) *Ristrutturazione Edilizia Conservativa (R. E. C.)*

c) *Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa (R. E. R. M.).*

d) *Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele (R. E. R. F.)*

17. 4. 1 - Ristrutturazione Edilizia Modificativa (R. E. M.)

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

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

- a) la riorganizzazione distributiva interna degli edifici e delle unità immobiliari;
- b) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal P. O. ;
- c) il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, edifici o singole unità immobiliari;
- d) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa purché siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;
- e) la modifica degli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- f) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. n. 5 del 8/02/2010;
- g) gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici privi di valore storico e architettonico ed esterni alle zone A1, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata e non interessino oltre il 30% della falda .

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

4. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di R.E.M., salvo che per gli edifici in classe di valore 5.

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

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere finalizzate a effettuare le trasformazioni necessarie alla rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio esistente, senza tuttavia comportarne la demolizione e la modifica della tipologia e i caratteri architettonici tipici. La Ristrutturazione Edilizia Conservativa è prevista in particolare sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di classe 4 di cui all'art. 18 .

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

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

- a) la riorganizzazione distributiva interna degli edifici e delle unità immobiliari nel rispetto della tipologia del fabbricato;
- b) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato;

- c) il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, o singole unità immobiliari;
- d) il rinnovo degli elementi strutturali con gli stessi materiali originari anche con leggerezza variazione delle quote d'imposta se necessarie al rispetto dei parametri igienici nel rispetto della tipologia del fabbricato;
- e) gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. n. 5 del 8/02/2010.
- f) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa purché siano rispettate le norme igienico-sanitarie vigenti.

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

17. 4. 3-Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa (R. E. R. M.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa comprendono:

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

2. Sono ricompresi nella Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa:

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

3. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, salvo i casi previsti per gli edifici in classe di valore 5 di cui all'art. 18.

4. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa sul patrimonio edilizio ubicato in zone urbane A 1 e A2 del Territorio Urbanizzato devono essere realizzati con tipologie e materiali nel rispetto del contesto architettonico storicizzato delle zone A e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8; se nel Territorio Rurale gli interventi di R. E. R. M. devono essere realizzati con tipologie e materiali nel rispetto del contesto paesaggistico rurale in cui gli edifici sono inseriti.

5. La R. E. R. M. sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico o idraulico può prevedere anche la ricostruzione fedele con spostamento del fabbricato nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia o agricola più vicina con minori criticità ambientali. Lo spostamento è consentito anche in presenza di criticità ambientali legate alla vicinanza alla viabilità: in questo caso è possibile spostare il fabbricato all'interno dell'area di pertinenza edilizia nel rispetto delle distanze previste .

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

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

2. La Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele può prevedere un insieme sistematico di opere finalizzate a effettuare le trasformazioni necessarie alla rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio esistente ripristinandone la tipologia e i caratteri architettonici tipici. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele, così come la R. E. C. è prevista in particolare sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di classe 4 di cui all'art. 18.

3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele ricomprendono:

a) gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti da realizzarsi con gli stessi materiali o con materiali analoghi purché nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia, con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti eseguiti su immobili posti all'interno di aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;

c) gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

4. Sono ricompresi nella Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele:

a) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal P. O. ;

b) la R. E. R. F. sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico o idraulico può prevedere anche la ricostruzione fedele con spostamento del fabbricato nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia o agricola più vicina con minori criticità ambientali. Lo spostamento è consentito anche in presenza di criticità ambientali legate alla vicinanza alla viabilità: in questo caso è possibile spostare il fabbricato all'interno dell'area di pertinenza edilizia nel rispetto delle distanze previste .

17.5 - Addizione Volumetrica (A. V.)

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, mediante addizione orizzontale e/o verticale all'edificio esistente.

2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, che comportano un aumento della S. E. e nel rispetto dei parametri dimensionali previsti dal presente P. O. Per S.E. esistente si intende quella legittima alla data di adozione del PO. I fabbricati frutto di Addizione Volumetrica possono essere frazionati in più unità immobiliari nel rispetto del minimo dimensionale definito dalle presenti norme, salvo le addizioni volumetriche consentite come ampliamenti "una tantum " nel territorio rurale per esigenze funzionali.

3. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico non sono consentiti interventi di addizione volumetrica ad eccezione degli edifici di valore storico tipologico di classe 4 e nei limiti di cui all'art. 18., con esclusione delle zone A1, comunque da realizzare nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. Qualora l'Addizione Volumetrica sia contestuale a interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa o Ricostruttiva Fedele l'ampliamento dovrà essere realizzato in coerenza con l'edificio originario e con l'intervento di ristrutturazione edilizia.

4. Gli interventi di Addizione Volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato nel Territorio Rurale, diverso da quello di cui al comma 3, devono comunque essere realizzati in armonia con l'edificio esistente e con il contesto architettonico e paesaggistico di tipo rurale circostante nel rispetto delle direttive di cui all'art. 24.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico o idraulico è possibile attuare l'intervento di addizione volumetrica tramite interventi di Sostituzione edilizia verso aree con minori criticità ambientali nell'ambito delle aree di pertinenza edilizia o agricola più vicine.

17. 6 - Sostituzione Edilizia (S. E.)

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa (R. E. R. M) di cui all'art. 17. 4. 3 in quanto comportanti aumento di volume secondo le disposizioni del P. O. da realizzarsi con diversa articolazione, collocazione e/o destinazione d'uso a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Nel Territorio Rurale gli interventi di Sostituzione Edilizia devono avvenire all'interno delle aree di pertinenza edilizia degli edifici. E' possibile la ricostruzione di un fabbricato all'esterno delle aree di pertinenza edilizia , comunque più vicina possibile ,per ragioni di pericolosità geomorfologica o idraulica o per superare criticità legate alla presenza di viabilità .

2. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico, di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.

3. Sono ricompresi in questa fattispecie gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma preesistente effettuati sul patrimonio edilizio ubicato in aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ancorchè eseguiti senza incremento di volume.

4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, diverso da quello di cui al comma 2, ubicato nel Territorio Rurale, devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico di tiporurale circostante nel rispetto delle direttive di cui all'art. 24.

17. 7 - Demolizione Edilizia (D. E.)

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.

2. Gli interventi di Demolizione Edilizia in Territorio Rurale devono in ogni caso prevedere una sistemazione del sedime risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive di cui all'art. 24.

3. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.

4. È in ogni caso vietata la demolizione di manufatti minori di classe di valore 6 di cui all'art. 18 come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

17. 8 - Ristrutturazione Urbanistica (R. U.)

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

2. Sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

3. Qualora un edificio di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 2 si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di valore storico, architettonico; in questo caso per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, valgono le direttive tecniche indicate al successivo articolo 18. 8 secondo la classe di valore attribuita.

4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata, sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di S. E., con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori dalla zona in cui l'edificio ricade, . La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di valore storico, architettonico tipologico, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storicizzati esistenti.

5. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui al presente articolo sono attuabili solo tramite la predisposizione di un P. R. o P.R.U. secondo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme.

17.9 – Nuova costruzione (N. C.)

1. Gli interventi di Nuova Costruzione nel Territorio Urbanizzato sono quelli finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici secondo i parametri urbanistici definiti dal P. O. per le singole zone. Essi possono essere soggetti a:

a) intervento diretto in quanto previsti su lotti muniti di opere di urbanizzazione: in questo caso l'intervento edilizio si limita alla semplice edificazione del fabbricato e delle pertinenze ;

b) intervento diretto convenzionato (P.C.C.), di cui all'art. 12.2, in quanto previsti su lotti muniti di opere di urbanizzazione da completare: in questo caso l'intervento edilizio si limita alla edificazione del fabbricato e delle pertinenze e all'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

c) intervento subordinato alla previa approvazione di Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 12.1, in quanto parti del territorio urbanizzato carenti anche solo parzialmente di opere di urbanizzazione primaria da completare, individuati dal P. O. :in questo caso l'intervento edilizio ricomprende anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;

d) intervento subordinato alla previa approvazione di Piani Attuativi pubblici o privati Convenzionati di cui all'art. 11, totalmente privi di opere di urbanizzazione primaria da realizzare: in questo caso l'intervento edilizio ricomprende ed è subordinato alla preventiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

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

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

PARTE III- DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO TIPOLOGICO

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

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

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica , PS e RU, già avevano individuato questa componente come parte integrante dello Statuto del territorio attraverso la schedatura del patrimonio edilizio presente sul territorio attribuendo agli edifici presenti al 1954 classi di valore diversificate in base allo stato del patrimonio e conseguentemente categorie d'intervento diversificate.

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

4. Le classi di valore attribuite sono:

- Classe 1- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.n.42/2004, identificati e tutelati con Decreto ministeriale;
- Classe 2- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico non ricompresi fra quelli di cui alla Classe 1 ;
- Classe 3-Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte alterati nei caratteri architettonici;
- Classe 4- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-tipologico
- Classe 5- Edifici che pur anteriori al 1954 non presentano caratteri architettonici o tipologici di rilievo o in quanto sono stati oggetto di interventi che ne hanno alterato le caratteristiche originarie di valore;
- Classe 6- Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.

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

1. Sono quelli che rivestono una particolare rilevanza storica, architettonica, tipologica e paesaggistica, il cui valore è da attribuirsi al complesso immobiliare nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio “di pregio” del Comune di Bientina . Rientrano in questa fattispecie gli edifici vincolati con Decreto Ministeriale : il Decreto contiene le caratteristiche del valore del bene e le motivazioni del vincolo di tutela

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

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

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

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

1. Sono quelli che rivestono una rilevanza storica, architettonica, tipologica il cui valore è da attribuirsi all'edificio o complesso nella sua unitarietà, che costituiscono anch'essi il patrimonio edilizio di pregio del Comune di Bientina , pur non essendo ricompresi all'interno della classe 1. Rientrano in questa fattispecie anche gli immobili tutelati ope legis ai sensi dell' art. 10 parte II del Codice D.Lgs.42/2004, appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti fino al procedimento di verifica ex art. 12 del Codice.

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

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

4. Per quanto riguarda gli immobili tutelati ope legis ai sensi dell' art. 10 parte II del Codice D.Lgs.42/2004., di cui al comma 1, fino al momento dell'eventuale verifica prevista ex art. 12 del Codice con esito negativo, essi sono sottoposti alla tutela della parte II del Codice.

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

1. Sono riconducibili alla Classe di valore 3, gli edifici che rivestono una importanza parziale dal punto di vista storico, architettonico e tipologico in quanto, pur antecedenti al 1954, hanno subito parziali trasformazioni che ne hanno modificato i caratteri, mantenendo tuttavia elementi di pregio e testimoniali suscettibili di tutela.

2. Rientrano in questa fattispecie tutti quegli edifici che conservano alcuni elementi architettonici (materiali, cromie, decorazioni, portali, cornici , aree esterne e strutture pertinenziali) e quant'altro caratterizza gli edifici in classe 2, ma in questo caso incompleti e tali da non poter essere inclusi nella classe di valore 2 , tuttavia suscettibili di tutela e valorizzazione anche in quanto costituenti in molti casi quinte prospettiche degli spazi pubblici.

3. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo.

4. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio ancora presenti devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici originari del fabbricato e del contesto circostante. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 14.27 , purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici seppur parziali dell'edificio principale e con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8 .

5. Nel caso in cui le alterazioni sull'edificio di valore siano costituite anche da parti aggiunte successivamente, l'attribuzione della stessa classe di valore viene estesa anche alle parti aggiunte non già per conservare elementi incongrui, bensì per favorire interventi di recupero coerenti architettonicamente con l'edificio principale; è sempre possibile , laddove la parte aggiunta risulta incoerente con l'edificio principale e non trasformabile in maniera coerente con l'edificio in classe 3 , demolirlo e trasferirlo in altra ubicazione nell'area di pertinenza.

6. Fermo restando la valutazione sui caratteri specifici dell'edificio oggetto di Risanamento Conservativo devono essere rispettate le direttive tecniche di cui al successivo art. 18. 8.

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

1. Sono riconducibili alla Classe di valore 4, gli edifici che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato.

2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Fedele. E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S. E. esistente, se fattibile in base alla zona in cui è inserito, ad esclusione dei fabbricati inseriti nelle zone A1, ed in ogni caso gli interventi consentiti devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente secondo le indicazioni contenute nelle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8..

3. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 14.27, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive di cui all'art. 18.8.

4. Nel caso in cui le alterazioni sull'edificio di valore siano costituite anche da parti aggiunte successivamente, l'attribuzione della stessa classe di valore viene estesa anche alle parti aggiunte non già per conservare elementi incongrui, bensì per favorire interventi di recupero coerenti tipologicamente con l'edificio principale; è sempre possibile, laddove la parte aggiunta risulta incoerente con l'edificio principale e non trasformabile in maniera coerente con l'edificio in classe 4, demolirlo e trasferirlo in altra ubicazione nell'area di pertinenza.

5. Sugli edifici ricadenti in aree critiche dal punto di vista geomorfologico, idraulico o ambientale, la ricostruzione fedele può essere effettuata con spostamento del fabbricato nell'ambito dell'area di pertinenza con minori criticità ambientali. Se in territorio rurale, lo spostamento del fabbricato deve avvenire nell'ambito delle aree di pertinenza edilizia come definite all'art. 23.6., e qualora ciò non fosse possibile, anche all'interno delle aree di pertinenza agricola di cui allo stesso articolo, purché in aree sicure dal punto di vista ambientale e non lontano dalle aree di pertinenza edilizia. Analoga possibilità è consentita anche per allontanare gli edifici dalla viabilità nel rispetto delle distanze previste.

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

1. Quelli riconducibili alla Classe di valore 5 sono edifici, che seppur anteriori al 1954, non presentano caratteri di valore architettonico o tipologico ovvero hanno perso nel corso degli anni qualunque elemento architettonico o tipologico di rilievo. Essi vengono identificati in quanto testimonianza di un edificio in origine presente in quel luogo ..

2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 17 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, e tutte le fattispecie della Ristrutturazione Edilizia. E' ammessa una Addizione Volumetrica nei limiti del 20% della S. E. esistente, se fattibile in base alla zona in cui è inserito, ad esclusione delle zone A1, ed gli interventi consentiti devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri paesaggistici del contesto territoriale e nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8 .

3. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 14.27, purché siano realizzate in modo coerente con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

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

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 6. Sono manufatti minori di valore storico-testimoniale, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fontane, lavatoi, percorsi lastricati in pietra, ciottoli in pietra, in cotto, murature in pietra a secco o murate limitrofe a viabilità di campagna o nei centri urbani o negli insediamenti minori e simili., ai quali non viene attribuita una classe di valore specifica, in quanto non

sono schedati, ma che sono facilmente identificabili sul territorio e costituiscono testimonianza di epoche storiche contribuendo al mantenimento condiviso da parte delle comunità locali dell'identità dei luoghi.

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

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

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

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

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

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

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

1. Al fine di contribuire alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico identificato e riportato nell'Elaborato D. T. 03, di seguito si danno alcune direttive tecniche da rispettare negli interventi consentiti in base alla classe di valore attribuita ed in particolare agli edifici di classe 2, 3, 4, 6, in considerazione del fatto che sugli edifici in classe 1, indagini puntuali di carattere storico architettonico sui fabbricati oggetto della suddetta classe possono imporre soluzioni di restauro architettonico più precise rispetto a direttive di carattere generale come quelle definite nel presente articolo. Nello specifico:

1. Intonaci:

- Gli intonaci sia esterni che interni debbono essere del tipo "civile" e realizzati con caratteristiche tradizionali;
- Debbono essere comunque mantenuti o ripristinati tutti gli elementi architettonico- decorativi delle facciate;
- E' vietato qualsiasi tipo di intonaco plastico sintetico (tipo a buccia d'arancio o graffiati) o comunque diverso da quello tradizionale;
- Le coloriture esterne devono corrispondere alle caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando gli elementi decorativi delle facciate (cornici, lesene, bugnati, bozze, etc.); i colori debbono essere scelti nel rispetto di quelli tradizionali originari.

2. Infissi esterni:

- Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato;
- E' vietata l'installazione di controinfissi a filo esterno;
- Per la chiusura di aperture preesistenti di dimensioni notevoli è ammesso l'uso di infissi metallici verniciati in color scuro o con trattamento del tipo corten;

- E' ammesso il mantenimento o l'installazione di persiane alla fiorentina o scuri interni sempre in legno, al naturale o verniciato;
- Le porte esterne devono essere possibilmente recuperate o realizzate ex novo nelle forme e dimensioni tradizionali, in legno al naturale o verniciato, o in metallo verniciato scuro o con trattamento del tipo corten;
- Le porte devono essere impostate sul filo interno della mazzetta; è vietata l'installazione di controporte sul filo esterno;
- La realizzazione di pensiline a protezione delle porte d'ingresso può essere consentita nelle forme tradizionali "alla fiorentina", purché di impianto semplice ed in materiali tradizionali. Sono ammesse anche soluzioni leggere con mensole di semplice fattura e vetro;

3. *Sistemazione esterna:*

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

4. *Pavimenti e rivestimenti:*

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

5. *Coperture:*

- Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana, deve essere sempre ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo;
- L'eventuale manto di copertura di tipo diverso non originale deve essere sostituito con manto di tipo tradizionale in embrici e coppi alla toscana;
- Le gronde devono essere mantenute nella forma, configurazione e aggetto preesistente; i correnti "a sporgere" dovranno essere in legno;
- Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di collegamento perimetrale in c. a., questo dovrà essere ricavato possibilmente nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura: qualora sia impossibile realizzarlo nello spessore del muro, esso può essere realizzato al di sopra ma rivestito all'esterno con gli stessi materiali di finitura esterna dell'edificio, sempre che ciò non confligga con le altezze del fabbricato adiacente e aderente;

6. *Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:*

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

7. *Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento:*

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

pertinenziali esterni e comunque progettati nel rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato principale;

8. *Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:*

- E'ammesso il rifacimento o l'installazione di ascensore o montacarichi, nei casi di comprovata necessità; comunque la loro ubicazione dovrà essere tale da non alterare il sistema distributivo originario e l'aspetto architettonico dell'edificio. Quando non è possibile inserirli all'interno degli edifici, è consentito realizzarli all'esterno purché progettati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, a tale scopo sono consentite anche soluzioni in ferro e vetro;

9. *Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:*

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

10. *Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:*

- E'ammessa la realizzazione di nuove aperture all'interno dei vani distributori principali;
- Nel caso di preesistenza di porte dotate di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista anche se le aperture stesse vengono chiuse;

11. *Rinnovo strutturale dei solai e del tetto:*

- La struttura dei solai e del tetto (travi, correnti e scempiato di mezzane) può essere reintegrata nelle parti fatiscenti, o sostituita integralmente, a condizione che venga realizzata nelle forme tradizionali, con materiali dello stesso tipo; in particolare nel caso di sostituzione integrale, per la struttura principale devono essere impiegate travi in legno e correnti in legno, per l'orditura secondaria. E'ammessa altresì, la formazione di solette di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti;

12. *Parti comuni e/o spazi di pertinenza:*

- Nell'ambito di edifici costituiti da più unità immobiliari o di un complesso edilizio devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - per la sistemazione dei cortili e gli spazi inedificati in genere, deve essere effettuato il ripristino con i materiali originari;
 - le eventuali divisioni del resede di pertinenza o del giardino antistante di un fabbricato storicizzato devono essere eseguite con reti e siepi di specie vegetali locali
 - per il ripristino delle facciate di edifici, il restauro dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà;
 - devono essere mantenuti e restaurati reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

18. 9 - Direttive tecniche per interventi sul patrimonio edilizio diffuso nei centri e nuclei storici

1. Le direttive di cui all'art. 18. 8. riguardano tutti gli interventi sul patrimonio di valore storico architettonico tipologico ed in particolare gli edifici di cui alla classe di valore 2,3, 4, 6, tuttavia per quanto concerne i tessuti storicizzati presenti nel territorio urbanizzato e negli insediamenti extraurbani nel territorio rurale è necessario avere una particolare attenzione nella tutela e conservazione delle strutture urbane dei centri e nuclei storici ed in particolare per quanto riguarda gli esterni dei fabbricati, i materiali utilizzati, le opere di arredo urbano, le pavimentazioni di piazze e spazi pubblici.

2. Escludendo gli edifici di particolare valore architettonico presenti nelle zone A1 e A2 e negli edifici con classe di valore 1 e 2, e soggetti a Restauro Architettonico, sui quali è prevista una particolare attenzione nella

fase di analisi e di progetto, nella maggior parte degli edifici a cui si è attribuita la classe di valore 3, cioè la classe di valore che consente il Risanamento Conservativo, in quanto edifici parzialmente già trasformati, ma che mantengono elementi architettonici di rilievo all'esterno in particolare verso gli spazi pubblici, pur con la possibilità di trasformazione di parti già compromesse all'interno o sul retro degli edifici, è necessario che si conservino i caratteri architettonici delle facciate che normalmente, nel territorio urbanizzato in particolare, costituiscono le quinte dello spazio pubblico.

3. E' pertanto necessario negli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone A1 e A2 e negli insediamenti extraurbani in territorio rurale, in particolare sugli edifici in classe 3 e 4 seguire le seguenti direttive:

- a) per quanto riguarda le facciate dei fabbricati si devono mantenere i materiali esistenti e le caratteristiche costruttive originarie ancora presenti e prevalenti (cotto, intonaco, pietra.) nonché i caratteri cromatici originari e qualora parzialmente manomesse operare interventi di ripristino;
- b) per quanto riguarda le aperture esterne dei fabbricati si devono mantenere le caratteristiche e dimensioni di quelle esistenti; qualora per ragioni di illuminazione e aereazione interne non fossero sufficienti le deroghe di cui agli artt. 26.2.e 263., è possibile realizzare altre aperture eccetto che nei prospetti principali purché nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni di quelle esistenti. Le caratteristiche degli infissi devono essere uguali a quelle originarie e tipiche del luogo (specchiature, bozze, doghe, . . .);
- c) per quanto riguarda gli infissi esterni si devono utilizzare materiali lignei, a vista o verniciati, ovvero per particolari esigenze ai piani terra infissi in metallo, ferro o alluminio verniciato scuro o corten ;
- d) per quanto riguarda i manti di copertura si devono mantenere i materiali originari in cotto alla toscana (embrici e tegole) e le gronde devono essere mantenute o ripristinate con i caratteri originari, mensole in legno, mezzane, manto in cotto;
- e) per quanto riguarda eventuali parapetti questi dovranno essere realizzati con gli stessi materiali di quelli esistenti, se di pregio (pietra, cotto, ferro con disegni semplici o comunque come quelli esistenti se presenti);
- f) per quanto riguarda le pavimentazioni delle piazze e degli spazi pubblici si devono riutilizzare i materiali originari tipici del luogo, quand'anche di nuova produzione. Le caditoie dei pozzetti delle fognature devono essere in ferro o ghisa o pietra;

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

PARTE IV- DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E ALLA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI .

Art. 19 – Campo di applicazione : le componenti ambientali

1. L'ammissibilità delle trasformazioni previste dal P.O., è subordinata all'osservanza delle disposizioni volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale ed al contenimento e mitigazione di alcuni fattori di pressione.

2. La pianificazione urbanistica del PO , nel rispetto degli indirizzi del PSI , persegue l'obiettivo della sostenibilità delle trasformazioni e a tale scopo individua per tutte le risorse ambientali, che interessano le trasformazioni, direttive da rispettare e condizioni alla trasformabilità. Le schede norma di cui all'elaborato DT03 relative agli interventi di trasformazione convenzionati contengono Prescrizioni Ambientali che rappresentano le condizioni alla trasformabilità degli interventi e su cui devono essere effettuate le valutazioni del Rapporto Ambientale VAS.

19. 1 - Componente Suolo e Sottosuolo

19. 1. 1. Direttive relative alla fattibilità per gli aspetti geologici

1. Per quanto riguarda i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici si fa riferimento all'art. 21.

19. 1. 2. Direttive relative alla fattibilità per il rischio di alluvioni

1. Per quanto riguarda i criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni si fa riferimento all'art. 21.

19. 1. 3. Direttive relative alla fattibilità per gli aspetti sismici

1. Per quanto riguarda i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici si fa riferimento all'art. 21.

19. 1. 4. Direttive relative a movimenti di terra

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

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

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

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

19. 2 – Componente Risorse idriche

1. Il P. O. fa propri i seguenti obbiettivi:

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

2. La salvaguardia della qualità delle acque superficiali e sotterranee non è disgiunta dalla tutela delle condizioni quantitative della risorsa. Per esse sono obbligatorie le seguenti azioni:

risparmio di risorsa attraverso tecnologie di recupero e ricircolo; interventi sulle reti per la riduzione delle perdite; diversificazione delle fonti di approvvigionamento in relazione alla qualità e quantità richiesta dagli usi; ottimizzazione dei sistemi di distribuzione irrigua; realizzazione di bacini di stoccaggio; il controllo degli emungimenti da pozzi e delle captazioni di sorgenti; limitazione all'impermeabilizzazione del suolo nelle zone di ricarica degli acquiferi; mantenimento della capacità di ricarica dell'acquifero anche nel caso di nuovi interventi, che dovranno comunque assicurare l'equilibrio idrico preesistente; realizzazione di nuovi impianti di depurazione, o adeguamento di quelli esistenti, in caso di aumento della pressione antropica sul territorio espressa in termini di abitanti equivalenti.

19. 2. 1 Reti acquedottistiche e fognarie

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria e nella fattispecie delle reti acquedottistiche e fognarie, da allacciare alle reti principali esistenti e, per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami neri, agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi acquedottistici e fognari esistenti, l'approvazione di nuovi Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero o Piani di Rigenerazione Urbana deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi insediativi, ovvero all'adeguamento dei nuovi tracciati in progetto da parte dell'ente gestore. In caso di carenza di impianti di depurazione pubblici esistenti o in programma, è fatto obbligo di dotarsi di nuovi e autonomi impianti di depurazione, privilegiando soluzioni collettive. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione ovvero di autonomi impianti di approvvigionamento e smaltimento liquami. Per quanto riguarda la rete acquedottistiche e fognarie e depurative gli interventi di trasformazione dovranno avere il preventivo assenso dell'ente gestore della risorsa idrica per verificare la disponibilità della risorsa idrica e le caratteristiche dimensionali e qualitative delle reti e le eventuali misure compensative o di mitigazione nonché l'adeguatezza dei sistemi fognari esistenti e di progetto.

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

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

utilizzo della risorsa idrica separata da quella potabile anche tramite stoccaggio in depositi delle acque meteoriche .

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

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

19.2.2 Acque superficiali (art. 3 LR 41/2018)

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

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

- a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
 - 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
 - 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
 - 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
 - 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclopedonali;
- g) opere di adduzione e restituzione idrica;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.

3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti tutti gli

interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche. Sono comunque consentiti interventi di demolizione e trasferimento della SE esistente in aree di atterraggio prive di pericolosità idraulica.

4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
- c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

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

7. Sul patrimonio edilizio esistente presente nelle aree di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

19. 2. 3 Acque sotterranee

1. Per quanto riguarda i criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica si fa riferimento all'art. 21.
2. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 30% delle stesse.
3. Al fine di ridurre la capacità di ricarica delle risorse idriche sotterranee è necessario incentivare il riciclo delle acque reflue e attraverso l'innovazione tecnologica applicata alle reti e agli impianti domestici e produttivi ridurre il prelievo di acqua dal sottosuolo.
4. Al fine di tutelare le acque di falda sono vietati scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra; devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde; nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 così come citata all'art. 6.6.
5. Nei nuovi interventi è necessario progettare e realizzare opere di fondazione in maniera tale da non interferire con le falde idriche. In occasione di interventi di trasformazione si devono evitare situazioni anche temporanee di carenza idrica indotta dai lavori predisponendo eventualmente approvvigionamenti idrici alternativi.

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

1. I punti di emungimento delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile devono essere tutelati nelle loro caratteristiche fisico-chimiche e preservati da alterazioni dell'ambiente circostante e da usi impropri.
2. Deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi dove sono ubicati pozzi, sorgenti e fonti, nel rispetto delle fasce di rispetto di 200 ml. dai pozzi.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzi privati al fine di proteggere le acque di falda nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto dei 200 ml dai punti di prelievo, così come definito all'art. 6.4
4. Per aree interessate da tali risorse devono essere intraprese tutte quelle iniziative atte a preservare le caratteristiche fisico-chimiche delle acque, salvaguardando lo stato fisico dei luoghi e gli accessi pubblici esistenti o da istituire.

19. 3 – Componente Atmosfera

19. 3. 1 Inquinamento atmosferico

1. La tutela dell'aria si attua tramite interventi di prevenzione, di mitigazione, e azioni di adattamento, che devono essere contenute nella pianificazione urbanistica, nei progetti pubblici e privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione.
2. Il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità in materia di qualità dell'aria dipende dalle azioni nei settori Attività produttive, Trasporti, Energia, Agricoltura, Rifiuti, Territorio, ognuno per competenze e livelli diversi, e tutti interdipendenti, ed in particolare dalle politiche e dalle azioni che possono portare ad una riduzione netta delle emissioni e dei diversi rischi connessi.
3. La gestione della tutela della qualità dell'aria è competenza della Regione ai sensi del DLgs155/2010 e viene effettuata, ai sensi della L. R. 9/2010, attraverso la suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio. Con le Delibere 964/2015 e 1182/2015 è stata effettuata la zonizzazione e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità per la qualità dell'aria e che sono pertanto obbligati ad elaborare Piani di Azione Comunale (PAC). A seguito dell'approvazione della Delibera della Giunta Regionale n. 1 182 del 9 dicembre 2015 recante “Nuova identificazione delle aree di superamento dei Comuni soggetti all'elaborazione ed approvazione dei PAC (Piani di Azione Comunale) e

delle situazioni a rischio di superamento, ai sensi della L. R. 9/2010, la Regione Toscana ha inserito il Comune di Bientina nell'area di superamento denominata "Comprensorio del Cuoio di Santa Croce sull'Arno". In quest'area l'analisi dello stato dell'aria e dei superamenti dei valori limite e delle soglie d'allarme è relativo alla stazione di fondo denominata "PI-Santa-Croce-COOP" posta nel Comune di Santa Croce S. A. nei pressi del complesso COOP.

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

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

5. La riduzione e la prevenzione dei fenomeni di inquinamento atmosferico sono assunte dal PO come obiettivo primario di sostenibilità delle trasformazioni e a tale scopo vengono individuate misure di mitigazione e/o condizioni alla trasformazione che fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge nelle singole materie, a cui si rimanda, condizioni a cui devono essere vincolati i relativi atti autorizzatori successivi alla approvazione del P. O. Gli interventi di trasformazione soggetti a Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero, Piani di Rigenerazione Urbana sono inseriti in Schede Norma, di cui all'elaborato D. T. 03, dove vengono riportate direttive e/o prescrizioni da rispettare.

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

19. 3. 2 Inquinamento luminoso

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

19. 4 - Componente Clima acustico

19. 4. 1 Inquinamento acustico

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

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

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

4. Il Piano Comunale di Risanamento Acustico (P. C. R. A.) rappresenta l'atto formale con cui il Comune sulla base di una specifica analisi costi/benefici individua interventi tecnici e grado di priorità per la loro attuazione

al fine di eliminare le criticità evidenziate dal proprio P.C.C.A. Il piano comunale recepisce e tiene conto dei piani di risanamento predisposti dai gestori delle infrastrutture di trasporto che attraversano il territorio comunale interessandone i centri abitati che quindi concorrono al raggiungimento dei valori limite fissati dalla legge per le fasce di pertinenza e dal P. C. C.A. al di fuori di queste.

19. 5 - Componente Energia

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

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

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

4. Il metaobiettivo perseguito dal P.A.E.R. è la lotta ai cambiamenti climatici, la prevenzione dei rischi e la promozione della green economy. Il primo obiettivo è quello di contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili.

5. Le fonti dell'energia sono:

- primarie rinnovabili: derivanti da fenomeni naturali esistenti e in continua manifestazione quali vento, sole, geotermia, acqua, biomasse, e non rinnovabili, accumulate stabilmente in giacimenti, quali carbone, petrolio, gas naturale, minerali radioattivi;

- secondarie: forme diverse di energia prodotte da trasformazione delle fonti primarie (idrogeno, elettricità, idrocarburi).

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

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

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

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

19. 5. 1 Riduzione del fabbisogno energetico

1. La Direttiva 2010/31/UE dà due criteri diretti di cui i Comuni devono tenere conto: i nuovi edifici devono avere un consumo energetico "quasi zero" e per quanto riguarda le ristrutturazioni edilizie si devono aumentare le prestazioni energetiche degli edifici esistenti . Con la legge 90/2013 è stato aggiornato il DLgs 192/2005 e varato il DM 26/6/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici". Il P. O. fa propri gli obblighi dettati dalla normativa vigente dettata dal DLgs 192/2015 la cui applicazione deve essere facilitata anche in fase di progettazione urbanistica attuativa (PAC, PUC, PR, PRU,) così come per gli interventi sui singoli edifici .

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

19. 5. 2 Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il DLgs 28/2011 art. 11 detta prescrizioni minime per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili per nuove costruzioni o ristrutturazioni rilevanti: il P.O. assimila a nuove costruzioni anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostrittiva Fedele e Modificativa e la Sostituzione Edilizia così come definite all'art. 17.

2. E' possibile realizzare piccoli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici) per l'autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali. L'installazione di tali tipi di impianti dovrà preservare la qualità paesaggistica del territorio e dei centri urbani in particolare quelli di valore storico architettonico. Dovranno essere preservate le visuali paesaggistiche e i corridoi ecologici; la loro ubicazione deve essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali ed in ogni caso i pannelli fotovoltaici devono essere del tipo integrato, non possono coprire più del 50% della falda e devono essere distanti dalle linee di gronda e dai colmi di copertura dei fabbricati di almeno cm. 50 per non compromettere l'estetica della intera falda . In linea generale gli impianti fotovoltaici devono essere ubicati in maniera da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante su quei lati che non necessitano di esposizione solare; in ogni caso per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere supportata da un progetto di inserimento paesaggistico, al fine di consentire una valutazione sugli eventuali impatti prodotti al fine di preservare le visuali paesaggistiche di pregio. Per l'installazione di pannelli fotovoltaici in zone produttive ,commerciali e di servizio dovranno essere privilegiate le coperture degli stessi manufatti : in questi casi le limitazioni di cui sopra valgono per le coperture inclinate , mentre per le coperture piane è possibile utilizzare tutta la copertura , purché tali soluzioni siano peate integrante della progettazione ovvero siano occultate da vele perimetrali. Per i manufatti per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto valgono le limitazioni di cui sopra.

3. E' possibile realizzare piccoli impianti ad uso domestico per la produzione di calore da risorsa geotermica.

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

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

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

b) non sono consentite le attività di produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici a terra nelle zone all'interno di con visivi e panoramici e nelle aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale

come previsto dalla L. R. 11/2011 art. 7 e riportate nella Tav. QC05. Fanno eccezione le attività di produzione di energia da fonti fotovoltaiche a cura delle aziende agricole, di cui all'allegato A art. 4 della L. R. n°11/2011.

19. 6 - Componente Rifiuti

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

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

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

19. 7 - Componente Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti.

19. 7. 1 Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza.

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

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

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

- a) in caso di istituzione di nuove linee, verifica della possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
- b) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione;
- c) la Distanza di Prima Approssimazione di cui sopra è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di "nodi", così come comunicato dalla Regione Toscana e da T. E. R. N. A., devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l'effettiva intensità dei campi elettromagnetici;
- d) attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica;
- e) ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili.

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

1. La L. R. 49/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione" prevede che i Comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione tra i quali gli impianti per la

telefonia cellulare. La legge individua all'art. 11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art. 9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei Comuni del Programma Comunale degli Impianti il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

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

3. Il Comune di Bientina è dotato di apposito Regolamento e Piano Territoriale per l'installazione di Stazioni radio Base per la telefonia mobile approvato rispettivamente con D. C. C. n. 12/2017 e D. C. C. n. 13/2017 e, aggiornato con D.C.C. n°75/2019

4. In base al Programma Comunale degli Impianti non è consentita la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni all'interno delle seguenti aree:

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

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

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

19. 8 - Componente Risorse naturali e biodiversità.

1. Il riconoscimento del carattere ecosistemico della biodiversità (la varietà di specie che vivono in un determinato ecosistema) ha effetti localizzativi, influisce sulle scelte territoriali e insediative, costituendone limiti asserviti all'obiettivo prioritario della conservazione non solo delle specie ma anche del loro ecosistema vitale.

2. Il P. O. recepisce la definizione di biodiversità della legge regionale toscana n. 56 del 6 aprile 2000, "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche", quale variabilità degli organismi viventi di ogni origine.

3. Il P. O. fa riferimento agli obiettivi della Convenzione sulla diversità biologica (Rio de Janeiro, 1992): - a) conservare la diversità biologica, b) utilizzare in modo sostenibile le sue componenti, c) distribuire equamente i benefici derivanti dall'uso sostenibile delle componenti della biodiversità, dall'accesso alle risorse al trasferimento di tecnologie utili al loro uso.

4. Il Piano Ambientale ed Energetico Regionale, istituito dalla L. R. 14/2007 è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 10 dell'11 febbraio 2015, e si configura come lo strumento per la programmazione ambientale oltre che energetica della Regione Toscana, e assorbe anche i contenuti del Programma regionale per le Aree Protette. Oltre a promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili esso intende tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità.

5. L'aumento dell'urbanizzazione e delle infrastrutture, assieme allo sfruttamento intensivo delle risorse, produce evidenti necessità rivolte a conciliare lo sviluppo con la tutela della natura. Il PAER intende fare delle risorse naturali non un vincolo ma un fattore di sviluppo, un elemento di valorizzazione e di promozione economica, turistica, culturale, un volano per la diffusione di uno sviluppo sempre più sostenibile.

19. 8. 1. Aree protette ed Ecosistemi

1 Il territorio comunale di Bientina è interessato, come si può evincere dalla Tav. QC05 del PO dalla presenza di due Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC Siti:

- IT5120101 - "Ex alveo del Lago di Bientina", localizzata nella parte Nord del territorio comunale;

- IT5170003 - "Cerbaie", che corrisponde in gran parte alla zona collinare del territorio comunale posta nella parte Sud/Est. Questa zona è soggetta al Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria (SIC Direttiva "Habitat" 92/43/CEE) delle Cerbaie, approvato dal Consiglio provinciale con Delibera n. 9 del 20 gennaio 2014;
- IT5120019- "Mote Pisano" che corrisponde alla parte posta ad ovest del territorio comunale e confinante con l'ex-alveo del Lago di Bientina.

2. Oltre a questa due aree il territorio comunale è interessato dalla presenza:

- del parco e riserva regionale "Bosco di Tanali" ubicata all'interno del Sito Natura 2000 " Ex alveo del Lago di Bientina" nella parte Nord/Ovest del territorio comunale a ridosso del confine comunale con i Comune di Buti e di Capannori;
- della zona umida riconosciute R.A.M.S.A.R. "AR_PI_LU01 - Ex-Lago e padule di Bientina", ubicata nella parte Nord del territorio comunale.

3. Il Rapporto Ambientale a supporto del PSIV ha redatto la valutazione d'incidenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e il PO ha recepito nella pianificazione e nelle schede norma gli indirizzi dati. Gli interventi di trasformazione successivi che interessano tali ambito dovranno redigere specifiche relazioni d'incidenza e rispettare le disposizioni previste.

4. Il P. I. T. /P. P. R. approvato con D. C. R. 37 del 27. 3. 1015 ha individuato la struttura eco-sistemica del territorio quale componente importante del patrimonio territoriale della Toscana definendo per essa analisi dei valori, dinamiche di trasformazione e criticità, indicazioni per le azioni nell'ambito della II Invariante Strutturale dello Statuto del Territorio "I caratteri ecosistemici del paesaggio" nell'Abaco delle Invarianti Strutturali. Il tema ecologico pertanto deve integrare la visione parziale, seppur importante, propria delle aree protette, e assumere un carattere più vasto nell'ambito della pianificazione territoriale e urbanistica

Con riferimento al Comune di Bientina all'interno del territorio comunale sono ricompresi, come si evince dalla tavola QC02 i seguenti morfotipi ecosistemici:

Rete degli ecosistemi forestali, caratterizzata da :

nodo forestali secondario

Direttive:

Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.

Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.

Mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali.

Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo e alle foreste planiziali e ripariali.

matrice forestale ad elevata connettività

Direttive:

Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.

Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.

Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.

Tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete)

Controllo/limitazione della diffusione di specie aliene di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

corridoio ripariale

Direttive:

Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.

Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.

Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica e delle attività di pulizia delle sponde.

Miglioramento della qualità delle acque.

Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).

Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

Rete degli ecosistemi agropastorali, caratterizzata da :

matrice agrosistemica di pianura .

Direttive:

Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico)

Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

matrice agrosistemica di pianura urbanizzata

Direttive :

Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.

Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residuali elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali.

Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di

fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica ecosistemi palustri e fluviali:

Ecosistemi palustri e fluviali caratterizzati da :

zone umide

Direttive:

Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale.

Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide.

Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri.

Mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri.

Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive.

Aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali.

Per ognuno di questiecosistemi il P.I.T./P.P.R. individua opportune indicazioni per le azioni che vengono recepite dal PO e che devono essere risettate nella realizzazione degli interventi di trasformazione.

19. 9 - Componente Paesaggio

19. 9. 1 Conformazione del P. O. alla Disciplina del P. I. T. con valenza Piano Paesaggistico Regionale

1. La Regione Toscana, con l'approvazione della nuova Legge Regionale sul governo del territorio n°65/2014 e del nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato in data 27/03/2015 con D.C.R. n.37, ha cambiato il quadro di riferimento sia legislativo che pianificatorio territoriale a scala regionale; lo strumento regionale del P.I.T./P.P.R., infatti, confermando la filosofia già introdotta dal precedente P.I.T. di tenere unita la pianificazione del territorio (P.I.T.) con la tutela del paesaggio (P.P.R.), ha rielaborato complessivamente il precedente strumento di pianificazione territoriale. L'intero territorio regionale è stato suddiviso in 20 Ambiti di paesaggio, analizzati in altrettante Schede d'Ambito secondo le quattro componenti del patrimonio territoriale della Toscana..

2. Ogni Scheda d'Ambito, articolata in sei sezioni: 1. Profilo dell'ambito - 2. Descrizione interpretativa - 3. Invarianti strutturali - 4. Interpretazione di sintesi - 5. Indirizzi per le politiche - 6. Disciplina d'uso, analizza il territorio nel suo insieme e contestualizza il Patrimonio Territoriale Toscano, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, e le Invarianti Strutturali che individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

3. Le quattro Invarianti Strutturali, che individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale regolano, sono così individuate:

- INVARIANTE I - "i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici", che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana: la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali; (QC01)
- INVARIANTE II - "i caratteri eco-sistemici del paesaggio", che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani: questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco eco-mosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;(QC02)
- INVARIANTE III - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani", struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità: questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idro-geomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;(QC03)
- INVARIANTE IV - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani", pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.(QC04)

4. Il territorio del Comune di Bientina è ricompreso, insieme ai Comuni di Buti (PI), Calci (PI), Calcinaia (PI), Capannoli (PI), Capraia Isola (LI), Cascina (PI), Casciana Terme Lari (PI), Chianni (PI), Collesalveti (LI), Crespina Lorenzana (PI), Fauglia (PI), Lajatico (PI), Livorno (LI), Orciano Pisano (PI), Palaia (PI), Peccioli (PI), Pisa (PI), Ponsacco (PI), Pontedera (PI), Rosignano Marittimo (LI), San Giuliano Terme (PI), Santa Luce (PI), Terricciola (PI), Vecchiano (PI), Vicopisano (PI), all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera".

5. Il PO recepisce nell'apparato grafico di progetto (QP01 e QP02) e nell'apparato normativo gli obbiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute nello strumento regionale ; in particolare :

le NTA (DT02)contengono le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del patrimonio di valore storico, architettonico, tipologico (parte III); le disposizioni generali relative alla I e II Invariante Strutturale del PIT/PPR compreso le disposizioni generali aggiornate per la tutela del territorio dal punto di vista idraulico, geologico e sismico (parte IV); le disposizioni generali per tutela e valorizzazione del paesaggio rurale relative alla IV Invariante strutturale del PIT/PPR (parte VI); le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del paesaggio urbano relative alla III Invariante Strutturale del PIT/PPR (parte VIII) ; le disposizioni specifiche per la tutela dei beni paesaggistici vincolati ope legis ai sensi dell'art. 142 del Codice l D.Lgs. 42/2004 (parte X) ;

le schede norma (DT03) contengono gli indirizzi progettuali e le prescrizioni paesaggistiche declinate alla scala degli interventi di trasformazione e recupero da rispettare da parte degli operatori nelle fasi successive d'intervento;

l'atlante degli edifici di valore storico, architettonico e tipologico (DT04) contengono l'attribuzione delle classi di valore ai singoli edifici ai fini della loro tutela e valorizzazione nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18 delle NTA.

6. Il PO prima dell'approvazione dovrà essere conformato al PIT/PPR attraverso la Conferenza Paesaggistica di cui agli artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Art. 20 - Incentivi energetici

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

2. Per quanto concerne l'utilizzo di tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, esse sono consentite a condizione che le stesse siano correttamente inserite nel paesaggio urbano o del territorio aperto in base alla qualità e ai valori paesaggistici delle singole zone.

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

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

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

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

Art. 21 - Disposizioni relative ai criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica ed agli aspetti sismici.

21.1 - Contenuti e finalità

1. Sulla base del quadro delle pericolosità del territorio, è stata definita la Fattibilità delle trasformazioni in riferimento al D. P. G. R. 30/01/2020 n. 5/R, artt. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6.

2. Tale Fattibilità è stata esplicitata per gli aspetti geologici (art. 3.2), idraulici (art. 3.3), per problematiche connesse alla risorsa idrica (art. 3.5) e sismici (art. 3.6).

3. I criteri generali di fattibilità sono così definiti ai sensi del DPGR 5/R/2020:

21.2. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a 14/32 sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Nelle aree situate lungo i litorali caratterizzate da fenomeni di erosione costiera, la fattibilità degli interventi è subordinata alla loro sostenibilità ai fini della morfodinamica costiera, fermo restando il rispetto dei criteri

stabiliti nel presente paragrafo per le diverse aree di pericolosità geologica, nonché il rispetto degli atti di programmazione regionale in materia di tutela della costa e degli abitati costieri.

21.3. Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r. 41/2018.

3. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

4. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

5. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

6. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.

21.4. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

1. Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

21.5. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di piano operativo, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci è effettuato uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, integrato con indagini geofisiche, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci" – FAC, approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del 7 maggio 2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010. Per tali aree sono individuate le "zone di suscettibilità - ZSFAC" e le "zone di rispetto - ZRFAC" della faglia attiva e capace.
- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e

recepiti all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m.3907/2010. Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle "zone di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e delle "zone di rispetto a liquefazione - ZRLQ".

- nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.1.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepiti all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

.2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- per le aree di rispetto (ZRFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1a), h), l) della L.r. 65/2014;
- per le aree di suscettibilità (ZSFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1a), h), l) della L.r. 65/2014, fatto salvo per le classi d'uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC";
- nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell'esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a). Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b);
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015 , n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ";
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei

litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;

- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.1, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.

4. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto b);
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto

dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

6. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1), non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

7. Per le aree oggetto di studi di MS di livello 2 oppure 3, l'analisi del modello geologico tecnico e la conoscenza del fattore di amplificazione possono orientare nella scelta e quantificazione delle indagini da effettuare, in sede di progettazione, per la definizione dell'azione sismica ai sensi delle NTC 2018.

8. Per le aree nelle quali sono disponibili gli studi di MS di livello 2 oppure 3, si possono graduare gli approfondimenti di indagini per la formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, fatta salva l'implementazione della campagna di indagini definita al capitolo 6.2.1. e 6.2.2. delle NTC 2018. Inoltre, limitatamente alle aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S3), identificabile con aree alle quali sia attribuito un Fattore di amplificazione (F_x) > 1.4, la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, par.3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, par.3.2.2 e par.7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe d'indagine 3 e 4, come individuate dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
- realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe d'indagine 4, come individuata dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;

9. Per quanto concerne gli studi di MS di livello 3, il soggetto realizzatore dello studio fornisce, per ogni microzona individuata a seguito delle analisi dinamiche di dettaglio, uno spettro di risposta elastico normalizzato e rappresentativo dell'azione sismica prevista per la predetta microzona per due separati tempi di ritorno (475 anni e 50 anni).

Tali spettri, da fornire in formato tabellare, riportano anche i parametri dipendenti (S, T_b e T_c) ricavati tramite la procedura di normalizzazione.

La progettazione di opere ricadenti in classe d'uso II ai sensi delle NTC 2018, caratterizzate da uno stato limite corrispondente ad un medesimo periodo di ritorno dello spettro rappresentativo, può avvalersi direttamente di tale spettro, previa verifica della maggior cautela, stabilita in base al valore di accelerazione spettrale per i periodi di interesse dell'opera, rispetto a quanto ricavabile in termini di spettro di risposta elastico dall'applicazione delle categorie semplificate di sottosuolo. E' comunque, verificata la reale corrispondenza delle condizioni geologico-tecniche del sito rispetto al contesto riportato nello studio di MS, mediante criteri di affidabilità, significatività e rappresentatività.

Per le medesime opere caratterizzate da differenti periodi di ritorno rispetto a quello utilizzato per lo studio di MS di livello 3, e per le opere ricadenti in classe d'uso I ai sensi delle NTC 2018, il confronto indicato al precedente capoverso è effettuato ricavando lo spettro di risposta elastico in base ai predetti parametri dipendenti associati allo spettro caratteristico, combinandoli con i parametri indipendenti (derivanti dalla localizzazione del sito).

21.6. Fattibilità e Schede Norma

1. Nelle Schede Norma DT03, vengono prese singolarmente in esame le valutazioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica ed agli aspetti sismici; indicate le indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio.

PARTE V – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 22 –Il territorio rurale : definizione e obiettivi

22.1- Articolazione del territorio rurale .

1. Il P. O., ai fini del perseguimento delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nella L. R. 65/2014 e nel P. I. T. /P. P. R., fa propria l'articolazione territoriale delle UTOE definita dal P.S.I. , che articola il territorio rurale in due UTOE:

UTOE della pianura bonificata di Bientina;

UTOE delle Cerbaie di Bientina;

2. Nel territorio rurale sono ricompresi:

a) le aree agricole e forestali, di cui all'art. 64 comma 1 a) della L. R. 65/2014;

b) i nuclei e gli insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di cui all'art. 64 comma 1 b) della L. R. 65/2014;

c) le aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 comma 1 c);

d) le aree e gli insediamenti che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato di cui all'art. 64 1 d) della L. R. 65/2014.

3. Gli insediamenti di cui ai commi 2b) e 2d) sono definiti dal P. O. Insediamenti extraurbani di cui all'art.23.7 e riconducibili ai morfotipi insediativi TR10 (campagna abitata) e TR11 (campagna urbanizzata).

4. L'inserimento all'interno del territorio rurale di nuovi insediamenti con funzioni non agricole è subordinato al parere preventivo favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25. della L. R. 65/2014: la suddetta conferenza verifica che le previsioni proposte siano conformi al P. I. T. /PPR, indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio, valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento. Sono altresì soggette al preventivo parere della conferenza di copianificazione di cui sopra anche le previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

5. Il territorio rurale è suddiviso dal PO in macrozone rurali riconducibili ai morfotipi rurali di cui alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR , fatta propria dal PSI ed in particolare esse sono ricondotte nel presente P. O., così come per il " territorio urbanizzato", alle definizioni di cui al DM 1444/68 dove la lettera E identifica il " territorio rurale" e nello specifico:

a) E1- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte nord dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina a prevalente carattere ambientale. (8.1.b.)

b) E2- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale e sud dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina a prevalente carattere agricolo (8.1.a.)

c) E3- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale della UTOE della Pianura bonificata con caratteristiche di aree agricole periurbane data la prossimità all'insediamento urbano di Bientina (20.2).

d) E4-Parte del territorio rurale corrispondente all'UTOE delle Cerbaie di Bientina (19.1).

22.2- Obiettivi da perseguire nell'ambito del territorio rurale

1. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui all'articolo 68 della L. R. 65/2014 così come recepiti dal P. S.I, tutti gli interventi di cui ai successivi paragrafi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;

b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio

territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;

c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;

d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;

e) assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio;

f) gli interventi sul patrimonio edilizio presente nel territorio rurale indipendentemente dalla destinazione d'uso, agricola o non agricola, devono garantire il mantenimento delle caratteristiche tipiche del patrimonio edilizio esistente e delle aree di pertinenza dei fabbricati e del paesaggio rurale circostante;

g) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico;

h) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica.

22.3. Disciplina urbanistica e Disciplina paesaggistica e ambientale

1. Il PO definisce per il territorio rurale una disciplina di tipo urbanistico finalizzata a disciplinare gli interventi agricoli e urbanistico-edilizi e una disciplina di tipo paesaggistico ambientale finalizzata a tutelare e valorizzare nell'ambito delle trasformazioni edilizie e urbanistiche i caratteri del paesaggio agricolo dell'ambiente.

Art. 23 –Disciplina urbanistica

23.1-Funzioni proprie del territorio rurale

1. Nel territorio rurale nel rispetto delle Direttive del P. I. T. /P. P. R. e del P. T. C. P. , così come recepiti nello Statuto del territorio del PSI, sono ammesse le seguenti attività e funzioni :

- attività colturali agricole ;
- attività agricole ortoflorovivaistiche;
- attività di pascolo;
- attività zootecniche;
- selvicoltura e attività di raccolta prodotti del bosco;
- attività di pesca e itticoltura;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;
- attività agrituristiche;
- attività turistico-ricettive sottoforma di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera;
- attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari;
- attività agricole amatoriali;
- realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- tutela ambientale e degli ecosistemi;
- gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;
- residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;
- residenza non agricola in fabbricati esistenti;
- annessi agricoli per imprenditori e soggetti dell'agricoltura amatoriale.
- addestramento e/o allevamento di animali.
- rimessa a coltura dei terreni incolti

23. 2- Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo.

23. 2. 1 - Manufatti aziendali temporanei e serre temporanee per periodi non superiori a 2 anni

1. Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è consentita all'imprenditore agricolo l'installazione di manufatti aziendali temporanei e serre temporanee per un periodo non superiore a due anni a condizione che gli stessi siano realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'installazione di serre temporanee è consentita alle seguenti condizioni:

a) l'altezza massima non sia superiore a ml. 4 in gronda e a ml. 7 al colmo; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del colmo;

b) la localizzazione deve garantire una distanza non inferiore a:

1.ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;

2.ml. 10 da tutte le altre abitazioni;

3.ml. 3 dal confine se l'altezza massima al colmo è superiore a ml. 5; ml. 1, 5 se questa altezza è uguale o inferiore a ml. 5;

4.le distanze minime dalle strade pubbliche così come previsto all'art. 16.

5.non vi siano altri manufatti sul fondo utilizzabili per i medesimi scopi.

c. impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi al termine dei due anni.

3. Ai fini del corretto inserimento dei manufatti, anche se temporanei, sul territorio e nel contesto paesaggistico circostante, le richieste devono essere ben documentate con:

a) idonea cartografia aerofotogrammetrica con la localizzazione dell'area interessata dal manufatto nell'ambito della superficie dell'azienda;

b) relazione con l'indicazione delle esigenze produttive dell'azienda, della superficie agricola totale interessata, gli schemi grafici illustrativi del manufatto, le dimensioni e i materiali utilizzati.

23. 2. 2- Manufatti aziendali e serre per periodi superiori a due anni destinati ad essere rimossi al termine dell'attività.

1. Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è consentita l'installazione di manufatti aziendali e serre agli imprenditori agricoli per periodi superiori a due anni a condizione che gli stessi siano realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'installazione di serre temporanee è consentita alle seguenti condizioni:

a) l'altezza massima non sia superiore a ml. 4 in gronda e a ml. 7 al colmo; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del colmo;

b) la localizzazione deve garantire una distanza non inferiore a:

1.ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;

2.ml. 10 da tutte le altre abitazioni;

3.ml. 3 dal confine se l'altezza massima al colmo è superiore a ml. 5;

4.ml. 1, 5 se questa altezza è uguale o inferiore a ml. 5;

c) le distanze minime dalle strade pubbliche così come previsto all'art. 16.

d) impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi al termine dei due anni.

3. Ai fini del corretto inserimento dei manufatti sul territorio e nel contesto paesaggistico circostante, le richieste devono essere ben documentate con:

a) idonea cartografia aerofotogrammetrica con la localizzazione dell'area interessata dal manufatto nell'ambito della superficie della azienda;

b) schemi grafici con indicazione delle dimensioni e delle caratteristiche del manufatto o della serra, dei materiali utilizzati, nonché indicazione dell'inserimento del manufatto nel contesto territoriale;

c) documentazione fotografica dell'area interessata dalla localizzazione del manufatto;

d) relazione contenente l'indicazione della superficie agricola totale interessata le attività colturali da svolgere, i tempi previsti e presunti necessari per l'attività aziendale e l'impegno a rimuovere il manufatto una volta che si sia esaurita la necessità dello stesso.

4. Questi manufatti, considerata la diversità di durata nel tempo rispetto a quelli temporanei, sono consentiti solo in alcune parti del territorio rurale, come indicato all'art. 24, e anche dove consentiti, devono essere prese le dovute misure di mitigazione al fine di ridurre l'eventuale impatto negativo sul contesto paesaggistico in cui vengono realizzati.

5. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16, diversi da quelli a carattere temporaneo.

23. 2. 3- Manufatti aziendali con trasformazione permanente del suolo da realizzarsi senza Programma Aziendale.

1. Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è consentita agli imprenditori agricoli con modifica permanente del suolo, senza presentazione di Programma Aziendale, l'installazione dei seguenti manufatti aziendali :

a) silos, di H max. non superiore a ml 6, 00;

b) tettoie, di SE max non superiore a mq. 50, 00;

c) concimaie, basamenti o platee;

d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile di H max non superiore a ml. 5, 00;

e) serre fisse;

f) volumi tecnici ed altri impianti;

g) manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui; tali manufatti possono avere una dimensione massima di mq. 80 di SE per azienda. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative SE non deve essere superiore a mq. 80.

h) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;

i) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

l) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante di SE max non superiore a mq. 100, 00. .

I manufatti, realizzati ai sensi del presente art. 23.2. 3, non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

2. Considerata la tipologia di tali manufatti e l'impatto che possono avere sul paesaggio, questi sono consentiti solo in alcune parti del territorio rurale, come indicato al successivo art. 24.

3. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

23. 2. 4- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo sem-preché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa. Sono altresì consentiti :
 - a) l'Addizione Volumetrica una tantum sino ad un massimo di mq. 30 di S. E. per le abitazioni rurali;
 - b) l'Addizione Volumetrica una tantum del 10% del volume esistente sino ad un massimo di 300mc. per gli annessi;
 - c) la Sostituzione Edilizia con incremento volumetrico sino ad un massimo del 20% per ogni edificio trasferito attraverso demolizione: tali incrementi non possono sommarsi alle addizioni volumetriche di cui ai punti a. e b;
 - d) il ripristino di edifici o parti di essi crollati di cui 17. 4. 3.
- per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, come definite nell'Elaborato DT04, e per i manufatti minori di cui all'art. 18. 6. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele compreso la ricostruzione di edifici crollati diruti di cui all'art. 17. 4. 4. . Per gli edifici in classe di valore 4 sono possibili anche gli interventi di cui ai punti a) e b) del presente articolo a condizione che le addizioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici dei fabbricati oggetto di addizione.

2. Gli interventi di cui al comma 1 lett. a), b), c), d) non necessitano di programma aziendale se effettuati dall'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), mentre il programma aziendale è richiesto se gli stessi sono effettuati dall'Imprenditore Agricolo non Professionale (IA).

3. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al primo comma lettera a), d). siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi ai sensi dell'art. 71 della L. R. 65/2014. Ciò vale anche per gli edifici di cui al secondo punto con classe di valore storico architettonico tipologico.

4. Sono sempre consentiti, senza necessità di programma aziendale sia all'IAP che all'I. A, la realizzazione delle pertinenze così come definite all'art. 14.27 gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; e gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, le piscine e gli impianti sportivi pertinenziali nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18.

23. 2. 5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale

1. Previa approvazione di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'art. 18, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 compreso:

a) la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa;

b) l'Addizione Volumetrica una tantum sino ad un massimo di mq. 30 di S. E. per le abitazioni rurali;

c) l'Addizione Volumetrica una tantum del 10% del volume esistente sino ad un massimo di 300 mc. per gli annessi;

d) la Sostituzione Edilizia con incremento volumetrico sino ad un massimo del 20% per ogni edificio trasferito attraverso demolizione: tali incrementi non possono sommarsi alle Addizioni Volumetriche di cui ai punti b. e c. ;

e) la Ristrutturazione Urbanistica;

f) l'Addizione Volumetrica oltre quanto previsto al punto b. ;

g) l'Addizione Volumetrica oltre quanto previsto al punto c. ;

h) la trasformazione di annessi in abitazioni in luogo di nuove costruzioni rurali alle condizioni di cui all'art. 23. 2. 6.

- per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, secondo le definizioni di cui all'art. 18 di cui all'Elaborato DT04, e per i manufatti minori di cui all'art. 18. 6., sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 ivi previsti, nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. Per gli edifici in classe di valore 4 sono possibili anche gli interventi di cui ai punti b., c., f., g., a condizione che le addizioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri architettonici tipologici dei fabbricati oggetto di addizione.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati con programma aziendale dall'Imprenditore Agricolo non professionale (IA), mentre l'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) deve attivare il programma aziendale solo per gli interventi di cui alle lettere e, f, g, h,

3. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione siano mantenute in produzione le superfici fondiari minime di cui all'art. 23. 2. 7.

4. Sono sempre consentiti, senza necessità di programma aziendale sia all'IAP che all'I. A, la realizzazione delle pertinenze così come definite all'art. 14, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; e gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, le piscine e gli impianti sportivi pertinenti e nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18.

23. 2. 6 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e a condizione che non vi siano edifici da recuperare a fini abitativi agricoli.

2. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita solo all'Imprenditore Agricolo Professionale ed è subordinata:

a) all'approvazione da parte del Comune del Programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola e che non è possibile a tale scopo recuperare manufatti esistenti;

b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 23.2.9.

3. Le nuove abitazioni rurali non possono avere una dimensione superiore a mq. 130 di S. E. e una dimensione inferiore a mq. 80 di S. E., al netto delle pertinenze e degli incentivi energetici.

4. I nuovi edifici rurali a carattere abitativo devono essere realizzati con l'utilizzo di materiali tradizionali e secondo tipologie ricorrenti nel contesto rurale, quand'anche rivisitate compositivamente in chiave contemporanea ed in ogni caso secondo criteri di semplicità e sobrietà, tipici dell'edilizia rurale.

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:

a) all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo (IA o IAP), dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

b) all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 23. 2. 9. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

23. 2. 7 - Interventi di nuova edificazione di annessi da parte di IA che non dispongono delle superfici minime
1. Ai fini del sostegno all'agricoltura operata da Imprenditori Agricoli non professionali (IA) che non hanno le superfici fondiari minime di cui all'art. 23.2.9. per la presentazione del programma aziendale, è consentita la realizzazione di annessi agricoli per lo svolgimento dell'attività agricola alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati in legno, pianta rettangolare, ad un solo piano fuori terra con H. max 3, 50 ml. in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%);
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- dimensioni max mq. 30 di S. E., al lordo della S. E. esistente, in base alle seguenti superfici agrarie coltivate:
 - o Min. 0, 25 ha di orto;
 - o Min. 0, 50 ha di vigneto, frutteto;
 - o Min. 1, 00 ha di oliveto;
 - o Min. 2, 00 ha di seminativo;
 - o Min. 15, 00 ha di bosco;
- le superfici coltivate di cui sopra, nel caso in cui le stesse siano inferiori ai minimi richiesti per la realizzazione dell'annesso, possono essere percentualmente accorpate sino a raggiungere quota cento.

2. E'altresì consentita la costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'articolo 23. 2. 9. nel caso di imprenditori agricoli che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

a) allevamento intensivo di bestiame;

b) acquacoltura;

c) allevamento di fauna selvatica;

d) cinotecnica;

e) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;

f) allevamento di equidi.

g) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento.

3. La dimensione degli annessi di cui al punto 2 a-f sono da definire in base alla effettiva entità dell'attività svolta e nel rispetto del regolamento 38/R al fine di garantire il benessere degli animali; la dimensione degli annessi di cui al punto 2g non può superare la dimensione max. di mq. 40, 00 di S. E.

4. Tutti gli annessi devono essere realizzati con tipologie e materiali simili a quelli definiti al comma 1.
5. E' fatto salvo il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari, di approvvigionamento idrico e smaltimento liquami.
6. Gli annessi per gli I. A. che non dispongono delle superfici fondiari minime dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna alla conduzione del fondo e al mantenimento e tutela ambientale dello stesso, nonché a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.
7. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

23. 2. 8 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P. A. P. M. A. A.)

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui agli articoli 23. 2. 9, l'imprenditore agricolo provvede alla redazione e presentazione del Programma Aziendale (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) così come definito nel Regolamento 63/R/2016.

2. L'approvazione del Programma Aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

3. Per l'approvazione del Programma Aziendale, il Comune, verificata la completezza e la regolarità formale della documentazione, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del capo IV della L. 241/1990, per verificare la conformità urbanistica e acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compresi il parere della provincia di conformità al P. T. C., nonché il parere della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti.

4. Qualora i P. A. P. M. A. A. prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola di manufatti verso altre destinazioni è necessario convocare la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L. R. 65/2014; qualora sia prevista la realizzazione di nuovi edifici rurali con S. E. superiore a 500 mq questi hanno valore di Piani Attuativi e pertanto per la loro approvazione si deve procedere ai sensi dell'art. 11. 2; non si procede alla attivazione di piano attuativo nel caso in cui le nuove edificazioni si configurano come ampliamenti di edifici esistenti, quand'anche superiori a mq. 500, se già autorizzati senza piano attuativo: in questo caso si dovrà procedere con Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12 al fine di coordinare progettualmente il nuovo ampliamento con quanto già autorizzato senza compromettere la continuità temporale dei lavori.

5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune. In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:

- a. ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 23. 2. 5. e 23. 2. 6.
- b. a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;
- c. ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;
- d. a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;
- e. ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento.

6. Il programma aziendale ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del Comune.

7. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.

8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi al P. S. e P. O., coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque soddisfino le seguenti condizioni:

- a. non comportino incremento della SE complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
- b. non comportino incremento superiore al 20 % della SE per singolo edificio di nuova realizzazione;
- c. non interessino edifici o complessi edilizi di valore storico, architettonico, tipologico, di cui all'art. 18, ad esclusione dei casi in cui può essere attivata la procedura di cui all'art. 17. 4. 3. ;
- d. non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
- e. gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti cinque ettari di superficie agricola utilizzata.

9. La disposizione di cui al comma 8 non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.

10. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al comma 7, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.

11. Il programma aziendale di aziende sovracomunali deve essere approvato da tutti i Comuni nel cui territorio ricadono le aziende con la partecipazione degli stessi alla Conferenza dei servizi di cui al comma 3, così come previsto all'art. 9 del Regolamento 63/R/201616.

12. Nei casi previsti dall'art. 10 del Regolamento 63/R/2016, modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.

23. 2. 9 – Superfici fondiari minime aziendali

1. Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione da parte di un imprenditore agricolo necessarie per consentire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 23. 2. 5. punti e., f., g. , h. e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 23. 2. 6. oppure da mantenere in produzione in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, di cui all'art. 23. 2. 10 sono:

- a) 0, 8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0, 6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

2. Per le aziende biologiche regolarmente riconosciute, le superfici fondiari minime di cui al comma 1 sono ridotte del 30 per cento.

3. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale 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 previste dal comma 1.

23. 2. 10 - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di altre normative di settore, nonché dei regolamenti edilizi vigenti.

2. Gli immobili di cui al comma 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.

3. L'utilizzo degli immobili di cui al comma 1, per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

4. Per le modalità di utilizzo di tali manufatti si fa riferimento all'art. 11 del 63/R/2016.

23. 2. 11 - Attività agricole integrative

1. Si intendono per attività agricole connesse a quelle agricole esercitate dal IAP o IA, le attività di vendita dei prodotti agricoli, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati rurali, salvo il caso di strutture precarie per attività connesse di servizio che per le modalità di esercizio non alterano la connotazione rurale del territorio e dell'azienda.

2. Si considerano tali:

- le attività connesse per la vendita di prodotti legati alle tradizioni locali della cosiddetta filiera corta, e più in generale all'attività agricola; per tali attività si potrà adibire all'interno di manufatti esistenti, una S. E. max. di 50 mq;
- le attività connesse di tipo artigianale di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante; per tali attività si potrà adibire, all'interno di manufatti esistenti, una S. E. max. di 50 mq;
- le attività connesse di ospitalità rurale come definite al paragrafo successivo 23. 2. 12.
- le attività di servizio anche a carattere sociale e formativo (fattorie didattiche, agricoltura sociale, etc.)

3. La richiesta di autorizzazione per attività connesse deve essere accompagnata da un impegno alla manutenzione dei fondi di pertinenza delle strutture utilizzate.

23. 2. 12 - Agriturismo e Agricampeggio

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto previsto dalla L. R. 30/2003 e relativo Regolamento di attuazione 46/R del 2004 e s. m. e i.

2. L'attività agrituristica e la dotazione dei posti letto consentiti è commisurata al criterio di principalità dell'attività agricola, così come definito dalla L. R. 30/2003 e s. m. e i. e dal Regolamento regionale 46/Re s. m. e i.

3. E' consentito per le aziende agricole ospitare camper e tende in piazzole purché ospitati nella resede di pertinenza dei fabbricati aziendali e a condizione che siano forniti i servizi necessari, così come previsto dalla L. R. 30/2003 e s. m. e i. e dal Regolamento regionale 46/R e s. m. e i. ; al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, l'area che accoglierà le piazzole dovrà essere dotata di idonei strumenti di occultamento, quali

recinzioni verdi realizzate con specie vegetali autoctone, da definire alla luce della morfologia del luogo con l'obiettivo di rendere non visibile dall'esterno gli automezzi ospitati.

4. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agriturismo in ampliamento a fabbricati esistenti, in misura commisurata alle esigenze e alla quantità dei Posti Letto.

5. Al fine di migliorare lo svolgimento delle attività agrituristiche, è possibile dotare gli edifici destinati ad agriturismo di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, pallavolo, calcetto, il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assenti.

6. Per garantire un corretto inserimento di tali strutture nel contesto territoriale e paesaggistico, tali strutture sono consentite a condizione che:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni;
- b) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- c) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine); garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- d) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;
- e) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- f) la recinzione di campi da tennis o da calcetto, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- g) i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto), dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra e da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettate le direttive correlate di cui alla Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera e le Prescrizioni e le Prescrizioni d'uso Schede di vincolo dei Beni paesaggistici che interessano il territorio di Bientina, così come declinate nella PARTE VI delle presenti norme.

23. 2. 13 - Bonifiche agrarie

1. Le bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni effettuate con idonei mezzi meccanici, progettate al fine di migliorare in maniera sostanziale e permanente le proprietà fondiari, intervenendo per correggere fattori negativi quali eccessiva pendenza, presenza di scheletro affiorante, ristagno idrico, smottamenti ecc. Si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali il livellamento e lo scasso, per essere caratterizzate da un complesso di operazioni meccaniche che hanno per conseguenza la modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico e che comportano la valorizzazione economica del fondo.

2. Le bonifiche agrarie sono definite attraverso un progetto da presentare all'A. C. e da redigere ai sensi della L. R. n. 78 del 1998: il progetto dovrà evidenziare la situazione precedente la bonifica e quella successiva, corredata da idonei computi metrici e valutazioni estimative che dimostrino il reale miglioramento dal punto di vista economico, il tutto supportato da idonei elaborati tecnici; la relazione progettuale dovrà evidenziare la eventuale destinazione dei terreni da asportare e quelli da introdurre nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti. Il progetto così compilato dovrà essere esaminato dalla Commissione comunale per il

Paesaggio. Il rilascio del progetto di bonifica è subordinato alla presentazione di una fideiussione pari all'importo dei lavori da eseguire, di cui al computo metrico estimativo predetto, a garanzia del ripristino dei luoghi secondo il progetto approvato. Le bonifiche agrarie sono consentite solo all'interno delle aree agricole e non possono interessare le aree boscate.

23. 2. 14 - Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali e dei terreni utilizzati per finalità produttive.

2. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie e in generale l'istituzione di "fondo chiuso" nei termini della vigente legislazione.

3. La recinzione del "fondo chiuso" dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica e deve essere composta da specie vegetali autoctone.

4. Le recinzioni nel territorio agricolo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- utilizzo di fili elettrici da rimuovere stagionalmente;
- reti metalliche H. Max. pari a 1, 50; ai fini della protezione di colture di pregio e per evitare il danneggiamento delle colture ad opera di ungulati le recinzioni possono arrivare fino all'altezza di ml. 1, 80 comunque fissate su supporti in legno o ferro; le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderali con l'utilizzo di cancelletti pedonali.
- il fissaggio della recinzione a terra deve avvenire su pali di legno o ferro evitando l'utilizzo di cordolature in calcestruzzo.

23. 2. 15 - Recupero dei terreni incolti

1. In attuazione dei principi e dei criteri della legge 4 agosto 1978, n. 440 (Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate), per favorire il recupero delle aree abbandonate, contenere il degrado ambientale, salvaguardare il suolo e gli equilibri idrogeologici, limitare gli incendi boschivi, favorire l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agro-forestali, il Comune valorizza le terre agricole incolte, coerentemente con la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità locali.

2. Si considerano abbandonati o incolti:

- a) i terreni agricoli che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno tre anni, ad esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea;
- b) i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive ed arboree, ad esclusione di quelli considerati bosco ai sensi dell'articolo 3, comma 5, lettera c), della l. r. 39/2000.

Non costituiscono terreni abbandonati o incolti:

- a) le superfici definite bosco o aree assimilate a bosco dalla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana);
- b) i terreni la cui messa a coltura agraria pregiudichi la stabilità del suolo o la regimazione delle acque o comprometta la conservazione dell'ambiente;
- c) le dipendenze e pertinenze di case effettivamente adibite ad abitazione rurale o civile;
- d) le cave;
- e) i beni soggetti ad usi civici;

f) i terreni necessari per attività industriali, commerciali, turistiche e ricreative, i terreni adibiti a specifiche destinazioni economicamente rilevanti e le aree considerate fabbricabili o destinate a servizi di pubblica utilità negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio ;

g) i terreni oggetto di aiuti e/o premi nei tre anni solari precedenti.

3. Il Comune effettua il censimento dei terreni abbandonati o incolti presenti nel proprio territorio secondo le modalità di cui al regolamento 13/R del 4. 3. 2014

4. Gli elenchi dei terreni censiti, sono comunicati ai proprietari o titolari di altri diritti reali e alle organizzazioni professionali, agricole e cooperative maggiormente rappresentative, con raccomandata con avviso di ricevimento o con modalità telematiche di comunicazione, in conformità alla normativa nazionale e regionale in materia di amministrazione digitale.

5. I proprietari dei terreni, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al comma 4, comunicano al Comune i soggetti titolari di rapporti contrattuali in essere sui terreni inseriti nell'elenco dei terreni censiti.

6. Le organizzazioni professionali agricole e cooperative maggiormente rappresentative possono chiedere, entro novanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 4, di inserire negli elenchi dei terreni censiti altri terreni, allegando la documentazione idonea a dimostrare che si tratta di terreni abbandonati o incolti. Qualora il Comune intenda accogliere tali richieste procede a darne comunicazione, con le modalità di cui al comma 4.

7. Entro novanta giorni dalla comunicazione, i proprietari, i titolari di altri diritti reali e i soggetti titolari di rapporti contrattuali sui terreni inseriti negli elenchi dei terreni censiti possono:

a) con istanza motivata e documentata rivolta al comune, chiedere la cancellazione di tali terreni dagli elenchi;

b) impegnarsi alla rimessa a coltura dei terreni entro i successivi centottanta giorni, presentando una comunicazione al comune nella quale indicano le modalità di rimessa a coltura.

8. Nel caso di cui al comma 7, lettera b) il Comune verifica l'effettiva rimessa a coltura entro il termine, e in caso di esito negativo provvede all'iscrizione dei terreni integrando l'elenco di cui al comma 9

9. Decorso il termine di cui ai commi 5, 6 e 7, il Comune, entro i successivi trenta giorni, approva in via definitiva gli elenchi dei terreni abbandonati o incolti e li pubblica. Entro lo stesso termine gli elenchi definitivi sono inviati con le modalità di cui al comma 4 a coloro che hanno presentato istanza di cancellazione, motivando l'accettazione o il diniego dell'istanza medesima.

10. Negli elenchi dei terreni abbandonati o incolti definitivi sono evidenziate le particelle per le quali la comunicazione di cui al comma 4 non è stata perfezionata per l'impossibilità di identificare o reperire i proprietari.

11. Il Comune provvede a trasmettere l'elenco all'Ente Regionale Banca della Terra per l'approvazione del piano di sviluppo per la coltivazione dei terreni individuati quali abbandonati o incolti, redatto dai soggetti che fanno richiesta di assegnazione dei terreni medesimi e che si obbligano a coltivarli in forma singola o associata in conformità al piano di sviluppo allegato alla richiesta. Il piano è redatto e approvato secondo i criteri e le procedure definite dal regolamento 13/R del 4. 3. 2014.

12. L'approvazione del piano consente al Comune l'occupazione temporanea e non onerosa dei terreni, per il periodo di efficacia del piano, ai fini della loro concessione ai privati richiedenti e titolari del piano di sviluppo approvato. Ai proprietari i cui terreni sono stati oggetto di assegnazione è dovuto il canone stabilito secondo i criteri determinati dal regolamento 13/R del 4. 3. 2014

13. I proprietari e gli aventi diritto, entro il termine stabilito dal regolamento 13/R del 4. 3. 2014 possono chiedere di coltivare direttamente i terreni allegando alla richiesta il piano di sviluppo da loro redatto e presentato secondo i criteri definiti dal regolamento medesimo.

14. Qualora i terreni abbandonati o incolti inseriti nella Banca della Terra non siano oggetto di richieste di coltivazione, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari ai fini della tutela degli

interessi di cui al comma 1, come definiti da un piano di intervento redatto dall'Ente Banca della Terra. In tal caso il Comune provvede al recupero delle spese secondo i criteri determinati dal regolamento.

15. Sulle aree incolte, da individuarsi secondo i criteri di cui al presente articolo, che si trovino sui crinali o in zone panoramiche o, comunque, aventi particolare vocazione di turismo rurale il cui stato di abbandono rechi nocimento allo sviluppo del turismo, ovvero siano di particolare interesse e non fungibili ai fini dell'impianto di colture con marchi di qualità (quali, a titolo esemplificativo IGP, DOC, DOCG, DOP) caratterizzanti la produzione del territorio, ovvero ancora qualora la conformazione del suolo o la prossimità con le reti infrastrutturali rendano la situazione di abbandono, e mancata messa a coltura, del terreno foriera di pericoli per la salvaguardia del suolo e degli equilibri idrogeologici o la necessità di consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale, e al recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, il Comune può approvare, previa contestuale e specifica variante necessaria ad apporre il vincolo preordinato all'esproprio, appositi programmi aziendali di iniziativa pubblica con valenza di piano attuativo di riassetto agricolo, con contestuale dichiarazione di pubblica utilità. Tali piani sono volti a consentire l'eliminazione del degrado attraverso il recupero di aree finalizzate l'incentivazione dello svolgimento di attività agroforestali anche attraverso la concessione ad aziende agricole e/o imprenditori agricoli professionali in grado di consolidare il ruolo funzionale dell'agricoltura ed il mantenimento dei paesaggi rurali, di promuovere le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica e assicurare una corretta gestione ai fini agricoli ed idrogeologici del territorio.

23. 3. – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

23. 3. 1 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale.

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso e per la tutela del paesaggio rurale, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, da non utilizzarsi per il ricovero di animali di qualsiasi taglia, con le seguenti caratteristiche:

- che siano realizzati in legno, a pianta rettangolare, ad un solo piano fuori terra con H. max 2,50 ml. in gronda, e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%) con:
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- dimensioni, compreso i volumi esistenti da mantenere, così ripartiti in base alla disponibilità di fondi agricoli:

superficie fondi agricoli –mq.	SE max consentita : mq.
500-2.000	10
2.001-5.000	15
5.001-10.000	20
Oltre 10.000	25

2. I fondi costituenti superfici fondiarie minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono possono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di adozione del Piano Operativo. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:

- a) successioni ereditarie;
- b) aggiustamenti di confine;
- c) procedure espropriative.

4. Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.

5. Gli annessi di cui sopra devono essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna alla conduzione del fondo e al mantenimento e tutela ambientale dello stesso, nonché a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.

6. Questo tipo di manufatti sono consentiti solo in alcune parti del territorio rurale, come indicato all'art. 24, e anche dove consentiti, devono essere prese le dovute misure di mitigazione al fine di ridurre l'eventuale impatto negativo sul contesto paesaggistico in cui vengono realizzati.

7. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

23. 3. 2 - Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie.

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e sono ammesse in tutto il territorio comunale a destinazione agricola, ad esclusione di parti di particolare pregio ambientale così come evidenziato all'art. 24.

2. I manufatti devono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo. Inoltre i nuovi box devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio. Per quanto non specificato si rimanda al rispetto delle disposizioni contenute nel DPGR 38/R/2011.

3. I titoli abilitativi necessari e le modalità di presentazione delle richieste sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto del Regolamento 63/R/16.

23. 3. 2. 1 - Animali da cortile di piccola taglia (polli, conigli)

1. E' ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali da cortile di piccola taglia a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.

2. Tali manufatti possono essere realizzati nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde, pendenza 30%;
- b) piano di calpestio in terra battuta;
- c) H Max = 2, 20 ml in gronda;
- d) S. E. massima = 10 mq

3. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto.

23. 3. 2. 2 - Animali da cortile di media taglia (ovini, caprini, suini)

1. E' ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali da cortile di media taglia a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.

2. Tali manufatti possono essere realizzati:

- a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
- b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo la disponibilità dell'area.

3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:

- a) copertura a due falde, pendenza 30%;
- b) piano di calpestio in terra battuta;
- c) H Max = 2, 20 ml in gronda;
- d) S. E. massima = 10 mq.

4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto.

23. 3. 2. 3 - *Animali da cortile di grande taglia (bovini ed equini.)*

1. E'ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia fino a 3 capi di bovini e 5 di equini.
2. Tali manufatti possono essere realizzati a condizione che siano a disposizione almeno 5. 000 mq di superficie coltivata o boscata.
3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:
 - a) copertura a due falde;
 - b) il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini). La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
 - c) piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
 - d) H Max = 3, 00 ml;
 - e) Superficie coperta = 30 mq.
4. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1, 80 ml.

23. 3. 2. 4 - *Animali d'affezione e da caccia (gatti, cani)*

1. E'ammessa la realizzazione di manufatti per la custodia di animali d'affezione e/o da caccia a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare o dell'attività venatoria amatoriale.
2. Tali manufatti possono essere realizzati nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti.
3. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali da rispettare nella realizzazione di tali manufatti sono:
 - a) copertura a due falde, pendenza 30%;
 - b) piano di calpestio in terra battuta;
 - c) H max = 2, 20 ml in gronda;
 - d) S. E. massima = per gatti: 10 mq. complessivi; per i cani: 8 mq. ciascuno fino a tre e oltre, mq. 4 ciascuno.
4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere i manufatti.
5. Inoltre i nuovi box devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio.
6. I suddetti parametri e prescrizioni devono essere rispettati anche nel caso di operatori che svolgono attività cinotecnica.
7. Gli annessi di cui sopra dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area.

23. 3. 3 - *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*

1. Nel territorio rurale sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

Edifici di valore storico, architettonico, tipologico:

per gli edifici appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, come definite all'art. 18 e identificati nell'Elaborato D. T. 04, si possono effettuare le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. e con le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici in classe di valore 4 è consentita anche una Addizione Volumetrica "una tantum" pari al 20% della S. E. esistente da realizzarsi nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio esistente e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18.8. In presenza di particolari criticità ambientali, geologiche e idrauliche, per gli edifici in classe 4 è possibile anche la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele con trasferimento dell'edificio nelle zone limitrofe con minori criticità ambientali, compreso l'Addizione Volumetrica "una tantum" del 20%: in questo caso l'intervento, ai fini del titolo abilitativo, si configura come Sostituzione Edilizia con fedele ricostruzione. Per gli edifici che utilizzano l'addizione volumetrica "una tantum" non è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare trattandosi di addizione funzionale finalizzata al miglioramento delle condizioni abitative senza aumento di carico urbanistico residenziale nel rispetto dell'art. 4 della L. R. 65/2014.

Edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico

per tali edifici è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa.

Sono consentite anche l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia nella misura massima "una tantum" pari al 20% della S. E. esistente. Qualora l'edificio sia ubicato in aree che presentano criticità dal punto di vista geomorfologico o idraulico il trasferimento attraverso la Sostituzione Edilizia con ampliamento di S. E. pari al 20% della S. E. esistente è possibile verso aree limitrofe ma con minori problematiche ambientali. Per gli edifici che utilizzano l'addizione volumetrica "una tantum" non è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare trattandosi di addizione funzionale finalizzata al miglioramento delle condizioni abitative senza aumento di carico urbanistico residenziale nel rispetto dell'art. 4 della L. R. 65/2014.

Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20.

2. Per gli edifici a carattere non residenziale esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nell'ambito dell'area di pertinenza. E' altresì ammesso il cambio di destinazione verso destinazioni di tipo residenziale a parità di S. E., purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- che la superficie minima della singola unità abitativa non risulti essere inferiore a 60 mq di S. E. ;
- siano necessari soltanto adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti; .

Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 14 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20.

3. Nel caso di edifici ex produttivi o ex rurali tipologicamente estranei al territorio rurale è consentito il cambio di destinazione d'uso in loco dalla funzione non agricola a quella residenziale in misura non superiore al 30% della S. E. esistente con un massimo di 300 mq. ; la restante quota potrà essere trasferita nel territorio urbanizzato in zone C2 di atterraggio, attraverso il meccanismo della perequazione a distanza come enunciato all'art. 10: per facilitare tali operazioni si attribuisce alla S. E. di decollo una premialità pari al 20% della S. E. da trasferire a compensazione dei costi di demolizione del manufatto e del ripristino dell'area agricola e l'acquisizione delle nuove aree per l'atterraggio della S. E. esistente in ambito urbano; per l'incentivo di S. E. si attinge al dimensionamento del P. S. e la modalità dell'intervento è quella della predisposizione di un P. R. U. così come definiti all'art. 11. In caso di cambio di destinazione verso destinazioni non residenziali, quali quelle turistico-ricettive o direzionali e di servizio è possibile recuperare la S. E. in loco totalmente, a condizione che ciò sia autorizzato dalla conferenza di copianificazione regionale di cui all'art. 25 della L. R. 65/2014. In questo caso si interviene tramite P. R di cui all'art. 11. In caso di recupero parziale in loco, la parte residua è possibile trasferirla in ambito urbano alle stesse condizioni sopra enunciate per destinazioni di tipo residenziale nelle zone C2.

4. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordonature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso

pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0, 50 e soprastante rete o ringhiera con disegni semplici con altezza non superiore a ml. 1, 30.

5. Per quanto riguarda eventuali ruderi esistenti, si rimanda a quanto previsto all'art 17 per il recupero dei fabbricati crollati o demoliti.

23. 4 - Disciplina per il mutamento della destinazione agricola degli edifici

23. 4. 1 - Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli annessi agricoli, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 data di entrata in vigore del regolamento regionale n. 5/R72007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

2. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196 della L. R. 65/2014.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli successivi, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

4. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

23. 4. 2 - Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valore storico, architettonico, tipologico identificati nell'Elaborato D.T . 04, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiarie minime superiori o uguali a quelle definite al l'art. 23. 2. 9.

23. 4. 3 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 23. 4. 1. e 23. 4. 2., sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola privo di valore storico, architettonico, tipologico e soggetto a cambio di destinazione d'uso agricola, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17, sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nell'ambito dell'area di pertinenza.

2. I relativi interventi edilizi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari.

3. Gli interventi edilizi sugli edifici di valore storico, architettonico, tipologico appartenenti alle classi di valore 1, 2, 3, 4, come definite all'art. 18 e identificati nell'Elaborato DT04 devono essere realizzati secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8 e per gli edifici in classe 1 e 2 anche alla luce dei progetti specifici di Restauro Architettonico proposti.

4. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 2, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di sistemazione e manutenzione ambientale definiti in convenzione.

5. Per le aree di pertinenza di dimensioni superiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 23. 5. , fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 6, è dovuta al Comune la relativa differenza.

6. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 2, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune, in misura comunque non inferiore alla quota massima

prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

7. In caso di manufatti rurali tipologicamente estranei al territorio rurale, soggetti a cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola a quella residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso dalla funzione non agricola a quella residenziale in loco nella misura non superiore al 30% della S.E. esistente e comunque non oltre mq. 300; la restante quota della S.E. esistente potrà essere trasferita nel territorio urbanizzato in aree C2, attraverso il meccanismo della perequazione a distanza come enunciato all'art. 10: per facilitare tali operazioni si attribuisce alla S. E. di decollo una premialità pari al 20% della S. E. da trasferire a compensazione dei costi di demolizione del manufatto e l'acquisizione delle nuove aree per l'atterraggio della S. E. da trasferire in ambito urbano; per l'incentivo di S. E. si attinge al dimensionamento del P. S. e la modalità dell'intervento è quella della predisposizione di un P. R. e/o P. R. U. così come definiti all'art. 11.

8. In caso di cambio di destinazione verso destinazioni non residenziali quali quelle turistico-ricettive o direzionali e di servizio è possibile recuperare la S. E. in loco totalmente a condizione che ciò sia autorizzato dalla conferenza di Co-Pianificazione regionale di cui all'art. 25 della L. R. 65/2014. Anche in questo caso si interviene tramite P. R. oPUC. I cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica del dimensionamento complessivo del P. S. e del P. O. In caso di recupero parziale in loco, la parte residua è possibile trasferirla in ambito urbano alle stesse condizioni sopra enunciate per destinazioni di tipo residenziale in zone C2.

9. Tutti gli interventi realizzati in territorio rurale devono comunque essere eseguiti, quand'anche con forme architettoniche contemporanee, con materiali tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

10. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali in legno o ferro infissi a terra senza cordonature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti di altezza non superiore a ml. 0, 50 e soprastante rete o ringhiera di semplice fattura con altezza non superiore a ml. 1, 30.

23. 5. - Interventi di sistemazione ambientale.

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni superiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, come specificato all'art. 24. 6. 3.

2. Gli interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle componenti il patrimonio territoriale di cui alla I, II e IV Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

3. I progetti relativi agli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica, appositamente individuate nel progetto edilizio correlato. Tali interventi consistono:

- nel mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione arborea e arbustiva;
- nella manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità minore in genere;
- nella tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale;
- nella tutela delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
- nell'impianto di specie vegetali tipiche del paesaggio rurale toscano di cui all'art. 19. la messa a dimora degli alberi è prevista nell'ambito della superficie libera dell'area interessata dall'intervento (la

superficie libera è intesa al netto della superficie coperta dei fabbricati, delle accessori pertinenti, della viabilità interna e dell'incidenza degli alberi e arbusti già presenti);

- la regimazione del deflusso di acque superficiali, la regolamentazione di movimenti naturali franosi;
- gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza di percorsi pedonali e carrabili, la messa a dimora di coltivazioni compatibili con i caratteri del territorio rurale comunale, gli interventi volti al ripristino di elementi territoriali storicizzati.

4. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

23. 6- Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola

1. Si definiscono "aree di pertinenza edilizia" le aree strettamente connesse all'edificio o edifici che mantengono con questo/i rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio o edifici di riferimento. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzando e rendendone più agevole l'uso.

2. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree legate all'edificio ex agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento e dalla sua area di pertinenza edilizia.

3. Gli interventi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola consentiti, definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza di cui ai commi 1 e 2 da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc), provvedendo alle conseguenti variazioni catastali. Non sono consentite alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

4. Gli interventi realizzabili nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo devono garantire:

- a) il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante;
- b) il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico, architettonico tipologico di cui all'art. 18;
- c) il rispetto delle caratteristiche unitarie e percettive delle aree e degli spazi pertinenti comuni, evitando la frammentazione con delimitazioni strutturanti o con pavimentazioni non omogenee;
- d) una progettazione paesaggisticamente integrata di tutti gli interventi consentiti (recinzioni, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, etc.).

23.7-Insediamenti extraurbani non facenti parte del territorio urbanizzato.

1. Sono gli insediamenti riconducibili alle fattispecie identificate all'art. 64 della L. R. 65/2014 comma 1:

- “nuclei rurali (comma 1b): insediamenti in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale;
- “aree e insediamenti” (comma 1d) presenti in territorio rurale ma estranei morfologicamente al contesto rurale e non costituenti territorio urbanizzato.

2. Tali insediamenti sono riconducibili in base all'analisi contenuta nella III Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepita dal PSI, al Morfotipo TR10, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, Campagna Abitata, e al morfotipo TR11, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, Campagna Urbanizzata, come individuato nelle tavole QC03 e QP01.

3. Per tali insediamenti sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio così come definiti nel presente articolo , fermo restando gli interventi di carattere pubblico che sono sempre possibili e nella entità dettata dalle esigenze pubbliche , mentre per quanto concerne gli obbiettivi di carattere paesaggistico e ambientale da perseguire si fa riferimento a quanto contenuto nella Parte VI delle presenti norme.

4. Qualora in tali insediamenti vi siano esigenze di ampliamento di destinazioni d'uso non residenziali o di cambio di destinazione agricola verso altre funzioni di cui all'art. 23.4.2. si dovrà attivare la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L. R. 65/2014 .

5. Nel territorio rurale sono presenti aree che sono state già oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Per queste aree sono definite schede norma identificate con la tipologia di scheda norma utilizzata per il territorio urbanizzato e definite con la sigla : TR-COP t , se relativa a interventi di trasformazione, o TR-COPr, se relativa a interventi di recupero , e ricomprese nell'elaborato DT03 All'interno delle schede norma sono definiti:

- *descrizione e obbiettivi;*
- *funzioni e destinazioni d'uso;*
- *parametri dimensionali;*
- *strumenti attuativi.*

PARTE VI –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO RURALE

Art. 24 - Disciplina paesaggistica

24.1.Individuazione dei caratteri paesaggistici del territorio rurale

1.Per le 2 UTOE che caratterizzano il territorio rurale, UTOE della “Pianura bonificata di Bientina” e UTOE delle “Cerbaie di Bientina” , il P. O. definisce una disciplina specifica di qualità in riferimento agli indirizzi contenuti nella IV Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., "i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali" da perseguire nelle singole parti del territorio rurale comunale: essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 05, rappresentano il riferimento tecnico-operativo ai fini della tutela dei paesaggi agrari presenti nel territorio comunale da utilizzare nella conduzione delle attività consentite nel territorio rurale così come regolamentate all'art. 23.

2. L'analisi dei caratteri specifici che connotano il paesaggio agrario e ambientale del Territorio Rurale comunale, secondo il criterio dei morfotipi rurali desunti dalla IV Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., ed identificati nella Tav. QC04 e nei paragrafi successivi, permette di definire gli obbiettivi di qualità da perseguire e le azioni da intraprendere alla scala del Piano Operativo e a quelle dei successivi interventi ad opera degli imprenditori agricoli e di chiunque opera nel territorio rurale, al fine di tutelare, compatibilmente con le esigenze aziendali, i caratteri tipici del paesaggio rurale comunale.

24. 2 E1- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte nord dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina a prevalente carattere ambientale.

24. 2. 1. -Caratteri del paesaggio rurale

1. I caratteri del paesaggio rurale sono riconducibili al morfotipo rurale dei” Seminativi delle aree di bonifica “ (8.1.b.), così come definiti dal PSI con riferimento alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepito nel PO nelle tavole QC04 e QP01. Tale ambito, per quanto tessuto agrario oggetto di bonifica , mantiene forti elementi di carattere ambientale (Padule di Bientina, Oasi di Tanali) e per tali ragioni viene distinto dalla macrozona E2 , anch'essa caratterizzata dallo stesso morfotipo, ma oramai strutturata in senso prevalentemente agricolo.

24. 2. 2. – Indirizzi e Direttive :

1. mantenimento e ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali,

finiture impiegate e, ove possibile, conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);

2. mantenimento del carattere di regolarità della maglia agraria mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarie, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;

3. realizzazione, nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;

4. manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;

5. tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti antropizzati come quelli della bonifica.

24.2.3.-Insediamenti extraurbani

1. In questa parte del territorio rurale non sono presenti insediamenti extraurbani, salvo manufatti strettamente legati a funzioni ambientali.

2. Per lo svolgimento delle attività agricole sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa o fedele in base alla classe di valore degli edifici. E' consentita la realizzazione di nuovi annessi di tipo temporaneo di cui all'art. 23.2.1. e 23.2.2. Sono esclusi tutti gli altri interventi edilizi di tipo permanente previsti all'art. 23.

3. Per le attività di fruizione ambientale, in particolare nell'area denominata Oasi di Talnali, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e annessi in legno di dimensioni commisurate alle finalità di fruizione delle risorse ambientali.

3. Il territorio rurale è suddiviso dal PO in quattro macrozone rurali riconducibili ai morfotipi rurali di cui alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR, fatta propria dal PSI ed in particolare esse sono ricondotte nel presente P. O., così come per il "territorio urbanizzato", alle definizioni di cui al DM 1444/68 dove la lettera E identifica il "territorio rurale" e nello specifico:

24.3.- E2- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale e sud dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina a prevalente carattere agricolo (8.1.a.)

24.3.1.-Caratteri del paesaggio rurale

1. I caratteri del paesaggio rurale sono riconducibili al morfotipo rurale dei "Seminativi delle aree di bonifica" (8.1.b.), così come definiti dal PSI con riferimento alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepito nel PO nelle tavole QC04 e QP01. In tale ambito, diversamente dalla macrozona E1, è prevalente il carattere agricolo della bonifica dove sono presenti anche insediamenti extraurbani sorti in seguito alla bonifica e disposti lungo le viabilità podereali di nuovo impianto.

24.3.2.- Indirizzi e Direttive

1. mantenimento e ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, (materiali, finiture impiegate e, ove possibile, conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
2. mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarie, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;

3. realizzazione nelle riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
4. manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento.

24.3.3.-Insediamenti extraurbani

1. In questa parte di territorio sono presenti case sparse o piccoli agglomerati di case riconducibili al morfotipo insediativo TR10 di cui alla III Invariante strutturale del PIT/PPR e insediamenti maggiormente strutturati anche urbanisticamente riconducibili al Morfotipo insediativo TR11- Campagna Urbanizzata. Per tali insediamenti si devono perseguire gli obiettivi specifici di cui all'art. 24.7.

2. Per gli interventi sugli edifici di valore storico, architettonico ,tipologico di cui all'art. 18 e identificati nell'elaborato DT04 si devono rispettare le direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

3. Per gli interventi sugli edifici privi di valore si devono comunque rispettare i caratteri tipologici e cromatici prevalenti nel territorio rurale della pianura bonificata evitando di inserire materiali, tipologie ed elementi cromatici tipici dell'ambiente urbano.

4. In questa parte di territorio rurale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 23.

5. In questa parte di territorio sono presenti aree che sono state oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Per queste aree sono definite schede norma come identificate all'art. 23. 7.

24.4.-E3- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale della UTOE della Pianura bonificata con caratteristiche di aree agricole periurbane data la prossimità all'insediamento urbano di Bientina (20.2).

24. 4. 1. -Caratteri del paesaggio rurale

1 I caratteri del paesaggio agrario sono riconducibili al morfotipo rurale del " Mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura dei tagli dell'Arno fra Bientina e Calcinaia" (20.2) , così come definiti dal PSI con riferimento alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepito nel PO nelle tavole QC04 e QP01.

24. 4. 2. – Indirizzi e Direttive:

1. rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola anche per gli insediamenti urbani e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.
2. tutelare il sistema insediativo e delle infrastrutture rurali storicizzate;
3. tutelare e conservare , ove possibile, la maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani,agricoltura di prossimità ecc.);
4. tutelare le permanenze del paesaggio agrario storico;
5. conservare ,ove possibile, la diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee ;
6. preservare le aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

24.4.3.-Insediamenti extraurbani

1. In questa parte di territorio sono presenti case sparse o piccoli agglomerati di case riconducibili al morfotipo insediativo TR10 di cui alla III Invariante strutturale del PIT/PPR e insediamenti maggiormente strutturati anche urbanisticamente riconducibili al Morfotipo insediativo TR11- Campagna Urbanizzata. Per tali insediamenti si devono perseguire gli obiettivi specifici di cui all'art. 24.7.

2. Per gli interventi sugli edifici di valore storico, architettonico ,tipologico di cui all'art. 18 e identificati nell'elaborato DT04 si devono rispettare le direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

3. Per gli interventi sugli edifici privi di valore si devono comunque rispettare i caratteri tipologici e cromatici prevalenti nel territorio rurale della pianura bonificata evitando di inserire materiali, tipologie ed elementi cromatici tipici dell'ambiente urbano.

4. In questa parte di territorio rurale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 23 ad eccezione delle attività zootecniche a carattere industriale e delle attività trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici a carattere industriale e degli interventi di cui all'art. 23.2.3..

5. In questa parte di territorio sono presenti aree che sono state oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Per queste aree sono definite schede norma come identificate all'art. 23.7.

24.5.-E4-Parte del territorio rurale corrispondente all'UTOE delle Cerbaie di Bientina (19.1).

24.5.1-Caratteri del paesaggio rurale

1. I caratteri del paesaggio agrario sono riconducibili al morfotipo rurale del " Mosaico colturale e boscato delle colline delle Cerbaie" (19.1.) , così come definiti dal PSI con riferimento alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepito nel PO nelle tavole QC04 e QP01.

24.5.2. – Indirizzi e direttive

1. conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) .
2. mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati, pioppete;
3. preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità distutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
4. tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie). Nelle ristrutturazioni agricole, realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;
5. mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
6. per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, dove non è possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello minimizzando la pendenza, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante;
7. corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e mantenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni non mantenuti

24.5.3.-Insediamenti extraurbani

1. In questa parte di territorio sono presenti case sparse o piccoli agglomerati di case riconducibili al morfotipo insediativo TR10 di cui alla III Invariante strutturale del PIT/PPR e insediamenti maggiormente strutturati anche urbanisticamente riconducibili al Morfotipo insediativo TR11- Campagna Urbanizzata. Per tali insediamenti si devono perseguire gli obiettivi specifici di cui all'art. 24.7.

2. Per gli interventi sugli edifici di valore storico, architettonico ,tipologico di cui all'art. 18 e identificati nell'elaborato DT04 si devono rispettare le direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

3. Per gli interventi sugli edifici privi di valore si devono comunque rispettare i caratteri tipologici e cromatici prevalenti nel territorio rurale della pianura bonificata evitando di inserire materiali, tipologie ed elementi cromatici tipici dell'ambiente urbano.

4. In questa parte di territorio rurale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 23 ad eccezione delle attività zootecniche a carattere industriale e delle attività trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici a carattere industriale in prossimità degli insediamenti urbani e degli interventi di cui all'art. 23.2.3.

5. In questa parte di territorio sono presenti aree che sono state oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Per queste aree sono definite schede norma come identificate all'aer. 24.7.

6. Nelle aree boscate devono essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nella L.R. 39/2000 , del relativo Regolamento di attuazione e degli indirizzi contenuti nella II Invariante Strutturale del PIT/PPR.

24.6–Insediamenti extraurbani: Morfotipi insediativi

1. Per gli insediamenti extraurbani presenti nel territorio rurale ,il P. O. definisce una disciplina paesaggistica in riferimento agli "obiettivi specifici" dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., da perseguire negli insediamenti presenti nel territorio rurale : essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08 “Piana Livorno-Pisa-Pontedera e rappresentano il riferimento tecnico-operativo della pianificazione urbanistica dei tessuti extraurbani che caratterizzano gli insediamenti sparsi e quelli maggiormente aggregati , sorti anche in epoca recente anche attraverso strumenti di pianificazione urbanistica.

2. Tali insediamenti sono riconducibili in base all'analisi contenuta nella III Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepita dal PSI , al Morfotipo TR10, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista , Campagna Abitata, e al morfotipo TR11, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, Campagna Urbanizzata, come individuato nelle tavole QC03 e QP01.

TR10- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: campagna abitata
Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

rientrano in questa fattispecie gli “edifici sparsi” e ”edifici aggregati” ma privi di vere e proprie urbanizzazioni

Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico:

Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale

- a) Limitare la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza
- b) Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale
- c) Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni
- d) Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani
- e) Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole

TR 11- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- Campagna urbanizzata

Rientrano in questa fattispecie nuclei aggregati perzialmente dotati di opere di urbanizzazione quand'anche diffusi lungo una sola strada che funge da elemento direttore.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

- a) Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale , verso aree specialiste e urbane

- b) Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
- c) Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- d) Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

24.7- Aree copianificate

1. Per le aree che sono state oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 di cui all'art. 23.7, le schede norma di cui all'elaborato DT03 contengono oltre alle tematiche prettamente urbanistiche di cui all'art. 23.7. :

- *indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche*
- *schemi metaprogettuali*
- *prescrizioni ambientali*

Gli Indirizzi e le Prescrizioni Paesaggistiche (e) contenute nelle singole schede norma hanno il compito di dare attuazione agli obiettivi, alle direttive correlate e alle prescrizioni desunte dal PIT/PPR e P. I. T. /P. P. R., mentre le Prescrizioni Ambientali (f) hanno il compito di definire le condizioni alla trasformazione nel rispetto delle Prescrizioni/condizioni per le trasformazioni contenute nel Rapporto Ambientale V. A. S..

PARTE VII– DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 25 - Il territorio urbanizzato : definizione e obbiettivi

1. Il P. O., ai fini del perseguimento delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nella L. R. 65/2014 e nel P. I. T. /P. P. R., fa propria l'articolazione territoriale delle UTOE definita dal P.S.I. , che articola il territorio urbanizzato in una unica UTOE :

UTOE del territorio urbanizzato di Bientina.

2. Nel territorio urbanizzato dell’UTOE sono ricompresi:

- a) l’insediamento urbano di Bientina , a prevalente carattere residenziale ;
- b) l’insediamento urbano del Paleoalveo, a prevalente carattere commerciale e artigianale
- c) l’insediamento urbano di Pratogrande , a prevalente carattere industriale;
- d) l’insediamento urbano di Santa Colomba , a prevalente carattere residenziale;
- e) l’insediamento urbano di Quattro Strade , a prevalente carattere residenziale.

3. Gli insediamenti di cui ai commi 2a),b),c),d),e) sono riconducibili ai seguenti morfotipi insediativi così come definiti dal PSI alla luce della III Invariante Strutturale del PIT/PR:

Insediamento Urbano di Bientina , a prevalente carattere residenziale:

TRS - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista –tessuti storicizzati

TR4 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista –tessuti di edilizia pianificata

TR6- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista –tessuti a tipologie miste

TR8- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista –tessuti lineari

TPS1 - Tessuti della città produttiva e specialistica –tessuti a proliferazione lineare

TPS3-Tessuti della città produttiva e specialistica-insule specializzate

Insediamento Urbano del Paleoalveo a prevalente carattere commerciale e artigianale:

TPS1 - Tessuti della città produttiva e specialistica –tessuti a proliferazione lineare

Insediamento Urbano di Pratogrande a prevalente carattere industriale:

T. P. S. 2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a piattaforme produttive – commerciali-direzionali.

Insediamento urbano di Santa Colomba , a prevalente carattere residenziale:

TR8- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista –tessuti lineari;

Insediamento urbano di Quattro Strade , a prevalente carattere residenziale:

TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA : Tessuti reticolari e diffusi

25.1- Obbiettivi da perseguire nell'ambito del territorio urbanizzato

1. L’individuazione dei morfotipi insediativi definiti nel PSI consente di orientare la pianificazione urbanistica del PO nel rispetto degli obbiettivi specifici contenuti nell’Abaco della III Invariante strutturale del PIT/PPR. In particolare :

- riqualificazione degli insediamenti esistenti con la riprogettazione dei margini e dei vuoti urbani al fine di ridurre il consumo di suolo a fini insediativi ;
- dotare gli insediamenti delle infrastrutture pubbliche necessarie, verde, parcheggi, servizi compreso quote di edilizia sociale, con ruolo di centralità urbane;
- recupero del patrimonio edilizio esistente sia di valore storico architettonico tipologico;
- recupero e rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato con funzioni improprie da sostituire ;
- miglioramento delle reti di connessione fra insediamenti per un più agevole utilizzo dei servizi pubblici e al fine di garantire un reale policentrismo insediativo , obiettivo della III Invariante strutturale del PIT/PPR;i;
- migliore organizzazione delle funzioni nell'ambito del territorio urbanizzato superando criticità e dotando gli insediamenti di una maggiore efficienza;
- utilizzo della compensazione urbanistica e della perequazione urbanistica come criterio diffuso di pianificazione per l'acquisizione delle aree pubbliche evitando l'esproprio per pubblica utilità e la conseguente decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici , per dare continuità alle scelte di pianificazione urbanistica .

2. Alcune aree con funzioni non residenziali adiacenti al territorio urbanizzato, perimetro definito dal PSI ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, sono state oggetto della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 ,in quanto ritenute essenziali ai fini delle esigenze produttive e di servizio e della pianificazione urbanistica e sono ricomprese nel presente PO .

Art. 26 - Disciplina urbanistica

26. 1 - Individuazione delle zone urbane ai sensi del D. M. 1444/68

1. All'interno del territorio urbanizzato degli insediamenti urbani sopra citati , l'organizzazione delle funzioni e degli spazi è articolata attraverso la zonizzazione di cui al D. M. 1444/68, la cui connotazione specifica è data da un lato dalle destinazioni d'uso prevalenti e dall'altro dalla presenza o meno delle opere di urbanizzazione al fine di orientare la pianificazione attraverso lo strumento della compensazione e perequazione urbanistica.

2. Le Zone urbane definite dal P. O. per il territorio urbanizzato sono le seguenti:

A1 –Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.

A2 –Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno.

B – Zone a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto.

C1 -Zonea prevalente carattere residenziale soggette a Intervento convenzionato

C2- Zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi a seguito di interventi di rigenerazione urbana, ambientale o di compensazione urbanistica .

RU-Zone destinate a interventi di Recupero o Rigenerazione Urbana

DC1- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento diretto.

DC2- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento convenzionato.

DM1-Zone a prevalente carattere misto commerciale /produttivo soggette a intervento diretto.

DM2- Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento convenzionato.

DP1- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.

DP2- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento Convenzionato.

DPs- Zone a prevalente carattere produttivo destinate a servizi all'impresa.

F1- Zone destinate a verde pubblico , piazze e/o parchi urbani

F2- Zone destinate ad attrezzature e servizi a carattere pubblico .

F3- Zone destinate a verde privato, orti, giardini privati.

F4- Zone destinate ad attrezzature e servizi a carattere privato.

F5- Zone destinate a verde a tutela degli insediamenti.

F6- Zone destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto.

P- Zone destinate a parcheggi pubblici.

26. 2 - Zone A1: Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.

1. Le zone A1 ricomprendono la parte più antica degli insediamenti urbani, corrispondente ai centri storici.

2. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art.15 sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva

1. attività ricettive alberghiere
2. attività ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;

- 6. attrezzature per lo spettacolo;
- 7. attrezzature sportive;
- 8. attrezzature religiose;
- 12. attrezzature per la sosta (autorimesse).

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8..

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici della zona A1.

5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno della zona A1 devono essere rispettate le direttive tecniche di cui all'art. 18.9.

6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'Elaborato DT04, presente nelle zone A1, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari di cui al DM 75/1975:

- a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili principali e accessori sono consentite deroghe in riduzione sino ad un massimo del 11% rispetto ai parametri minimi di legge; per quanto riguarda le altezze, dei locali sia principali che accessori sono consentite deroghe in riduzione sino ad un massimo del 10% rispetto ai parametri minimi di legge;
- b) per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante tra superfici dei vani e superfici aeroilluminanti è consentita una deroga fino ad 1/12 rispetto ai parametri di legge; per i locali destinati a servizi igienici, qualora questi non possano essere aerati naturalmente, è consentita l'aerazione e l'illuminazione anche in modo meccanico.

Le deroghe di cui ai punti a) b) sono concesse previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale ai sensi dell'art. 138 della L. R. 65/20147.

7. Per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art. 14.

8. La dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone.

9. Non è ammessa la realizzazione di pertinenze né di manufatti privi di rilevanza edilizia.

10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie interna del locale di cui costituiscono pertinenza e comunque in misura non superiore al 50% della superficie aperta pertinenziale, nel rispetto delle distanze dai confini, salvo accordo fra confinanti e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire dimensioni superficiali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture ed il pagamento del canone.

26. 3- Zone A2: Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno

1. Le zone A2 ricomprendono le parti storicizzate più recenti, risalenti in particolare agli ultimi tre secoli e antecedenti al 1954.

2. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art.15 sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche ;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
10. attrezzature militari (presidi militari di quartiere);
12. attrezzature per la sosta;

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8. .

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto storico. Dove consentito dalle distanze dalle strade e dai fabbricati è consentita l'addizione volumetrica "una tantum" fino al 20% della SE esistente. In presenza di spazi liberi è consentita la Sostituzione Edilizia con incremento di S. E. non superiore al 20% della SE esistente, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati così come definite all'art. 16, salvo allineamenti con gli edifici esistenti . Per interventi edilizi che riguardano

trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici si deve procedere con interventi di Ristrutturazione Urbanistica o Rigenerazione Urbana attraverso strumenti attuativi quali P. d. R. o P. R. U. come definiti all'art. 11: in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici delle aree storicizzate: in questo caso deve essere approvata una variante contestuale al P. O. attraverso la predisposizione di una nuova scheda- norma TU-r da redigere secondo il modello dell'Elaborato D. T. 04.

6. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzarsi all'interno della zona A2 devono essere rispettate le direttive tecniche di cui all'art. 18.9.

7. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, tipologico di cui all'Elaborato DT04, presente nelle zone A2, sono consentite le deroghe ai parametri igienico-sanitari di cui al DM 75/1975, come definite all'art. 26.2..

8. La dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone.

9. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'installazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie interna del locale di cui costituiscono pertinenza e comunque in misura non superiore al 50% della superficie aperta pertinenziale, nel rispetto delle distanze dai confini, salvo accordo fra confinanti e a distanza non inferiore a ml.1,50 dalle strade pubbliche. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'installazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti storici e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire parametri dimensionali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture ed il pagamento del canone di occupazione.

26. 4- B: Zone a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria, salvo alcuni vuoti urbani esclusi da tali zone e soggette a interventi convenzionati. In tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui al comma 10. e laddove i lotti consentono addizioni di SE comportanti ampliamenti volumetrici a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti oggetto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata. Ai fini di tale calcolo si considera lotto di proprietà anche un'area di pertinenza di una unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare definita in sede di progettazione.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15 sono:

Funzione prevalente

a) residenziale :

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;

2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere, limitatamente a strutture esistenti;

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;

8. attrezzature religiose;

10. attrezzature militari (presidi militari di quartiere);

11. attrezzature tecnologiche;

12. mobilità meccanizzata (autorimesse, autostazioni).

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8..

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 e alle tabelle parametriche di cui al comma 10 , nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini e dalle zone urbane; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata secondo quanto previsto all'art. 17.8 .

5. Per le nuove costruzioni, quand'anche frutto di ristrutturazione urbanistica , la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Nel caso della realizzazione di più alloggi sono consentiti tagli inferiori a mq. 80 di SE a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 60 di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, la dimensione minima di queste ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di SE. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27 .

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

8. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie interna del locale di cui costituiscono pertinenza e comunque in misura non superiore al 50% della superficie aperta pertinenziale, nel rispetto delle distanze dai confini, salvo accordo fra confinanti e a distanza non inferiore a ml.3,00 dalle strade pubbliche. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti edilizi circostanti e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

9. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'istallazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti edilizi circostanti e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire parametri dimensionali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'istallazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture ed il pagamento del canone di occupazione.

10. seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in Zona B:

Insedimento	IF: mq./mq.	IC: %	H max. NP/ ml
Bientina	0,60	0,35	4
Santa Colomba	0,40	0,30	3
Quattro Strade	0,40	0,30	3

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

26.5- C1- Zone a prevalente carattere residenziale soggette a intervento convenzionato (PAC/PUC).

1. Corrispondono ad aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale e contribuiscono al completamento degli insediamenti urbani e la ricucitura dei margini degli stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno superfici fondiarie (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D.T.), coordinate con la struttura urbana esistente. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di progetto di P.O. QP02 per quanto riguarda la parte urbanistica e le reti dei sottoservizi così come previsto all'art. 19 e dalle prescrizioni degli enti gestori dei servizi. All'interno dei comparti di trasformazione vige il criterio della compensazione e della perequazione urbanistica di cui all'art. 10.

2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC) di cui all'art.11. o di un Progetto Unitario Convenzionato ((PUC) di cui all'art. 12. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.11.1. L'utilizzo di un PUC o di un PAC è definito nelle schede norma, DT03, in funzione della ampiezza e complessità degli ambiti di trasformazione. Qualora in comparso soggetto a PAC vi sia la totale adesione di tutte le proprietà ricomprese nell'ambito ad attuare il piano secondo lo schema prefigurato dal PO nelle tavole QP02 e delle scheda norma, le previsioni di trasformazione previste potranno essere attuate anche con lo strumento del PUC per stralci funzionali individuati secondo il criterio di cui all'art. 11.3, a condizione che si

rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO e nel rispetto degli accordi convenzionali unitari con la pubblica amministrazione condivisi e sottoscritti da tutte le proprietà degli immobili. I parametri urbanistici e il dimensionamento in SE (IT) è contenuto nelle schede normaTU-t relative ai comparti di trasformazione a carattere residenziale.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

a) residenziale :

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita fino a mq. 750 di superficie di vendita;

d) turistico-ricettiva:

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche ;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
10. attrezzature militari (presidi militari di quartiere);
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni).

5. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.E. Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.E. a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 60 di S.E. nel caso della realizzazione di più alloggi.

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.
7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16..
8. Le zone C1 con asterisco corrispondono agli interventi di trasformazione in corso di attuazione e per essi valgono i parametri precedenti.
9. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B.
10. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli indirizzi progettuali e delle prescrizioni paesaggistiche contenuti nelle schede norma DT03.
11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi privati pertinenti si fa riferimento a quanto definito all' art. 26.4 .
12. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi pubblici di prossimità si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.4.
13. Per quanto riguarda le funzioni complementari consentite , nelle singole schede norma di cui al DT03 viene fatta una selezione in termini di preferenza, è sempre possibile tuttavia attingere anche ad altre fattispecie della stessa funzione nel caso in cui per particolari esigenze se ne ravvisi la necessità.

26. 6 - C2: Zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi a seguito di interventi di rigenerazione urbana, ambientale o di compensazione urbanistica .

1. Le zone C2 rappresentano le aree di atterraggio di S. E. a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale o di compensazione urbanistica.
2. Il P. O. identifica comparti C2 definiti urbanisticamente (SF e D. T.) in relazione al contesto urbano circostante esistente e di progetto. I comparti, pur essendo pianificati urbanisticamente, hanno una potenzialità edificatoria espressa in IT solo virtuale e dispongono di parametri urbanistici riferibili a: IC, HMax, Dotazioni Territoriali (Parcheggi pubblici e di Verde attrezzato, oltre alle infrastrutture d'impianto) e agli indirizzi tipologici da rispettare nella pianificazione attuativa; la potenzialità edificatoria effettiva applicata alla ST sarà determinata dalla S. E. di trasferimento da aree RU maggiorata del 20% come compensazione dei costi di trasferimento. In funzione della potenzialità edificatoria S. E. trasferibile, contenente anche la maggiorazione di cui sopra, sarà possibile definire un sub-comparto funzionale all'interno di un comparto C2, ricomprendente quote di S.F e D.T. già previste dal P. O. : al fine di rendere attuabile in maniera funzionale il sub comparto C2 sarà possibile ridurre o aumentare la ST di atterraggio e conseguentemente l'IT entro un range del 10%, a parità di S. E. trasferibile dal comparto RU.
3. Il criterio di utilizzo per l'individuazione di sub comparti C2 sarà quello della funzionalità in contiguità con l'edificato esistente in modo che l'attuazione del comparto nel suo insieme avvenga in continuità con i tessuti urbani esistenti ed in maniera funzionale e sostenibile senza creare problemi al contorno. La individuazione del primo comparto di atterraggio e dei successivi dovrà avvenire in due fasi: una prima fase preliminare dove i proponenti la rigenerazione in un comparto RU individuano nel comparto C2 un sub-comparto di atterraggio della S. E. di trasferimento secondo il criterio esposto al comma 2 e la sottopongono alla Amministrazione Comunale. Una volta concordato in via preliminare con l'Amministrazione Comunale e con i suoi organi tecnici l'ipotesi di rigenerazione urbana nel comparto RU di decollo e l'individuazione di un sub-comparto in zona C2 idoneo urbanisticamente per l'atterraggio della quota di S. E. di trasferimento compreso la maggiorazione prevista, attraverso il rilascio di nullaosta approvato con Delibera di Giunta Comunale , è possibile accedere alla fase due, che consiste nella elaborazione e presentazione di un Piano di Rigenerazione Urbana P. R. U. da parte dei proprietari degli immobili, che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa del comparto RU con tutti gli interventi previsti in base alla S. E. utilizzabile in loco, sia la pianificazione attuativa del sub-comparto in zonaC2 preliminarmente definita nella prima fase.

4. Per l'approvazione del P. R. U., contenente la pianificazione del comparto RU di decollo e del sub-comparto in zona C2 di atterraggio, si seguono le procedure previste per i Piani di Recupero P. R. di cui all'art. 11. 4.

5. Una volta approvato il P. R. U., contenente sia la pianificazione attuativa del comparto di rigenerazione urbana RU che la pianificazione attuativa del sub comparto in zona di atterraggio C2, le due componenti il P. R. U. possono anche essere attuate in maniera differita nel tempo, purché si rispetti quanto previsto negli elaborati di piano attuativo e nello schema di convenzione approvato assieme al P. R. U. Nello stesso schema di convenzione saranno anche definiti i tempi massimi entro cui dare attuazione alle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza ambientale previste in ambedue i comparti, comunque non superiori a dieci anni e le relative garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale così come definito all'art. 11.1.

6. In ambedue i comparti è prevista la realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di progetto di PO per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 19 e dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi, nonché le eventuali opere di messa in sicurezza ambientale all'interno dei comparti RU e C2.

7. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone C2, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita fino a mq. 750 di superficie di vendita;

d) turistico-ricettiva:

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
10. attrezzature militari (presidi militari di quartiere);
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni).

8. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.E. Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.E. a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 60 di S.E.. nel caso della realizzazione di più alloggi.

9. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

10. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziata e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16..

11. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli indirizzi progettuali e delle prescrizioni paesaggistiche contenuti nelle schede norma DT03.

12. Nelle zone C2 è possibile l'atterraggio di SE attribuita a aree a destinazione pubblica già definite nelle schede norma TU_c sottoforma di compensazione/perequazione urbanistica così come prevista all'art. 10.5 Analoga procedura è possibile anche durante il quinquennio di validità del PO attraverso l'approvazione di una nuova scheda norma TU_c sul modello delle schede norma già contenute nell'elaborato DT03 dove il valore compensativo in luogo dell'esproprio è riconducibile al 30 % della ST dell'area da acquisire per compensazione

13 Le Zone C2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B.

14. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi privati pertinenti si fa riferimento a quanto definito all'art.26.4 .

15. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi pubblici di prossimità si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.4.

26. 7 –RU - Zone destinate a interventi di Recupero o Rigenerazione Urbana

1. Corrispondono a comparti urbani all'interno del territorio urbanizzato, caratterizzati dalla presenza di manufatti incongrui rispetto al contesto urbano in cui sono inseriti o da situazioni di degrado urbanistico, nei quali si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero o di un Piano di Rigenerazione Urbana così come delineati all'art. 11.

2. Il P. O. individua nelle Tavv. Q. P. 02 comparti ricomprendenti le aree e gli immobili soggetti a recupero e/o rigenerazione urbana. I comparti sono identificati nelle Tavv. Q. P. 02 con sigla TU-r (recupero) oppure TU-rd (recupero con decollo in area di atterraggio C2) ; in ambedue i casi il P. O. definisce una scheda norma contenuta nell'elaborato D.T. 03 ,contenente: *Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali (rif. R. A. VAS, Fattibilità idraulica, geologica ,sismica), Schemi metaprogettuali* ,utili e necessari per la realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree e degli immobili.

In caso di recupero in loco si potrà utilizzare la SE definita nelle schede norma che può coincidere con la SE esistente se coerente con la densità edilizia della zona oppure nel caso che non tutta la SE possa essere recuperata in loco, la parte residua potrà essere trasferita in una zona C2 con la possibilità di utilizzare una premialità max. del 20% della SE oggetto di trasferimento attraverso la redazione di una scheda norma TU-rd , in caso contrario essa non sarà utilizzabile in loco e sarà persa ovvero ceduta ad altri soggetti sottoforma di crediti edilizi da utilizzare in zona C2. Nel primo caso dovrà essere redatto un P. R. che individui il nuovo assetto urbano coerente planivolumetricamente con il contesto circostante e le nuove destinazioni d'uso consentite, secondo gli indirizzi progettuali contenuti nelle schede-norma TU-r. In caso di trasferimento di

tutta o parte della S. E. presente in zone RU in zone C2, per ragioni urbanistiche, ambientali o funzionali, lo strumento da utilizzare è il P. R. U. Nell'area di atterraggio C2 la S. E. trasferita dovrà rispettare i parametri di zona, gli indirizzi progettuali e il disegno urbano già definiti dal P. O.

3. Le destinazioni d'uso dei comparti RU sono definite nelle Schede Norma TU-r e TU-rd di cui al D. T. 03.

4. Qualora all'interno del comparto RU vi sia la presenza di edifici di valore storico, architettonico, tipologico, individuati nell'elaborato DT03, questi saranno recuperati anche urbanisticamente all'interno delle operazioni di rigenerazione urbana e in base alle categorie di intervento edilizio come descritte all'art. 18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8 ; il Piano di Recupero o di Rigenerazione Urbana dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito della progettazione urbanistica dell'area RU.

5. Nelle more di definizione dei Piani di Recupero o di Rigenerazione Urbana sono possibili gli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele, e ciò al fine di non compromettere il successivo recupero, compreso gli ecoincentivi energetici di cui all'art. 20.

6. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

7. Le Zone di Recupero/Rigenerazione Urbana RU possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del P. O. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al P. O. comporterà l'individuazione di una apposita scheda TU-r (soggetta a P. R.) o TU-rd (soggetta a P. R. U.) da aggiungere all'elaborato DT03, redatta secondo gli stessi criteri e contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero o di Rigenerazione Urbana. Il criterio base per i parametri di nuova edificabilità nelle Zone di Rigenerazione Urbana corrisponde al recupero della S. E. esistente, con incentivi di S. E. fino ad un massimodel 20%, per la parte di S. E. da trasferire in area di atterraggio C2 come previsto all'art. 10 sulla perequazione urbanistica come compensazione dei costi di trasferimento. Nuove previsioni frutto di interventi di rigenerazione urbana o ambientale che si dovessero effettuare nel corso di gestione del P. O. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P. S. non utilizzato nel P. O. e dovrà essere svolta la Valutazione Ambientale Strategica, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

26.8-DC1- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento diretto.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a prevalente carattere commerciale munite delle opere di urbanizzazione primaria e in buona parte già edificate. In tali ambiti si opera secondo i parametri urbanistici (IF,IC,H max) riportati nelle tabelle parametriche di cui al comma 12 e laddove i lotti consentono addizioni di SE comportanti ampliamenti volumetrici a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti oggetto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DC1, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

c) commerciale al dettaglio :

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita;
4. grandi strutture di vendita, con le precisazioni di cui al comma 3;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo

7. attrezzature sportive;

11. attrezzature tecnologiche;

12. attrezzature per la sosta (, autorimesse, autostazioni).

3. La funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art.26 della L.R. 65/2014.

4. Per gli edifici esistenti a carattere commerciale è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono prevedere ampliamenti nei limiti dimensionali di cui al comma 1, la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita, previa individuazione di una Zona di Recupero RU con la predisposizione di una nuova scheda norma TU_r da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT03 con un P.R. come definito all'art.11.

5. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica “una tantum”, per ciascuna unità a destinazione commerciale, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, pari al 5% della S.E. esistente, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini e dalle zone urbane.

6. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

7. Per gli edifici esistenti non commerciali privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 ,fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa.

8. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

9. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

9. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27.

10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'istallazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie interna del locale di cui costituiscono pertinenza e comunque in misura non superiore al 50% della superficie aperta pertinenziale, nel rispetto delle distanze dai confini, salvo accordo fra confinanti e a distanza non inferiore a ml.3,00 dalle strade pubbliche. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri , con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti edilizi circostanti e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.

11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'installazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti edilizi circostanti e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire parametri dimensionali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture ed il pagamento del canone di occupazione.

12. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in Zona DC1

Insedimento	IF: mq./mq.	IC: %	H max: NP/ ml. *
Bientina	0,70	40	8

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

26.9-DC2- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale, poste all'interno del territorio urbanizzato o nel territorio rurale e oggetto di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014: sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite nelle carte di progetto P.O. per quanto riguarda la parte urbanistica, e delle opere tecnologiche dei sottoservizi così come previsto dalle direttive di cui all'art. 19 e dalle prescrizioni degli enti gestori dei servizi.

2. Tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno superfici fondiarie (SF), strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune (D.T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art.10.; all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.

3. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC) di cui all'art.11. o di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui all'art. 12. L'utilizzo di un PUC o di un PAC è definito nelle schede norma, DT03, in funzione della ampiezza e complessità dei comparti di trasformazione. Qualora in un comparto soggetto a PAC vi sia la totale adesione di tutte le proprietà ad attuare il piano secondo lo schema prefigurato dal PO nelle tavole QP02 e della scheda norma, le previsioni di trasformazione previste potranno essere attuate con lo strumento del PUC per stralci funzionali individuati secondo il criterio di cui all'art. 11.3., a condizione che si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO e nel rispetto gli accordi convenzionali unitari con la pubblica amministrazione condivisi e sottoscritti da tutte le proprietà degli immobili. I parametri urbanistici e il dimensionamento in SE (IT) è contenuto nelle schede norma TU-t o TRCOPT relative ai comparti di trasformazione a carattere commerciale al dettaglio.

4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DC2, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita;
4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 5;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;

11. attrezzature tecnologiche;

12. attrezzature per la sosta, (autorimesse, autostazioni);

5. La funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art.26 della L.R. 65/2014.

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione così come previsto all'art.16.

8. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27.

9. Le Zone DC2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DC1.

10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi privati pertinenti si fa riferimento a quanto definito all'art.26.8

11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi pubblici di prossimità si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.8

26.10-DM1-Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui al comma 12 e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S. E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti frutto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DM1, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzioni prevalenti

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni:

- 2. artigianato di servizio;
- 4. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
- 5. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo

c) commerciale al dettaglio:

- 1. esercizi di vicinato;
- 2. pubblici esercizi;
- 3. medie strutture di vendita;
- 4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 3;

Funzioni complementari consentite

a) residenziale:

- 1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 3. ;

e) direzionale e di servizio:

- 1. studi professionali e uffici direzionali;
- 2. attrezzature sociali e culturali;
- 3. attrezzature scolastiche professionali;
- 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
- 5. strutture associative;
- 6. attrezzature per lo spettacolo;
- 7. attrezzature sportive;
- 11. attrezzature tecnologiche;
- 12. strutture per la sosta coperta, autorimesse

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

- 1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
- 2. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;
- 3. attività di spedizione e trasporto;

3. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per unità commerciale e/o produttiva a servizio delle funzioni prevalenti fino ad una SE max. di 100 mq . Sono fatte salve le destinazioni residenziali esistenti anche se superiori al parametro sopra enunciato; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art. 26 della L. R. 65/2014.

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo o commerciale è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono prevedere ampliamenti nei limiti dimensionali di cui al comma 1, la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita con un P. R. come definito all'art. 11, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art. 26. 7, con la predisposizione di una nuova scheda norma TU-r da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT03 e con eventuale contestuale variante al P. O., se necessaria.

5. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità produttiva e/o commerciale, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, pari al 5% della S. E. esistente, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, e dalle zone urbane previste.
6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20,
7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.
8. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27.
9. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D. T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8.
10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'installazione di dehors negli spazi privati pertinenziali in misura non superiore alla superficie interna del locale di cui costituiscono pertinenza e comunque in misura non superiore al 50% della superficie aperta pertinenziale, nel rispetto delle distanze dai confini, salvo accordo fra confinanti e a distanza non inferiore a ml.3,00 dalle strade pubbliche. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti edilizi circostanti e dotate di trasparenza. Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività commerciale.
11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici è consentita l'installazione di dehors negli spazi pubblici di prossimità. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri, con caratteri cromatici nel rispetto dei tessuti edilizi circostanti e dotate di trasparenza. Apposito regolamento per l'utilizzo degli spazi pubblici per tali funzioni dovrà definire parametri dimensionali in rapporto allo spazio pubblico disponibile e alle attività presenti, oltre ai tempi di permanenza, che comunque dovranno essere compatibili con le esigenze di fruizione degli spazi pubblici. Apposita convenzione dovrà regolamentare le condizioni per l'installazione, la manutenzione e la permanenza di tali strutture ed il pagamento del canone di occupazione.
12. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in Zona DM1:

Insedimento	IF: mq./mq.	IC:%	Hmax: ml. *
Bientina	0,70	50	9,00
Paleoalveo	0,70	50	9,00

*per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

26.11-DM2-Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere a prevalente carattere misto commerciale/ produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato, e rappresentano assieme alle zone DM1 il completamento degli insediamenti produttivi-commerciali e la ricucitura dei margini degli stessi: sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite nelle carte di progetto P.O. per quanto riguarda la parte urbanistica e delle opere tecnologiche dei sottoservizi così come previsto dalle direttive di cui all'art. 19 e dalle prescrizioni degli enti gestori dei servizi.

2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC) di cui all'art.11. o di un Progetto Unitario Convenzionato ((PUC) di cui all'art. 12. L'utilizzo di un PUC o di un PAC è definito nelle schede norma , DT03, in funzione della ampiezza e complessità dei comparti di trasformazione. Qualora in un comparto soggetto a PAC vi sia la totale adesione di tutte le proprietà ad attuare il piano secondo lo schema prefigurato dal PO nelle tavole QP02 e della scheda norma, le previsioni di trasformazione previste potranno essere attuate con lo strumento del PUC per stralci funzionali individuati secondo il criterio di cui all'art. 11.3., a condizione che si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO e nel rispetto degli accordi convenzionali unitari con la pubblica amministrazione condivisi e sottoscritti da tutte le proprietà degli immobili.

3 I comparti sono identificati nelle Tavv. Q. P. 02 con sigla TU-t a cui corrisponde una Scheda Norma contenuta nell'elaborato D.T.03, contenente: *Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche* (rif. P. I. T. /P. P. R.), *Prescrizioni ambientali*, (rif. R. A. VAS, *fattibilità idraulica, geologica e sismica*), *Schemi metaprogettuali*, utili e necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie (SF), strade, parcheggi pubblici, verde pubblico da realizzare e da cedere al Comune (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10: all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10. I parametri urbanistici e il dimensionamento in SE è contenuto nelle schede norma TU-t relative ai comparti di trasformazione a carattere misto commerciale, produttivo, di servizio.

4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DM2, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalenti

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. artigianato di servizio;
4. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
5. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;
3. medie strutture di vendita;
4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 5;

Funzioni complementari consentite

a) residenziale:

1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 5. ;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche professionali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

- 5. strutture associative;
- 6. attrezzature per lo spettacolo;
- 7. attrezzature sportive;
- 11. attrezzature tecnologiche;
- 12. strutture per la sosta coperta, autorimesse

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

- 1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
- 2. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;
- 3. attività di spedizione e trasporto;

5. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per unità commerciale e/o produttiva a servizio delle funzioni prevalenti fino ad una SE max. di 100 mq.; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art. 26 della L. R. 65/2014.

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici di cui all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art. 16.

8. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del contesto paesaggistico circostante, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi individuati nella Tav. QC 03 e all'art. 27.

9. Le Zone DM2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DM1.

10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi privati pertinenti si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.10

11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi pubblici di prossimità si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.10

26.12-DP1- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria e in buona parte già edificate. In tali ambiti si opera secondo i parametri urbanistici (IF, IC, H max) riportati nelle tabelle parametriche di cui al comma 11 e laddove i lotti consentono addizioni di SE comportanti ampliamenti volumetrici, a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti oggetto di frazionamento, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DP1, ai sensi dell'art. 15, sono:

Funzione prevalente

b) industriale e artigianale:

- 1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
- 2. artigianato di servizio ;

Funzioni complementari consentite

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;

2. pubblici esercizi;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

3. attrezzature scolastiche professionali ;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

5. strutture associative;

7. attrezzature sportive;

11. attrezzature tecnologiche;

12. attrezzature per la sosta (, autorimesse, autostazioni);

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;

2. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;

3. attività di spedizione e trasporto;

3. La funzione di guardianeria è consentita nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva .

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono prevedere ampliamenti nei limiti dimensionali di cui al comma 1, la Ristrutturazione Urbanistica deve essere eseguita con un P.R. o PRU, come definiti all'art.11, previa approvazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art. 26.7 con la predisposizione di una nuova scheda norma TU-r o TU-rd da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT03

5. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica “una tantum”, per ciascuna unità immobiliare , nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, pari al 5% della S.E. esistente, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà e dalle zone urbane.

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione così come previsto all'art.16.

8. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27.

9. Per gli edifici esistenti non produttivi di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

10. Per gli edifici esistenti non produttivi privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 ,fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa ed è consentito lo spostamento sul lotto di pertinenza.

11. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in Zona DP1 :

Insedimento	IF: mq./mq.	IC: %	Hmax : ml. *
Bientina	0,70	50	10,00
Pratogrande	0,70	50	12,00

*per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

26.13-DP2- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento Convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato o nel territorio rurale e oggetto di copianificazione ex art. 25 : sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche dei sottoservizi così come previsto dalle direttive tecniche di cui all'art. 19 e dalle prescrizioni degli enti gestori dei servizi .

2.Tali aree sono identificate con un perimetro di comparto all'interno del quale sono comprese superfici fondiarie (SF), strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune (D.T.) ovvero aree con destinazione pubblica solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art.10; all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10.

3. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC) di cui all'art.11. o di un Progetto Unitario Convenzionato ((PUC) di cui all'art. 12. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.11.1. L'utilizzo di un PUC o di un PAC è definito nelle schede norma, DT03, in funzione della ampiezza e complessità dei comparti di trasformazione. Qualora in un ambito soggetto a PAC vi sia la totale adesione di tutte le proprietà ricomprese nell'ambito ad attuare il piano secondo lo schema prefigurato dal PO nelle tavole QP02 e della scheda norma, le previsioni di trasformazione previste potranno essere attuate con lo strumento del PUC per stralci funzionali individuati secondo il criterio di cui all'art. 11.3., a condizione che si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO e nel rispetto gli accordi convenzionali unitari con la pubblica amministrazione condivisi e sottoscritti da tutte le proprietà degli immobili.

3 I comparti sono identificati nelle Tavv. Q. P. 02 con sigla TU-t a cui corrisponde una Scheda Norma contenuta nell'elaborato D.T.03, contenente: *Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche (rif. P. I. T. /P. P. R.), Prescrizioni ambientali, (rif. R. A. VAS, fattibilità idraulica, geologica e sismica), Schemi metaprogettuali*, utili e necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie (SF), strade, parcheggi pubblici, verde pubblico da realizzare e da cedere al Comune (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10; all'interno dei comparti vige il criterio della perequazione urbanistica di comparto di cui all'art. 10. I parametri urbanistici e il dimensionamento in SE è contenuto nelle schede norma TU-t o TR-COPt relative ai comparti di trasformazione a carattere produttivo o commerciale all'ingrosso .

4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DP2 ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. artigianato di servizio;
4. impianti per autodemolizioni e recupero materiali;
5. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo

f) Commerciale all'ingrosso e depositi:

1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
2. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;
3. attività di spedizione e trasporto;

Funzioni complementari consentite

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
3. attrezzature scolastiche professionali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
7. attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta (, autorimesse, autostazioni);

5. La funzione di guardianeria è consentita nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva .

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

7. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi di cui all'art. 27.

8. Le Zone DP2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DP1.

9. Qualora un comparto DP2 rappresenti una area di atterraggio per trasferire attività produttive presenti nei tessuti urbani , l'area di decollo prenderà i connotati di una zona di recupero RU di cui all'art. 26.7, e in questo caso potrà essere recuperata con PR la SE esistente per funzioni più coerenti con il contesto urbano o se eccessiva essa potrà essere trasferita in zona C2 e seguire le procedure e lo strumento del PRU come definito all'art. 11.5 con conseguente variante al PO.

26.14-DPs- Zone a prevalente carattere produttivo destinate a servizi all'impresa.

1. Corrispondono ad aree di servizio adiacenti ad insediamenti a carattere produttivo DP1 prevalentemente destinate a deposito materiali per le attività produttive di cui rappresentano aree pertinenti autorizzate dalla conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014. In tali ambiti si opera secondo il parametro urbanistico IC ed Hmax trattandosi di semplici tettoie a protezione dei materiali stoccati nei piazzali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DPs, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;

2.depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;

3. attività di spedizione e trasporto.

3. Gli interventi devono essere mimetizzati al contorno con barriere verdi con specie vegetali di alto fusto

4. Le tettoie , con funzione pertinenziale e di servizio alle attività produttive principali, dovranno essere rimosse in caso di cessazione dell'attività o in caso di trasferimento dell'attività in aree produttive DP3, e nel presente PO vengono valutate al 50% nel dimensionamento SE .

4. 11. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per la realizzazione delle tettoie :

Insedimento	IC:%	H max. : ml.
Bientina	50	8,00

26. 15– F1- Zone destinate a verde pubblico, piazze e/o parchi urbani

1. Rappresentano le aree destinate a verde pubblico attrezzato, le piazze urbane, i giardini pubblici, i parchi urbani, sia esistenti che di progetto, individuati nelle Tavv. QP 02 del P.O.: costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3.: l'identificazione prevalente di progetto è quella indicata nella legenda delle tavole di Progetto QP02: S strategie per il territorio urbanizzato .

2. Le nuove zone F1 in progetto sono in buona parte inserite all'interno degli ambiti soggetti a Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC), Piani di Recupero (PR) o Piani di Rigenerazione Urbana (PRU); in questi casi tali opere devono essere realizzate dai privati in quanto soggette ad indici di perequazione e compensazione e cedute con le relative aree gratuitamente al Comune. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del P.O., gli spazi destinati a verde pubblico dovranno rimanere nella stessa quantità e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'area a verde pubblico anche prima della acquisizione gratuita di un'area F1 prevista all'interno di un comparto soggetto ad attuazione convenzionata può attivare la procedura prevista all'art.13.

3. Nell'ambito delle aree F1, al fine di rendere più accogliente e funzionale la zona, e a condizione che la superficie non edificata rimanga maggioritaria, possono essere realizzate con idoneo progetto unitario approvato dalla Giunta Comunale strutture pubbliche o private per lo svolgimento di attività complementari, quali parchi gioco per bambini, punti di ristoro, servizi igienici, spazi per attività culturali e sociali e ludiche, attrezzature tecnologiche ; inoltre possono essere anche allestite coperture stagionali, a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi: le eventuali strutture di servizio non possono superare il 10% dell'intera area F1, né l'altezza di un piano definita in base alla funzione da svolgere.

4. All'interno delle aree F1 è possibile anche allestire parcheggi pubblici (P) senza che ciò costituisca variante al P.O., purché la superficie prevalente rimanga a verde pubblico o piazza e siano finalizzati all'utilizzo delle aree F1: in questo caso la pavimentazione dei parcheggi e degli spazi di manovra deve essere realizzata con materiali drenanti e i parcheggi devono essere opportunamente piantumati al contorno con specie vegetali autoctone.

5. La progettazione di tali spazi deve armonizzarsi con gli assetti vegetazionali di tipo autoctono presenti nelle aree circostanti e utilizzare, dove necessario , pavimentazioni e materiali di arredo in coerenza con i materiali tipici della zona quando anche composti secondo forme progettuali contemporanee.

6. Interventi parziali devono essere eseguiti previo studio preliminare di tutto il comparto F1 o di un'area abbastanza ampia di esso in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.

7. Per i manufatti minori di valore storico, architettonico, tipologico, di classe di valore 6, eventualmente presenti all'interno di aree F1, devono essere osservate le direttive tecniche di cui all'art. 18.9.

8. Nell'ambito delle zone F1 in attesa del loro utilizzo per finalità pubbliche, ovvero anche in contemporanea con destinazioni pubbliche e in aree residuali di minore pregio, è consentita la realizzazione di orti urbani da destinare a finalità sociali. E' sempre possibile inserire orti urbani all'interno di una progettazione unitaria a verde pubblico.

9. Negli spazi destinati a piazza , nonché nei relativi spazi di accesso ,è possibile svolgere il commercio ambulante secondo quanto previsti dai relativi piani.

10. La destinazione F1 , pur riferita a parti del territorio urbanizzato, viene utilizzata anche nel territorio rurale , in occasione di recupero ambientale di parti del territorio rurale da destinare a parchi ovvero per dotare insediamenti extraurbani di verde pubblico o per identificare spazi pubblici esistenti in territorio rurale sorti in base a strumenti urbanistici precedenti : per essi sono consentiti tutti gli interventi di cui ai commi precedenti.

26. 16 - F2- Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico

1. Rappresentano le aree già destinate o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici comprese quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3 individuate nelle Tavv. Q.P.02 con simbologia specifica riferita ai vari servizi pubblici.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F2, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzioni prevalenti

e) direzionale e di servizio:

1. uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
9. attrezzature cimiteriali;
10. attrezzature militari: caserme e simili.
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta, (autorimesse, autostazioni);

a) residenziale:

2. residenza specialistica ;
3. residenza collettiva,

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

3. I simboli riportati in cartografia connotano la tipologia delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto: questi ultimi in particolare sono di indirizzo urbanistico. Nel corso della gestione del P.O. è sempre possibile modificare il tipo di attrezzatura prevista, purché di tipo pubblico, senza preventiva variante al P.O. purché l'area sia idonea sotto il profilo urbanistico, paesaggistico e ambientale. Per le nuove strutture e attrezzature i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area, in ogni caso non potranno superare un IC superiore al 50% dell'area complessiva.

4. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche, ma all'interno dell'area, possono trovare ubicazione attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi, quando anche a gestione privata convenzionata, come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali, nella misura non superiore al 5% della SE della struttura destinata a servizi.

5. Le aree F2 in progetto collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC), Piani di recupero (PR) o Piani di Rigenerazione Urbana (PRU) devono essere cedute gratuitamente al Comune, che le utilizzerà per la realizzazione delle attrezzature pubbliche. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'opera pubblica anche prima della acquisizione di un'area F2 prevista all'interno di un ambito soggetto ad attuazione convenzionata può attivare la procedura prevista all'art.13.

6. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, individuati all'interno dell'elaborato DT04, eventualmente presenti all'interno di zone F2, si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art.18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18.8 .

7. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologici e non utilizzabili per le funzioni proprie della zona F2, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, se non finalizzata a migliorare le condizioni di utilizzo dell'area F2 per le finalità a ciò destinata, della Addizione volumetrica, della Sostituzione edilizia e della Ristrutturazione urbanistica. Gli interventi consentiti devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.

8. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe di valore 6 eventualmente presenti all'interno di zone F2, devono essere osservate le direttive tecniche di cui all'art. 18.8 .

9. Nell'ambito delle zone F2 è possibile allestire parcheggi pubblici (PP) senza che ciò costituisca variante al P.O., purché la superficie prevalente rimanga per attrezzature pubbliche e siano finalizzati all'utilizzo delle aree F2; in questo caso la pavimentazione dei parcheggi e degli spazi di manovra deve essere realizzata con materiali drenanti e gli stessi devono essere dotati di piantumazione con specie vegetali di tipo autoctono. I parcheggi privati di uso pubblico sono da regolamentare attraverso apposita convenzione che ne garantisca l'uso pubblico in modo permanente e la cessione al pubblico demanio alla conclusione del servizio per cui sono stati realizzati.

10. La destinazione F2 , pur riferita a parti del territorio urbanizzato, viene utilizzata anche nel territorio rurale , in occasione di recupero ambientale di parti del territorio rurale da destinare ad attrezzature pubbliche ovvero per dotare insediamenti extraurbani di attrezzature pubbliche o per identificare strutture pubbliche esistenti in territorio rurale sorte in base a strumenti urbanistici precedenti : per esse sono consentiti tutti gli interventi di cui ai commi precedenti.

26. 15- F3 – Zone destinate a verde privato

1. Sono aree poste all'interno del Territorio Urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.

2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, possono ospitare le pertinenze di cui all'art. 14.27 c,d,h,i : queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, individuati all'interno dell'elaborato DT04, presenti in zone F3, si possono attuare le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8 così come per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe 6.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 3, presenti in zona F3, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17 fino all' Addizione Volumetrica con ampliamenti una tantum non superiori al 20% della S. E. esistente.

26. 17- F4- Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato

1. Sono aree private destinate ad ospitare servizi a gestione privata di interesse generale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F4, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 3;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio: con le precisazioni di cui al comma 3;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato: con le precisazioni di cui al comma 3;
2. pubblici esercizi: con le precisazioni di cui al comma 3;

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche ;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
- 11.attrezzature tecnologiche;

12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni)

.3. Le funzioni di cui al punto a)1, b)3, c)1 e c)2, devono essere limitate nelle dimensioni e rimanere a servizio delle altre funzioni principali.

4. Gli interventi su tali aree sono soggetti a intervento diretto con i parametri urbanistici dimensionali riportati nelle tabelle di cui al comma 12 . Qualora vi sia la necessità di reperire un'area per destinazioni direzionali e di servizio allora l'area dovrà essere assoggettata a Progetto Unitario Convenzionato da disciplinare con apposita scheda-norma di cui all'elaborato DT03, nella quale definire i parametri urbanistici di SE e DT necessari. In questo caso va operata una variante semplificata al PO , purché la SE prevista rientri nel dimensionamento del PS. La convenzione, oltre che per la realizzazione di opere pubbliche, può prevedere impegni con la Pubblica Amministrazione per la gestione dei servizi di interesse generale, quand'anche a gestione privata. La scheda norma dovrà essere redatta come le altre schede norma di cui all'elaborato DT03 , contenente: *Obbiettivi, Destinazioni d'uso, Parametri dimensionali, Strumenti attuativi, Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche* (rif. P. I. T. /P. P. R.), *Prescrizioni ambientali* (rif. R. A. VAS ,*Fattibilità idraulica, geologica e sismica*), *schemi metaprogettuali* , utili e necessarie per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti in questo caso vengono comprese superfici fondiarie (SF), strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Demanio Comunale (D. T.) ovvero aree pubbliche solo da cedere in compensazione urbanistica come previsto all'art. 10.

6. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici di cui all'art. 20.

7. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione così come previsto all'art. 16.

8. Qualora nell'ambito del lotto vi siano edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato DT03, su di essi si possono attuare le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe di valore 6, eventualmente presenti all'interno di aree F4 devono essere osservate le direttive tecniche di cui all'art. 18. 8 . Analogamente devono essere osservate le disposizioni di cui all'art. 18. 8 per il mantenimento o l'allestimento di nuovi arredi urbani.

9. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico eventualmente presenti nell'area in caso di comparto da assoggettare a PUC è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, della Sostituzione Edilizia, e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi strumenti convenzionati. Gli interventi ammessi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' ammessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" fino al 20 % della S. E. esistente nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.

10. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi privati pertinenti si fa riferimento a quanto definito all'art.26.8 .

11. Per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte degli esercizi pubblici negli spazi pubblici di prossimità si fa riferimento a quanto definito all'art. 26.8.

12. Di seguito si riportano le tabelle parametriche per il calcolo della S. E. destinata agli Interventi Diretti in Zona F4:

Insedimento	IF: mq./mq.	IC: %	H max. ml*
Bientina	0,50	50	7,00
Quattro Strade	0,40	40	5,00

* per gli edifici presenti e/o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, compreso gli eventuali nuovi ampliamenti, vale l'altezza esistente, mentre gli eventuali nuovi edifici, laddove possibile, non potranno avere altezza superiore a quella riportata in tabella.

26. 18- F5.-Zone destinate a verde a tutela degli insediamenti, mitigazione idraulica e forestazione urbana.

1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e pur essendo identificate dal P. O. nel territorio urbanizzato non sono interessate da previsioni edificatorie. Il PO assegna a tali aree una destinazione agricola periurbana con carattere anche di tutela paesaggistica e di tutela ambientale degli insediamenti; tali aree possono ospitare anche interventi di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica degli insediamenti urbani: l'entità e la tipologia degli interventi sarà determinata dai progetti esecutivi da redigere in occasione della predisposizione dei PAC o dei PUC o dei P. R. o dei P. R. U. e le opere di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica sarà a carico degli operatori proponenti quali condizioni alla attuazione degli interventi. Analogamente tali aree potranno ospitare interventi di forestazione urbana previa redazione di un progetto del verde redatto da esperti con competenza paesaggistica e botanica. Nel caso di interventi di forestazione urbana finanziati da risorse pubbliche, le aree dovranno mantenere la possibilità dell'uso pubblico sotto forma di parchi urbani.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 15, sono:

g) agricola e funzioni ad essa connesse - Non sono ammessi interventi edificatori anche a scopo agricolo, se non piccoli annessi in legno per l'agricoltura amatoriale così come definiti all'art. 23.3.

3. Qualora nell'ambito dell'area vi siano edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D. T. 03, su di essi si possono attuare le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 18 nel rispetto delle direttive tecniche di cui all'art. 18. 8. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale eventualmente presenti all'interno di aree F5 devono essere osservate le direttive di cui all'art. 18. 8.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico, diversi da quelli di cui al comma 4, eventualmente presenti nell'area, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 17, fino alla Addizione Volumetrica nei limiti del 20%, compreso la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa e della Sostituzione Edilizia con ampliamento 20% della S. E. esistente: questi ultimi due interventi sono possibili solo se motivati da ragioni paesaggistiche o di viabilità o di pericolosità geologica o idraulica elevate. Detti interventi devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante.

5. Sono consentiti gli ecoincentivi energetici di cui all'art. 20.

6. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale secondo le destinazioni d'uso co-sì come previsto all'art. 16.

26. 19- F6- Zone destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto

1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato e rappresentano aree a verde pubblico o privato di uso pubblico che non costituiscono standard ai sensi del DM 1444/68, ma che tuttavia contribuiscono al mantenimento di una buona qualità urbana: sono le parti a verde interne alle rotatorie, le fasce verdi lungo strada, gli elementi di arredo verde alle intersezioni stradali e nei parcheggi pubblici. Tali aree contribuiscono al mantenimento di una elevata qualità urbana e nell'ambito della progettazione di opere pubbliche o degli interventi privati convenzionati devono essere realizzate e progettate al pari delle opere strutturali (strade, rotatorie, svincoli, parcheggi assieme ai quali vengono conteggiate dimensionalmente..

2. La manutenzione di tali spazi può essere pubblica o privata convenzionata sottoforma di sponsorizzazioni a carattere pubblicitario.

26. 20 – P – Zone destinate a parcheggi pubblici

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art. 16.

2. Nelle Tavv. QP 02 del P. O. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.

3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a P. A. C. e/o P. U. C., P. R. e P. R. U. e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato proponga modifiche all'assetto del P. O., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art. 13.

4. Per aree destinate a parcheggi pubblici in progetto esterne ai comparti di trasformazione o di recupero e soggette a esproprio da parte della Pubblica Amministrazione possono essere adottate, in alternativa all'esproprio, le procedure di compensazione di cui all'art. 101 della L.R.65/2014 così come definite agli artt. 6.7 e 10 delle presenti norme.

5. Le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere corredate da idonei spazi di manovra; nel caso di parcheggi da realizzare lungo le strade pubbliche comunali è necessario arretrare gli stessi in maniera idonea per consentire la manovra di entrata e di uscita senza interferire con il normale traffico stradale e in modo da non ridurre il numero dei posti auto a causa degli accessi alle singole abitazioni. I parcheggi devono avere una dimensione minima di mt. 2, 50 x 5, 00 e ai fini del calcolo del numero dei posti auto si considera 25 mq. ciascuno., compreso lo spazio di manovra.

6. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali anche utilizzando, dove presenti, zone F6 in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela paesaggistica e di pavimentazioni permeabili.

7. La realizzazione e la gestione di parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

8. Rientrano nella fattispecie dei parcheggi pubblici anche le aree destinate alla sosta camper di uso pubblico che non si configurano come attività turistico-ricettive. In questi casi le parti dei parcheggi pubblici destinate a sosta camper devono avere dimensioni diverse e devono essere dotate di servizi:

- le piazzole per la sosta camper devono avere una dimensione di 5, 00x 8, 00, e lo spazio di manovra deve essere di ml. 10, 00 di profondità e la pavimentazione sia degli spazi di manovra che delle piazzole deve avere carattere drenante del tipo "prato armato";
- le aree devono essere dotate di spazi verdi con sedute per picnic e devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto al contorno di specie autoctone;
- le aree per la sosta camper devono essere dotate dei servizi per il carico e lo scarico acqua e liquami e di idonee isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi.

PARTE VIII –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO

Art. 27 – Disciplina paesaggistica

27. 1 -Insediamenti Urbani: Morfotipi insediativi e Schede Norma

1. Per i singoli insediamenti urbani il P. O. definisce una disciplina paesaggistica in riferimento agli "obiettivi specifici" dei morfotipi insediativi (morfotipi delle parti storiche e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee) di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., da perseguire nei singoli Territori Urbanizzati elencati all'art. 25, che compongono la città policentrica comunale: essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera e rappresentano il riferimento tecnico-operativo della pianificazione urbanistica con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini.

2. Le previsioni di sviluppo urbano tengono di conto dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e delle strategie di sviluppo sostenibile definite dal P. S. I e delle esigenze scaturite dai processi di partecipazione della comunità locale.

3. Per ogni Insediamento Urbano, di cui ai paragrafi successivi, l'analisi degli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi insediativi identificati consente di motivare le scelte di pianificazione urbanistica operate dal P. O. con il disegno urbano riportato nelle Tavv. QP 02 e al tempo stesso di dare indirizzi anche alle fasi successive della pianificazione attuativa dei PAC o PUC o P. R. o P.R.U. con particolare riferimento a quanto meglio esplicitato negli Indirizzi progettuali e nelle Prescrizioni paesaggistiche delle Schede Norma di cui all'elaborato DT03.

4. I tessuti urbani corrispondenti alle parti storicizzate non interessate dai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee della III Invariante Strutturale, vengono definiti convenzionalmente dal PSI e recepiti dal PO TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: tessuti storicizzati, in quanto costituenti la matrice storica degli insediamenti antecedente al 1954 e soggetti a norme di tutela, quando anche soggetti a interventi puntuali di recupero edilizio o rigenerazione per parti compromesse. Essi fanno parte del patrimonio territoriale e costituiscono invariante strutturale: il P. O. tutela l'impianto urbano e i caratteri storici, architettonici, tipologici dei singoli edifici e degli spazi aperti attraverso la normativa delle zone A1 e A2 di cui all'art. 26. 2 e 26. 3., e la normativa di cui all'art. 18. L'elaborato DT04 contiene l'analisi del patrimonio storicizzato con l'attribuzione di classi di valore a cui corrispondono le categorie d'intervento ammesse ai fini della tutela del patrimonio storico, architettonico e tipologico ante 1954.

6. Gli interventi di trasformazione e/o di rigenerazione urbana previsti dal P. O. nei vuoti urbani o ai margini e nelle aree da rigenerare e/o riconvertire, sono soggetti a P. U. C., P. A. C., P. R., P.R.U. di cui agli artt. 11 e 12, e sono definiti oltre che dalle tavole di progetto (QP02) e presenti norme , anche attraverso Schede Norma TU-t, TU-r, TU-rd ,TU-c,TU-ra,TR-COP t, articolate nei seguenti capitoli:

- a) *descrizione e obiettivi;*
- b) *funzioni e destinazioni d'uso;*
- c) *parametri dimensionali;*
- d) *strumenti attuativi;*
- e) *indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche;*
- f) *prescrizioni di carattere ambientale;*
- g) *fattibilità geologica, idraulica e sismica.*
- h) *schemi metaprogettuali*

Gli Indirizzi e le Prescrizioni Paesaggistiche (e),(h) contenute nelle singole schede norma hanno il compito di declinare in maniera più specifica il contenuto degli obiettivi specifici di seguito elencati per i singoli insediamenti nel rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni del P. I. T. /P. P. R., mentre le Prescrizioni Ambientali (f) hanno il compito di definire le condizioni alla trasformazione nel rispetto delle Prescrizioni/condizioni per le trasformazioni contenute nel Rapporto Ambientale V. A. S. .

27. 2 - Insediamento Urbano di BIENTINA a prevalente carattere residenziale

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato di Bientina , che rappresenta il capoluogo del Comune ; esso è costituito da una parte centrale corrispondente al centro storico A1, oggetto negli anni sessanta di interventi di demolizione della parte centrale danneggiata dagli eventi bellici, finalizzata al risanamento igienico e urbanistico della stessa, degli ampliamenti storicizzati di tipo più recente A2 e di insediamenti contemporanei realizzati nella fase postbellica che necessitano in molti casi di riorganizzazione e riqualificazione urbana da attuare con interventi convenzionati nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui alla III Invariante Strutturale del PIT/PPR.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano di Bientina è caratterizzato dai seguenti morfotipi insediativi come definiti nella III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. oltre alla parte d'impianto storico e individuati nella Tav. QC03:

TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: tessuti storicizzati.

Obbiettivi specifici del PO :

Tutela e valorizzazione della parte storicizzata di Bientina che costituisce la matrice storica di formazione dell'insediamento (A1 e A2) attraverso politiche di riqualificazione e recupero urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio storicizzato:

Azioni :

- a) mantenimento e rivitalizzazione della parte storicizzata come centralità urbana principale dell'insediamento.
- b) rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, direzionale e servizi.
- c) alleggerimento della viabilità di attraversamento nord-sud nel centro urbano con individuazione di alternative viarie esterne;
- d) recupero del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico tipologico nel rispetto di quanto previsto all'art. 18, e agli art. 26.2 e 26.3.

TR4 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto:

Azioni:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani).
- b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica).

- c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.
- d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).

TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: tessuti a tipologie miste.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo:

Azioni:

- a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
- c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- h) Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA : tessuti lineari .

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

Azioni:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale

- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

T. P. S. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare.

Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città:

Azioni:

- a) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- c) Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA).
- f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

T.P.S.3. TESSUTI DELLA CITTÀ' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA :Insule specializzate

Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica

Azioni per le strutture esistenti:

- a) Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini ,schermature, barriere visive e antirumore, ecc)
- c) Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- d) Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- e) Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative

Azioni per le future strutture:

- f) inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica
- g) Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato di Bientina sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma delle aree di trasformazione contenute all'interno dell'elaborato D.T.03

27.3 - Insediamento Urbano del Paleoalveo a prevalente carattere commerciale e produttivo

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato dell'area artigianale e commerciale di Bientina sud : esso è collocato lungo la strada regionale SR 439 Sarzanese Valdera ed è localizzato in corrispondenza dell'ingresso a Bientina: l'identificazione del nome intende richiamare l'antico passaggio in questa area del corso del fiume Arno, prima della deviazione verso sud. L'insediamento è separato dal territorio urbanizzato di Bientina da un'area in territorio rurale già parte della ex fattoria Medicea, oggetto di copianificazione destinata in parte ad attività commerciali e di servizio (la parte adiacente a Bientina) ed in parte a parco urbano , che faccia da filtro con l'insediamento del paleoalveo. Dal lato opposto della strada nel Comune di Calcinaia è ubicata un'altra zona a carattere commerciale e artigianale: l'obiettivo del PO da condividere con il Comune limitrofo è quello di creare una sorta di boulevard urbano dotato di percorsi pedonali verdi ed elementi di arredo arborei di tipo urbano da far confluire nel parco urbano sopracitato e tali da valorizzare l'asse commerciale e di servizio.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano del Paleoalveo è caratterizzato dal seguente morfotipo insediativo come definito nella III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuato nella Tav. QC03:

T. P. S. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare.

Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città:

Azioni:

- a) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- c) Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA).
- f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, , ecc.) .

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato del Paleoalveo sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma delle aree di trasformazione contenute all'interno dell'elaborato D.T.03

27.4- Insediamento urbano di Pratogrande , a prevalente carattere industriale.

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato dell'area industriale a nord di Bientina : esso è collocato lungo la via provinciale Bientina-Altopascio e rappresenta l'uscita a nord di Bientina. L'area ricomprende alcuni insediamenti a carattere produttivo industriale , è sorta degli anni recenti e assieme alle aree circostanti oggetto di copianificazione , costituisce, assieme all'area posta ad ovest della Strada Bientina –Altopascio, il polo produttivo nord della Valdera previsto nelle Strategie di sviluppo del PSIV .

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano di Pratogrande è caratterizzato dal seguente morfotipo insediativo come definito nella III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuato nella Tav. QC03:

T. P. S. 2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuto a piattaforme produttive-commerciali -direzionali;

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

Azioni:

- a) Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- b) Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- c) Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
- d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato di Pratogrande sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma delle aree di trasformazione contenute all'interno dell'elaborato D. T. 03

27.5- Insediamento urbano di Santa Colomba , a prevalente carattere residenziale.

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato dell'insediamento di Santa Colomba : esso è collocato lungo la via provinciale Valdinievole e rappresenta assieme all'insediamento di Quattro Strade il territorio urbanizzato della parte collinare del Comune . Il nucleo è sorto intorno alla chiesa e si è sviluppato lungo l'asse stradale con alcune diramazioni verso est ed ovest.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano di Santa Colomba è caratterizzato dal seguente morfotipo insediativo come definito nella III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuato nella Tav. QC03:

TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa –Tessuti lineari.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica:

Azioni:

- a) Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- c) Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unità-rietà all'edificato.

- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato di Santa Colomba sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma delle aree di trasformazione contenute all'interno dell'elaborato D. T. 03

27.6- Insediamento urbano di Quattro Strade , a prevalente carattere residenziale.

1. L'Insediamento Urbano ricomprende il territorio urbanizzato dell'insediamento di Quattrostrade e costituisce , assieme all'insediamento di Santa Colomba, il territorio urbanizzato della parte collinare del Comune . Esso è sorto sulla intersezione dei due assi stradali della via provinciale Valdinievole e della via provinciale Vicopisano-Santa Maria a Monte e si è sviluppato negli anni recenti lungo le quattro diramazioni dalla intersezione in direzioni nord-sud e est-ovest.

2. Il territorio urbanizzato dell'Insediamento Urbano di Santa Colomba è caratterizzato dal seguente morfotipo insediativo come definito nella III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R. e individuato nella Tav. QC03:

TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi.

Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Trasformare le urbanizzazioni diffuse in nuclei urbani policentrici. Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi:

Azioni:

- a) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione
- b) Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali
- c) Riprogettare il "bordo del recinto urbanizzato" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l'istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi
- d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
- e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

3. Le trasformazioni nel territorio urbanizzato di Quattro Strade sono definite, oltre che dalle norme di carattere generale di cui all'art. 26, dalle Schede Norma delle aree di trasformazione contenute all'interno dell'elaborato D. T. 03

PARTE IX- DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 28 –Disciplina dei beni paesaggistici

1. Il Comune di Bientina è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/2004:

- " Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142. c. 1, lett. b, Codice), art. 7 elaborato 8B del PIT/PP;
- "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice), art. 8 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
- I parchi e le riserve nazionali o regionali , nonché i territori di protezione esterna esterna dei parchi (art.142 co.1, lett. f,Codice), art. 11 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del de-creto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142. c. 1, lett. g, Codice), art. 12 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R.
- Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidebte della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142 co.1, lett. i, Codice), art. 14 elaborato 8B del PIT/PPR.
- Le zone di interesse archeologico (art.142 co.1, lett. m, Codice) , art. 15 elaborato 8B del PIT/PPR.

Per ciascuno di questi beni paesaggistici vengono declinate le prescrizioni da rispettare negli interventi di trasformazione e di recupero in riferimento all'elaborato 8B del PIT/PPR .

28.1. " Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142. c. 1, lett. b, Codice), art. 7 elaborato 8B del PIT/PP:

1.Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche;
- 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale ;

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

28.2. "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice), art. 8 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. :

1. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto degli obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - 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 difunzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche ;

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rigenerazione ambientale con trasferimento di volumi dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione ambientale di queste ultime .

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

28.3. I parchi e le riserve nazionali o regionali , nonché i territori di protezione esterna esterna dei parchi (art.142 co.1, lett. f,Codice), art. 11 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. :

1. Prescrizioni

a - Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

- 1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
- 2 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
- 3 - la realizzazione di campi da golf;
- 4- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici ;

5 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche , gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;

2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette.

28.4.- 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, Codice), art. 12 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R.:

1 Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive "di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

28.5. Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142 co.1, lett. i, Codice), art. 14 elaborato 8B del PIT/PPR. :

1. Prescrizioni

a - Non sono ammessi i seguenti interventi:

1. la bonifica e prosciugamento, anche se solo temporaneo, ad eccezione delle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti di acquacoltura;

2 - le attività che comportino improvvise e consistenti variazioni del livello dell'acqua o la riduzione della superficie di isole ovvero zone affioranti;

3 - lo sversamento dei reflui oltre i valori consentiti dalle normative nazionali e comunitarie per le aree umide;

4 - la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia.

b - Sono fatti salvi gli interventi necessari alla gestione delle aree naturali.

c - La realizzazione di infrastrutture a rete al servizio degli insediamenti esistenti, è ammessa a condizione che il tracciato non comprometta gli elementi naturali oggetto di tutela e non aumenti i livelli di isolamento e di frammentazione delle zone umide.

d - La realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" deve essere correttamente inserite nel paesaggio, non deve comportare l'impermeabilizzazione dei suoli e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

e - Non è ammessa la realizzazione di nuove discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

f - La realizzazione di attrezzature e servizi finalizzati allo svolgimento di attività escursionistiche, didattiche e di promozione dei valori paesaggistici e naturalistici è ammessa purché siano utilizzate tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti non potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale con opere a carattere permanente, ma potranno essere dotati soltanto di impianti tecnologici di tipo precario.

28.6 Le zone di interesse archeologico (art.142 co.1, lett. m, Codice) , art. 15 elaborato 8B del PIT/PPR.:

1. Prescrizioni

a – Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

b – Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

c – Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

d. Nelle zone di cui all'art. 11.3, lettere a) e b) del documento denominato "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del

Codice", allegato 7B alla disciplina del piano oltre a quanto previsto nell'elaborato 8B art. 15.1, 15.2 e 15.3 devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive, e rispettate le prescrizioni di cui alle singoleschede dell'Allegato H all'elaborato 8B del PIT/PPR..

PARTE X – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Art. 29 - Dimensionamento del P. O.

1. Il P. O., ai fini del perseguimento delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nella L. R. 65/2014 e nel P. I. T. /P. P. R., fa propria l'articolazione territoriale delle UTOE definita dal P.S.I., che articola il territorio urbanizzato in 3 UTOE :

- UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO , che ricomprende :
 - a) l'insediamento urbano di Bientina , a prevalente carattere residenziale ;
 - b) l'insediamento urbano del Paleoalveo, a prevalente carattere commerciale e artigianale
 - c) l'insediamento urbano di Pratogrande , a prevalente carattere industriale;
 - d) l'insediamento urbano di Santa Colomba , a prevalente carattere residenziale;
 - e) l'insediamento urbano di Quattro Strade , a prevalente carattere residenziale.
- UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA , a prevalente carattere agricolo e ambientale
- UTOE DELLE CERBAIE , a prevalente carattere agricolo e ambientale.

1. Il dimensionamento del Piano Operativo, desunto dalle tabelle dimensionali del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera è organizzato secondo le indicazioni della L. R. n°65/2014, del Regolamento n°32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla D. G. R. n°682 del 26/06/2017.

2. Il recupero e la rigenerazione urbana, con cambio di destinazione d'uso, attinge alle quote dimensionali della NE solo per le quote di premialità (20%) finalizzate al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obiettivo, di recupero e di rigenerazione urbana con trasferimento di volumi, previsto dal P.S.I.V ,trova riscontro nel P.O., in funzione dell'utilizzo che lo strumento urbanistico intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto anche della perequazione a distanza per l'eventuale trasferimento di volumi esistenti da demolire.

3. Il dimensionamento, se da un lato riguarda le funzioni di cui al Reg/32/R del 2017 ,ricomprende al proprio interno anche l'attuazione di tutte le opere pubbliche necessarie attraverso il criterio della compensazione urbanistica e della perequazione urbanistica, garantendo così il rispetto della realizzazione degli standard pubblici.

4. Nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli abitanti insediabili in rapporto alla S. E. della funzione residenziale e della funzione turistico-ricettivo, è pari a mq. 47/abitante insediabile, ricomprendente la superficie strettamente necessaria all'insediamento residenziale e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni integrative e complementari a quella prevalente, come stabilito negli articoli precedenti: si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a c. 33 mq. /ab e le funzioni integrative e complementari al 30% della S. E. complessiva: $47 \times 70\% = 33$ mq. e $47 \times 30\% = 14$ mq. Il numero di abitanti insediabili è calcolato sulla funzione residenziale : $\text{mq. } 44.416/47 = 945$.

5. Come si può evidenziare dalle tabelle successive le previsioni del PO suddivise per funzioni e definite sulla base degli interventi convenzionati (Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati , Piani di Recupero , Piani di Rigenerazione Urbana) rispettano ampiamente le previsioni del PSIV.

La funzione residenziale a) relativa al riuso nel PO supera quella prevista nel PSIV per il Riuso per una scelta del PO di favorire il recupero con trasferimento di SE in aree di atterraggio, tuttavia si può vedere la parte di NE relativa alla funzione residenziale è nettamente inferiore a quella del PSIV per cui viene rispettato ampiamente il dimensionamento totale , che non dovrà essere superato neppure nei prossimi PO .

6. Il PO si avvale di quanto previsto all'art. 99 comma 3b 1) e 2) della L.R. 65/2014 per quanto concerne la funzione residenziale e direzionale e di servizio (3b1) e per quanto riguarda la funzione industriale e commercio all'ingrosso e direzionale e di servizio (3b2).

Gli standard urbanistici di Verde pubblico F1 e Parcheggi pubblici P , calcolati sugli interventi convenzionati, corrispondono a mq. 53.266 di F1 e mq. 32.529 di P. per un totale di mq. 153.792 , che sommati a quelli già esistenti o già previsti dagli strumenti urbanistici vigente soddisfano ampiamente il DM 1444/68 , come descritto nella relazione illustrativa DT01 : 13,71 mq./ab. di verde pubblico e 11,53 mq./ab di parcheggi.

29.1.UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO - tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017
PIANO OPERATIVO

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	27.001	17.415	44.416		0	0	
b) Industriale e artigianale	17.000	0	17.000	0	0	0	0
c) 1 Commercio al dettaglio MSV	1.400	0	1.400	0	0	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0		0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	19.000	0	19.000	0	0	0	0
Totale	64.401	17.415	81.816	0	0	0	0

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VALDERA

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	67.800	15.000	82.800		0	0	
b) Industriale e artigianale	20.000	0	20.000	0	0	0	0
c)1 Commercio al dettaglio MSV	11.000	0	11.000	0	00	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	6.000	0	6.000	00	0	0	
e) Direzionale e di servizio	7.000	0	7.000		0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	19.500	0	19.500	0	0	0	0
Totale	131.300	15.000	146.300	0	0	0	0

29.2.UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA -tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017
PIANO OPERATIVO

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	111.618	0	111.618	0
c) 1 Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	18.500	0	18.500	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0		0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	130.118	0	130.118	0

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VALDERA

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	175.488	0	175.488	2.000
c)1 Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	26.448	0	26.448	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	00	0	0	1.000
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	201.936	0	201.936	3.000

29.3.UTOE DELLE CERBAIE -tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017
PIANO OPERATIVO

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO			
				ex art. 4 L.R. n°65/2014			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione			
				Reg. Titolo V art.5 c. 3			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) 1 Commercio al dettaglioMSV	0	0	0	0	0	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VALDERA

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO			
				ex art. 4 L.R. n°65/2014			Subordinate alla Conferenza di Co- Pianificazione
				Reg. Titolo V art.5 c. 3			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c)1Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	0	0	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	00	0	0	3.000
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	2.500	0	2.500	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	2.500	0	2.500	3.000

PARTE XI- SALVAGUARDIE

Art. 30 - Norme transitorie e di salvaguardia.

1. Dopo l'adozione del P. O. e fino alla sua approvazione gli interventi edilizi richiesti sulla base Regolamento Urbanistico vigente dovranno essere conformi anche al presente Piano Operativo. .
2. Dopo l'adozione del P. O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P. O. adottato.
3. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati, limitatamente al periodo della loro validità. Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali come definite dalle vigenti disposizioni di legge, il tutto limitatamente al periodo della loro validità. . Sono altresì consentite le varianti non in contrasto con il P. O. adottato.
4. Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza i Piani Attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il presente Piano Operativo.