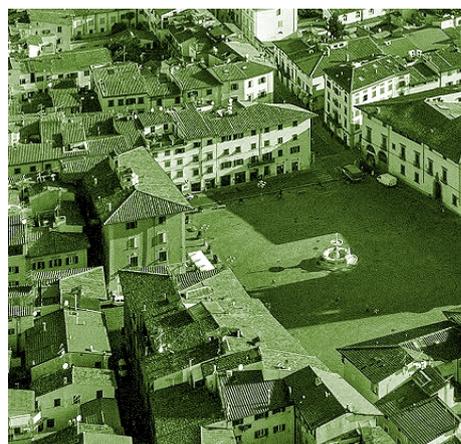




NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proposta di modifica





Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente Servizio Urbanistica e Protezione civile

Gruppo di Lavoro

Servizio Urbanistica e Protezione Civile

Servizio Governo del Territorio

Aspetti giuridici

Avv. Giacomo Muraca

Indice generale

Titolo I – Norme generali.....	1
Art. 1 Obiettivi e coerenze esterne.....	1
Art. 2 Elaborati del Piano Operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare.....	1
Art. 3 Rapporti con il Piano Strutturale.....	2
Art. 4 Strumenti di attuazione.....	2
Titolo II - Articolazioni e classificazioni del territorio.....	4
Capo I – Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio urbanizzato.....	4
Art. 5 Articolazione generale della disciplina di gestione del territorio urbanizzato.....	4
Art. 6 Il paesaggio urbano: classificazione.....	4
Art. 7 Il paesaggio urbano: definizioni.....	4
Capo II - Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio rurale.....	6
Art. 8 Articolazione generale della disciplina di gestione del territorio rurale.....	7
Art. 9 Il paesaggio rurale: classificazione.....	7
Art. 10 Il paesaggio rurale: definizioni.....	8
Titolo III – Fattibilità Geologica, Idraulica, Sismica e Ambientale.....	10
Capo I - Prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico.....	10
Art. 11 Condizioni di fattibilità.....	10
Art. 12 Fattibilità geologica (Fg).....	12
Art. 13 Fattibilità idraulica (Fi).....	13
Art. 15 Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).....	17
Art. 16 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).....	17
Capo II – Indirizzi per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali.....	17
Art. 17 Disposizioni generali.....	17
Art. 18 Fasce di rispetto e tutela dei corsi d’acqua.....	18
Art. 19 Interventi su suolo e sottosuolo e sui corsi d’acqua.....	18
Art. 20 Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee.....	20
Art. 21 Aree per opere di regimazione idraulica.....	21
Art. 22 Piani di risanamento idraulico.....	21
Art. 23 Miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali: condizioni alle trasformazioni. .	21
Titolo IV – Promozione della Qualità territoriale.....	34
Capo I – Disciplina delle attrezzature e dei servizi di interesse generale.....	34
Art. 24 Norme generali.....	34

Art. 25 Dotazioni minime per gli standard urbanistici.....	36
Art. 26 Monetizzazioni.....	37
Art. 27 Aree per l'istruzione (AI).....	38
Art. 28 Attrezzature di interesse collettivo (AC).....	39
Art. 29 Servizi sociali ed assistenziali ACa – Residenze Sanitarie Assistite.....	40
Art. 30 Servizi religiosi (ACr).....	40
Art. 31 Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e Sociale.....	41
Art. 32 Aree per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti (ACtr).....	42
Art. 33 Aree per servizi cimiteriali (Acim).....	42
Art. 34 Piazze e aree pedonali (APz).....	43
Art. 35 Parcheggi pubblici: generalità (APp).....	43
Art. 36 Parcheggi pubblici: tipologie.....	44
Art. 37 Area sosta camper (APc).....	46
Art. 37bis Area sosta tir (APt).....	46
Art. 38 Verde pubblico attrezzato e parchi (AVp).....	47
Art. 39 Impianti sportivi (AVs).....	48
Art. 40 Orti sociali e urbani (AVo).....	49
Capo II – Infrastrutture viarie e di trasporto.....	50
Art. 41 Aree per sedi stradali.....	50
Art. 42 Piste ciclabili e ciclovie.....	51
Art. 43 Aree e fasce di rispetto ferroviario.....	52
Art. 44 Impianti per la distribuzione carburanti (IC).....	52
Capo III – Disposizioni per la qualità in ambito urbano.....	52
Art. 45 Connessioni Urbane.....	52
Art. 46 Verde di connettività.....	53
Art. 47 Parcheggi privati nel territorio urbanizzato.....	53
Art. 48 Aree per la sosta di relazione per la destinazione d'uso commerciale.....	54
Art. 49 Verde privato a corredo degli edifici nel territorio urbanizzato.....	56
Art. 50 Piscine e strutture sportive ad uso pertinenziale privato.....	56
Art. 51 Spazi aperti con alto indice di naturalità (V1).....	57
Art. 52 Spazi aperti con medio indice di naturalità (V2).....	57
Art. 53 Spazi aperti con basso indice di naturalità (V3).....	59
Capo IV – Disposizioni per la qualità in ambito rurale.....	59
Art. 54 Connessioni rurali.....	59

Art. 55 Parcheggi e viabilità di accesso nel territorio rurale.....	60
Art. 56 Piscine ed impianti sportivi ad uso privato nel territorio rurale.....	60
Art. 57 Disposizioni per la qualità degli interventi nel territorio rurale.....	62
Art. 58 Recinzione di terreni.....	63
Art. 59 Sistemazioni di versanti.....	63
Art. 60 Pozze di abbeverata e cisterne per l'accumulo di acqua.....	63
Art. 61 Depositi a cielo aperto.....	64
Titolo V – La disciplina del Territorio Urbanizzato.....	65
Capo I - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti.....	65
Art. 62 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione.....	65
Art. 63 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali.....	65
Art. 64 Categorie di intervento edilizio.....	66
Art. 65 Requisiti essenziali per il frazionamento degli immobili esistenti.....	67
Sez. I - Insediamenti esistenti: urbanizzazioni storiche.....	68
Art. 66 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TCS.....	68
Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2.....	69
Art. 68 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.3.....	71
Art. 69 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSR.1 - TSR.2 - TSR.3.....	73
Art. 70 Tessuti urbani a funzione mista: TSM.1 - TSM.2 - TSM.3.....	75
Art. 71 Tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale: TSP.1.....	77
Sez. II – Insediamenti esistenti: urbanizzazioni contemporanee.....	80
Art. 72 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.1 - TL.2 - TL.3.....	80
Art. 73 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.4.....	81
Art. 74 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.1.....	83
Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4.....	83
Art. 76 Tessuti urbani a funzione mista: TM.1- TM.2 - TM.3.....	85
Art. 77 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 - TP.2 - TP.4.....	86
Art. 78 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.3.....	87
Art. 79 Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: TP.5.....	88
Capo II – Disciplina delle Aree di Trasformazione individuate quali comparti di intervento.....	90
Art. 80 Disciplina generale.....	90
Art. 81 Disciplina della perequazione e compensazione – Norme generali.....	91
Art. 82 Perequazione urbanistica attuata attraverso l'indice territoriale di edificabilità.....	92
Art. 83 Perequazione urbanistica attuata mediante facoltà edificatorie in quantità fissa.....	92

Titolo VI – La disciplina del Territorio Rurale.....	94
Capo I - Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale.....	94
Art. 84 Criteri e prescrizioni generali per il patrimonio insediativo e gli interventi edilizi.....	94
Capo II- Disciplina delle trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo.....	94
Art. 85 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale.....	94
Art. 86 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.....	95
Art. 87 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale.....	97
Art. 88 Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale.....	97
Art. 89 Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale.....	99
Art. 90 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale.....	100
Art. 91 Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime.....	101
Art. 92 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) - Contenuti e prescrizioni.....	103
Art. 93 Programma aziendale con valore di piano attuativo.....	104
Art. 94 Nuove attività zootecniche e cinotecniche.....	104
Art. 95 Nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche.....	105
Capo III - Disciplina delle trasformazioni rurali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.....	106
Art. 96 Manufatti per l'agricoltura amatoriale.....	106
Art. 97 Manufatti per il ricovero di animali domestici.....	107
Art. 98 Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria.....	107
Capo IV - Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola.....	108
Art. 99 Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale.....	108
Art. 100 Aree di pertinenza edilizia e di pertinenza agricola.....	109
Art. 101 Interventi di deruralizzazione degli immobili.....	109
Art. 102 Individuazione delle pertinenze minime degli immobili da deruralizzare.....	109
Art. 103 Sistemazioni agricole ambientali a scapito di "Oneri Verdi".....	110
Capo V – Interventi ammessi e disposizioni particolari gli ambiti rurali.....	110
Art. 104 AR.1 - Aree agricole periurbane di margine.....	110
Art. 105 AR.2 - Aree agricole periurbane intercluse.....	111
Art. 106 AR.3 - Aree agricole storico testimoniali.....	112
Art. 107 AR.4 - Aree agricole diffuse.....	113

Art. 108 AR.5 - Aree agricole perifluviali.....	113
Art. 109 AR.6 - Aree degli ecosistemi umidi.....	114
Art. 110 AR.7 - Cascine Medicee.....	115
Art. 111 AR.8 - Aree agricole di versante.....	117
Art. 112 AR.9 - Aree boscate di collina.....	117
Art. 113 AR.10 - Aree forestali continue.....	118
Art. 114 AR.11 - Aree di crinale.....	118
Titolo VII – Disciplina speciale per gli interventi su particolari emergenze del Patrimonio Territoriale esistente.....	120
Art. 115 Disposizioni generali.....	120
Capo I – Disciplina degli interventi sul patrimonio produttivo di valore.....	120
Art. 116 Complessi di Archeologia Industriale (AI).....	120
Art. 117 AI_01 “Ex Fabbrica “Aiazzì – Biagioli”	121
Art. 118 AI_02 Il Cavalciotto.....	123
Art. 119 AI_03 “Lanificio Luigi Riccieri SpA”.....	125
Art. 120 AI_04 Ex “Affortunati Giovacchino & C.”	128
Art. 121 AI_05 “Ex Lanificio Fratelli Vannucchi, Bemporad & C.”	130
Art. 122 AI_06 “Ex Lanificio Mazzini II”	132
Art. 123 AI_07 Ex “Lanificio Targetti”	134
Art. 124 AI_08 Il Fabbricone – “Lanificio Ruggero Balli S.p.A”	136
Art. 125 AI_09 Ex “Lanificio Figli di Michelangelo Calamai”	139
Art. 126 AI_10 Ex “Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti”	142
Art. 127 AI_11 Ex “Lanificio Mazzini I”	145
Art. 128 AI_12 Ex “Lanificio Ciabatti”	147
Art. 129 AI_13 Ex “Lanificio Balli”	150
Art. 130 AI_14 Ex Fabbrica Tessile.....	152
Art. 131 AI_15 Ex “Lanificio A. & G. di Beniamino Forti”	154
Art. 132 AI_16 Ex “Lanificio Anonima Calamai”	157
Art. 133 AI_17 Ex “Lanificio Lucchesi I”	160
Art. 134 AI_18 Ex “Lanificio Lucchesi II”	162
Art. 135 AI_19 Ex “Lanificio Canovai”	164
Art. 136 AI_20 Ex “Macelli Pubblici” - Officina Giovani.....	165
Art. 137 AI_21 “Camera di Commercio”	169
Art. 138 Complessi Produttivi di valore Tipologico (PT).....	170

Art. 139 Norme comuni per i complessi di Archeologia Industriale e i complessi Produttivi di valore Tipologico.....	181
Capo II – Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale.....	182
Art. 140 Classificazione dell’edificato storico testimoniale.....	182
Art. 141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale.....	182
Art. 142 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E1” - 1° grado di tutela.....	183
Art. 143 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E2” - 2° grado di tutela.....	185
Art. 144 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E3” - 3° grado di tutela.....	186
Art. 145 Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale.....	188
Art. 146 Ricostruzione di porzioni di edificio crollati o diruti.....	190
Art. 147 Particolari modalità di intervento su volumi secondari.....	190
Art. 148 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado.....	190
Art. 149 Elementi puntuali testimoniali e identitari.....	191
Art. 150 Alberi di valore paesaggistico ambientale.....	192
Art. 150 bis Aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio archeologico....	192
Titolo VIII – Disciplina delle Funzioni.....	194
Art. 151 Norme generali.....	194
Art. 152 Categorie funzionali e loro articolazioni.....	194
Art. 153 Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere.....	198
Art. 154 Limitazione all’insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE.....	198
Art. 155 Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato.....	199
Art. 156 Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli ambiti rurali nel territorio rurale.....	200
Art. 157 Fattispecie particolari a titolo gratuito.....	202
Titolo IX – Disciplina delle salvaguardie e disposizioni transitorie.....	203
Art. 158 Disciplina transitoria.....	203
Art. 159 Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente	203
Art. 160 Abrogazione del Piano Quadro delle Cascine di Tavola e del Piano dell’Area Protetta del Monteferrato.....	203
Art. 161 Aree interessate dalle previsioni del “Piano comunale di Protezione Civile”	203
Art. 162 Prescrizioni per aree a Rischio di Incidente Rilevante.....	204
Art. 163 Barriere architettoniche.....	205

Titolo I – Norme generali

Art. 1 Obiettivi e coerenze esterne

Il Piano Operativo è redatto in conformità al vigente Piano Strutturale e al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato, nonché conformato al PIT/PPR approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. n. 37/2015 e persegue gli obiettivi indicati nell'atto di Avvio del Procedimento approvato con D.C.C. n. 86/2016.

Art. 2 Elaborati del Piano Operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare

1. Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

Piano Operativo		
n° elaborato	denominazione	Scala
Documenti		
01	Relazione Generale	
01.1	Relazione Generale: strategie per la forestazione urbana	
01.2	Relazione Generale Integrativa	
02	Edifici di valore storico testimoniale: elenco	
da 02.01 a 02.32	Edifici di valore storico testimoniale: schede conoscitive	
03	Linee guida per la perequazione	
04	Norme Tecniche di Attuazione	
04.1	NTA_Aree di Trasformazione	
05	Conformità con PIT/PPR	
06	Piano Eliminazione Barriere Architettoniche	
da 06.1 a 06.5	Piano Eliminazione Barriere Architettoniche: schedature	
07	Elaborato Rischio Incidente Rilevante	
08	Beni sottoposti a vincolo espropriativo	
Elaborati grafici		
da 09.A a 09.F	Le Strategie del Piano - Sintesi	1:15.000
da 09.01 a 09.55	Disciplina dei suoli e degli insediamenti	1:2.000
10.1 e 10.2	Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone territoriali Omogenee	1:10.000
da 11.1 a 11.3	Beni Culturali e Paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica	1:10.000 – 1:2.500
11.4	Beni Culturali - Elenco	
11.5	Aggiornamento carta archeologica del Comune di Prato - Schede	
Fattibilità Geologica Idraulica Sismica		
12	Relazione di Fattibilità idraulica, geologica, e sismica	
12.1	Aree di Trasformazione – Fattibilità idraulica, geologica e sismica	

2. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Piano Operativo, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- Regolamento Edilizio;

- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile;
- Piano comunale di Protezione Civile;
- Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni;
- Piano comunale di classificazione acustica;
- Piano della rete comunale di distribuzione carburanti;
- Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati, per la raccolta differenziata dei rifiuti e di altri servizi di igiene ambientale;
- Regolamento per il commercio;
- Regolamento comunale di igiene;
- Regolamento delle attività rumorose;
- Regolamento per le autorizzazioni di pubblici esercizi negli impianti di distribuzione di carburanti;
- Regolamento del verde pubblico e privato;
- Regolamento degli orti e oliveti sociali;
- Piano degli impianti e dei mezzi pubblicitari.

In caso di contrasto, prevalgono le norme del presente Piano Operativo.

3. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Piano Operativo, nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti sono elaborati in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale e si conformano alle previsioni del Piano Operativo ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.

Art. 3 Rapporti con il Piano Strutturale

1. Il Piano Operativo individua il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/ 2014, come specificato nella deliberazione di Avvio del Procedimento approvata con D.C.C. n. 86/2016.
2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) riconosciute dal presente Piano Operativo recepiscono i perimetri dei Sistemi Territoriali del Piano Strutturale.
3. Il Piano Operativo declina con prescrizioni conformative le direttive delle invariati strutturali del Piano Strutturale.

Art. 4 Strumenti di attuazione

1. Il Piano Operativo prescrive le modalità di attuazione degli interventi consentiti con rinvio agli istituti previsti e disciplinati dalla L.R. n. 65/2014 e dal D.P.R. n. 380/2001, distinguendo tra:

- a) interventi diretti;
- b) interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- c) interventi soggetti a previa approvazione di piano attuativo.

Le schede degli ambiti di trasformazione di cui all'allegato 04.1 delle presenti norme indicano le modalità di attuazione degli interventi ammessi nelle Aree di Trasformazione.

Restano ferme le ipotesi in cui l'applicazione di strumenti attuativi consegua direttamente all'applicazione della normativa di settore.

2. Le istanze di permesso di costruire convenzionato per interventi che interessano "Se" superiore a 2000 mq, ovvero proposte ai sensi dell'art. 25 comma 5 delle presenti NTA, Sono soggetti a permesso di costruire convenzionato gli interventi espressamente previsti dalle presenti NTA, e comunque, gli interventi soggetti a permesso di costruire che interessano "Se" superiore a 2000 mq, ovvero proposti ai sensi dell'art. 25 comma 5 delle presenti NTA.

Le istanze relative ai suddetti permessi di costruire convenzionati sono accompagnate, oltre che dallo schema di convenzione, da elaborati di progetto generali estesi al contesto urbano di intervento, anche al fine della verifica delle dotazioni pubbliche, comprensivi di rendering e fotoinserimenti. Lo schema di

convenzione e gli elaborati di progetto relativi al contesto urbano di intervento sono sottoposti ad approvazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria dei competenti Uffici e parere del Servizio Urbanistica ai fini della verifica degli obiettivi di qualità di cui al Titolo IV delle presenti NTA. Restano fermi i termini dell'art. 142 della L.R. n. 65/2014.

3. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni delle categorie di intervento edilizio recepiti dal Piano Operativo sono desumibili dal D.P.G.R. n. 39/R del 24 luglio 2018 e ss.mm.ii., nonché dal Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 42/2017 e ss.mm.ii.

Titolo II - Articolazioni e classificazioni del territorio

Capo I – Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio urbanizzato

Art. 5 Articolazione generale della disciplina di gestione del territorio urbanizzato

1. Si definisce territorio urbanizzato la parte di territorio comunale identificata nell'allegato "B" della deliberazione di Avvio del Procedimento del Piano Operativo approvata con D.C.C. n. 86/2016.
2. Gli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti in relazione al territorio urbanizzato sono specificati, per ciascun paesaggio, nell'allegato 05 "Conformità con PIT/PPR".
3. La disciplina del territorio urbanizzato si articola in:
 - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti (Titolo V, Capo I);
 - Disciplina delle Aree di Trasformazione puntualmente individuate quali comparti di intervento (Titolo V, Capo II) di cui all'elaborato 04.01 "NTA_Aree di Trasformazione".

Art. 6 Il paesaggio urbano: classificazione

1. Il paesaggio degli insediamenti esistenti si suddivide in tessuti riferibili a:

"urbanizzazioni storiche" a loro volta articolate in:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale;
- Tessuti urbani a funzione mista;
- Tessuti urbani a funzione industriale-artigianale.

"urbanizzazioni contemporanee" a loro volta articolate in:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale;
- Tessuti urbani a funzione mista;
- Tessuti urbani monofunzionali industriale-artigianale/commerciale/direzionale/turistico-ricettivo.

Art. 7 Il paesaggio urbano: definizioni

1. In base alle articolazioni di cui al precedente articolo sono definite:

a) le **Urbanizzazioni storiche con funzione prevalentemente residenziale**, i macro tessuti di origine storica il cui uso prevalente risulta essere residenziale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio edificato e spazio pubblico, sono così articolati:

TCS Tessuto del Centro Storico: tessuto che si sviluppa in rapporto diretto con lo spazio pubblico articolato su assi viari, piazze, slarghi del nucleo storico, con fronte continuo compatto solitamente non penetrabile.

TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile: tessuto con fronte allineato su asse storico, costituito da edifici con altezza di 3/4 piani e resedi private tergalì.

TSL1.1 Tessuto Storico Lineare, con diramazioni: tessuto con fronti lineari compatti su assi storici, con diramazioni e fronti lungo le strade a "cul de sac" che portano solitamente ad aree verdi retrostanti.

TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile: tessuto costituito solitamente da edifici mono o bifamiliari, talvolta con piccolo resede frontale, con altezza limitata a 2/3 piani e allineati su asse storico.

TSL.3 Tessuto Storico Lineare, a corte: tessuto composto da aggregazione non regolare di edifici a formare piccole corti, con presenza limitata di edifici produttivi.

TSR.1 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale: tessuto situato ai margini del centro abitato inglobato nel tessuto urbano della città densa,

rappresentato da singoli edifici o aggregazioni non regolari a formare piccole corti o agglomerati.

TSR.2 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici-villini: tessuto situato al di fuori o ai margini del centro abitato composto da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) isolati su lotto.

TSR.3 Tessuto Storico Residenziale, con singoli edifici su lotto isolato: tessuto situato all'interno del centro abitato composto da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) isolati sul proprio lotto.

b) le **Urbanizzazioni storiche con funzione mista**, i macro-tessuti di origine storica il cui uso prevalente risulta essere una combinazione tra residenziale e industriale-artigianale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio aperto e spazio edificato, sono così articolati:

TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione: tessuto di formazione lineare con presenza di mix di funzioni e con fronte continuo compatto o semipenetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è prevalente rispetto a quello industriale-artigianale.

TSM.2 Tessuto Storico Misto, a media saturazione: tessuto di formazione lineare con presenza di mix di funzioni e con fronte continuo compatto o semipenetrabile, presente anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è paritario rispetto a quello industriale-artigianale.

TSM.3 Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione: tessuto di formazione lineare con presenza di mix di funzioni ad alta densità e con fronte continuo compatto o semipenetrabile, presente anche in forma di isolato. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente influente rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è inferiore rispetto a quello industriale-artigianale.

c) le **Urbanizzazioni storiche – funzione industriale-artigianale**, i macro-tessuti di origine storica il cui uso prevalente risulta essere industriale-artigianale e composti da un edificato complesso:

TSP.1 Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale storico: tessuto composto da blocchi disposti in maniera regolare o irregolare con copertura del tipo a capanna o a botte e con eventuali residenze inglobate.

2. In base alle articolazioni di cui al precedente articolo sono definite:

a) le **Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale** i macro-tessuti di recente formazione il cui uso prevalente risulta essere residenziale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio edificato e spazio pubblico, sono così articolati:

TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile: tessuto a bassa/media densità con fronte compatto, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. È costituito da edifici in linea o a schiera con o senza piccolo giardino frontale e resedi tergalì.

TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile: tessuto a bassa/media densità con fronte semipermeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. È costituito da edifici in linea o a schiera, villette mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate.

TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile: tessuto a bassa/media densità con fronte penetrabile molto eterogeneo, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. È costituito da villette mono/bifamiliari, edifici lineari, blocchi residenziali e attività artigianali.

TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità: tessuto ad alta densità per superfici coperte ed altezze dell'edificato, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico, con fronti

saltuariamente penetrabili, presenti anche in forma di isolati. È costituito da edifici in linea affacciati su strada, con giardini tergalì.

TR.1 Tessuto Residenziale, con singoli edifici su lotto isolato: edifici di recente formazione isolati su lotto posti al di fuori o ai margini del centro abitato oppure avulsi rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.

TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine: edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto.

TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici.

TR.4 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria.

b) le **Urbanizzazioni contemporanee con funzione mista**, i macro-tessuti di formazione recente il cui uso prevalente risulta essere una composizione tra residenziale e industriale-artigianale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio aperto e spazio edificato, sono così articolati:

TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione: tessuto a bassa densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro, solitamente con fronte penetrabile, presente anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta.

TM.2 Tessuto Misto, a media saturazione: tessuto a media densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro, arretrata nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale, solitamente con fronte penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta.

TM.3 Tessuto Misto, ad alta saturazione: tessuto ad alta densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro, arretrata nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente ininfluenza rispetto alla superficie coperta; gli edifici sono disposti in maniera disordinata fino a saturare l'isolato.

c) le **Urbanizzazioni contemporanee monofunzionali**, i macro-tessuti di formazione recente la cui destinazione risulta essere specifica industriale-artigianale/commerciale/direzionale/turistico-ricettivo e composti da un edificato complesso anche pianificato:

TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali: edifici isolati su lotto o adiacenti ad altri edifici/tessuti, non relazionati a questi per funzione e tipologia.

TP.2 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale pianificato: isolati aperti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale realizzati con pianificazione attuativa unitaria, disposti solitamente su un reticolo geometrico.

TP.3 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale seriale: isolati compatti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale, con tipica copertura a capanna e/o botte disposti in maniera seriale lungo assi tra loro ortogonali o lungo il medesimo asse.

TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.

TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Capo II - Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio rurale

Art. 8 Articolazione generale della disciplina di gestione del territorio rurale

1. Si definisce territorio rurale la parte di territorio comunale non ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato identificato nell'allegato "B" della deliberazione di Avvio del Procedimento del Piano Operativo approvata con D.C.C. n. 86/2016.
2. Gli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti in relazione al territorio rurale sono specificati, per ciascun Paesaggio Rurale, nell'elaborato 05 "Conformità con PIT/PPR".
3. La disciplina del territorio rurale si articola in:
 - disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Titolo VI Capo I);
 - disciplina delle trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo (Titolo VI Capo II);
 - disciplina delle trasformazioni rurali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (Titolo VI Capo III);
 - interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola (Titolo VI Capo IV);
 - interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali (Titolo VI Capo V).

Art. 9 Il paesaggio rurale: classificazione

1. Il territorio rurale è suddiviso in Paesaggi Rurali, individuati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", che si articolano a sua volta in Ambiti Rurali:

PR.1 - I poggi del Monteferrato, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.5** Aree agricole perifluviali;
- AR.8** Aree agricole di versante;
- AR.10** Aree forestali continue.

PR.2 – Il paesaggio rurale del Monte Le Coste, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.5** Aree agricole perifluviali;
- AR.8** Aree agricole di versante;
- AR.9** Aree boscate di collina;
- AR.10** Aree forestali continue.

PR.3 – Il paesaggio sommitale della Calvana, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.8** Aree agricole di versante;
- AR.10** Aree forestali continue;
- AR.11** Aree di crinale.

PR.4 - Il paesaggio pedecollinare della Calvana, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.3** Aree agricole storico testimoniali;
- AR.5** Aree agricole perifluviali;
- AR.8** Aree agricole di versante;
- AR.9** Aree boscate di collina;
- AR.10** Aree forestali continue;
- AR.11** Aree di crinale.

PR.5 – Il paesaggio delle acque, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.1** Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2** Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.3** Aree agricole storico testimoniali;
- AR.4** Aree agricole diffuse;
- AR.5** Aree agricole perifluviali;
- AR.6** Aree degli ecosistemi umidi.

PR.6 – Il nucleo mediceo della Piana, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.2** Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.3** Aree agricole storico testimoniali;
- AR.5** Aree agricole perifluviali;

AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;

AR.7 Cascine Medicee.

PR.7 – Il paesaggio delle Gore, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

AR.1 Aree agricole periurbane di margine;

AR.3 Aree agricole storico testimoniali;

AR.5 Aree agricole perifluviali.

PR.8 – Il paesaggio intercluso di Pianura, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

AR.2 Aree agricole periurbane intercluse.

Art. 10 Il paesaggio rurale: definizioni

1. Si definiscono paesaggi rurali di cui al precedente articolo:

PR.1 - I poggi del Monteferrato: aree interessate dai tre poggi del Monteferrato, sono compresi il “Monteferrato e Monte Javello”, le cave dismesse, il Parco di Galceti. Caratterizzati da vasti affioramenti rocciosi, da boschi di conifere, da boschi misti e da tipici oliveti collinari, privi di insediamenti.

PR.2 - Il paesaggio rurale del Monte Le Coste: aree da Figline in direzione del Monte Le Coste, caratterizzate da sistemi insediativi di appoderamento mezzadrile, con vasti oliveti, spesso con sistemazione idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti), alternati a seminativi, prati permanenti e boschi.

PR.3 - Il paesaggio sommitale della Calvana: aree lungo i Monti della Calvana, con presenza dei prati pascolo delle aree sommitali interrotti da vasti arbusteti e dall’affioramento dei calcari marnosi.

PR.4 - Il paesaggio pedecollinare della Calvana: aree pedecollinari con presenza di ville e fattorie, dall’alto valore storico architettonico e dall’intorno rurale terrazzato e coltivato ad olivo.

PR.5 - Il paesaggio delle acque: cinge ad ovest il margine urbano, composte dai nuclei storici delle frazioni inglobate nella crescita della città. Il paesaggio è strutturato dai segni dei corsi d’acqua e delle aree di regimazione idraulica, oltreché dalla presenza di aree umide di origine artificiale, ma di elevato interesse naturalistico, in parte interne al Sito Natura 2000 “Stagni della Piana Fiorentina e Pratese”. Molte le contraddizioni di questo paesaggio conseguenti ai nuovi usi del territorio legati a processi di trasformazione contemporanea.

PR.6 - Il nucleo mediceo della Piana: aree della tenuta delle Cascine Medicee e quelle ad essa contermini dove il paesaggio agrario ha subito talvolta trasformazioni e alterazioni, nonostante il permanere di un importante bosco planiziale.

PR.7 - Il paesaggio delle Gore: aree che dai margini urbani dei nuclei storici di San Giorgio, Paperino e Fontanelle, portano nella piana agricola a sud-est.

PR.8 - Il paesaggio intercluso di Pianura: aree rurali i cui margini confinano con l’urbano e ospitano nuclei o insediamenti storici di pregio capaci di assolvere un ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale con le aree urbane, oltre che aree agricole residuali poste lungo le infrastrutture viarie.

2. Si definiscono ambiti rurali di cui al precedente articolo:

AR.1 - Aree agricole periurbane di margine: aree in stretta relazione e situate ai margini dell’urbanizzato.

AR.2 - Aree agricole periurbane intercluse: aree di media o medio grande dimensione interamente intercluse tra le aree urbanizzate.

AR.3 - Aree agricole storico testimoniali: aree di matrice continua che conservano i segni del paesaggio rurale e sulle quali permangono, ancora leggibili, elementi di valore storico insediativo.

AR.4 - Aree agricole diffuse: aree di matrice continua che conservano relittuali segni del paesaggio storico e ospitano funzioni che ne hanno compromesso il valore paesaggistico ed ambientale.

AR.5 - Aree agricole perifluviali: aree che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con i corpi idrici.

AR.6 - Aree degli ecosistemi umidi: aree di pianura interessate dalla presenza di presenti stagni artificiali ed aree agricole in stretta relazione con essi. In considerazione del loro valore naturalistico alcune di queste aree umide sono state ritenute coerenti con gli obiettivi di conservazione della Rete Natura 2000 e ricomprese nell'ambito individuato come ZSC/ZPS "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese" IT 5140011.

AR.7 - Cascine Medicee: aree storicamente ricomprese nella tenuta agricola legata alla Villa Medicea di Poggio a Caiano.

AR.8 - Aree agricole di versante: aree della zona pedecollinare e collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana caratterizzate dal mosaico agricolo tradizionale.

AR.9 - Aree boscate di collina: aree collinari caratterizzate da matrice boscata disposta in mosaico con le zone agricole di versante.

AR.10 - Aree forestali continue: aree boscate caratterizzate da una matrice forestale continua, derivanti spesso da riforestazioni risalenti all'inizio del secolo scorso.

AR.11 - Aree di crinale: aree montane sommitali caratterizzate dalla presenza di pascoli o ex pascoli arbustati, di rilevante valore naturalistico e paesaggistico, circondate da versanti a prevalente matrice forestale.

Titolo III – Fattibilità Geologica, Idraulica, Sismica e Ambientale

Capo I - Prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico

Art. 11 Condizioni di fattibilità

1. Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico e lo studio di Microzonazione Sismica di 1° livello elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica secondo le direttive regionali in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. n. 53/R/11 e L.R. n. 41/2018).

2. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si farà riferimento al nuovo scenario di pericolosità rappresentato nel Piano Strutturale con la "Pericolosità geomorfologica (tavola Af.7), la "Carta della pericolosità idraulica" (tavola Af.9), la "Carta dei battenti idraulici" (tavola Af.10), la "Carta della pericolosità sismica locale" (tavola Af.8), la "Carta delle problematiche idrogeologiche" (tavola Af.12) e la "Carta della magnitudo idraulica e delle aree presidiate da sistemi arginali" (tavola Af.13), oltre agli strumenti sovraordinati quali il PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (tavola Af.11 Carta del PAI/PGRA) e la L.R. n. 41/2018 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" **con le modifiche di cui alla L.R. n. 7/2020.**

3. Le carte di pericolosità individuano le problematiche fisiche presenti nel territorio rispetto alle quali ciascun intervento ammesso dal Piano Operativo dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o aggravio dei rischi per le strutture, le attività e il patrimonio esistente.

4. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del Piano Operativo sono articolate secondo quattro categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità Condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità Limitata (F4): si riferisce ad eventuali previsioni urbanistiche e infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione preliminare di interventi di messa in sicurezza già individuati e definiti a livello di Piano Operativo.

5. La categoria di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi diretti di cui al punto 1 dell'art. 4 delle presenti norme, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale, si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi, secondo il seguente schema a matrice:

Tipi di intervento	Pericolosità										
	Geologica*			Idraulica*				Sismica*			
	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
MO Manutenzione Ordinaria MS Manutenzione Straordinaria RRC Restauro e Risanamento Conservativo RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010 DSR e IP.1 Demolizione Senza Ricostruzione (di porzioni di edificio e di pertinenze)	Fg.1	Fg.1	Fg.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fs.1	Fs.1	Fs.1	Fs.1
MS Manutenzione Straordinaria RRC Restauro e Risanamento Conservativo RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa <i>che comporti, in tutti e tre i casi, aumento di carico urbanistico</i>	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
MS Manutenzione Straordinaria RRC Restauro e Risanamento Conservativo RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa <i>che comporti, in tutti e tre i casi, un sovraccarico sulle fondazioni esistenti superiore al 10%</i>	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
RF e RFN Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
SE Sostituzione Edilizia	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
RU Ristrutturazione Urbanistica	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
NE, IP.2 e IP.3 Nuova Edificazione anche di pertinenze RCD Ricostruzione di edifici o parti di essi	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
AV.1 Addizioni Volumetriche su edifici esistenti ad un solo piano di tipologia residenziale tramite sopraelevazione non eccedente un ulteriore livello, e comunque senza modifica della sagoma a terra e nel rispetto delle altezze in gronda	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
AV.2 Addizioni Volumetriche fuori sagoma del manufatto preesistente	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio	Fg.1	Fg.2	Fg.3	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fs.1	Fs.1	Fs.2	Fs.3
Nuova viabilità°, sottopassi°, piazze, nuovi parcheggi° e/o ampliamenti e/o adeguamenti di strade e parcheggi esistenti°	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Percorsi pedonali, ciclabili° e ippovie	Fg.2	Fg.3	Fg.3	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.3
Parchi e giardini pubblici	Fg.2	Fg.3	Fg.3	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.1	Fs.1	Fs.1
Nuovi annessi, garage, box auto, piscine nelle aree rurali	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Box cavalli, stalle, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), manufatti precari	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Reti tecnologiche interrato (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti)	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili°, impianti di telecomunicazioni, impianti per il trattamento della risorsa idrica° e per la depurazione°, elettrodotti°	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Invasi arginati di cui al punto 5 dell'art. 1 della L.R. n. 64/2009	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.2	Fs.3	Fs.4
Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili	Fg.1	Fg.1	Fg.2	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fi.1	Fs.1	Fs.1	Fs.1	Fs.1
Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie	Fg.2	Fg.3	Fg.4	Fi.1	Fi.2	Fi.3	Fi.4	Fs.1	Fs.1	Fs.1	Fs.1

* carte della pericolosità del Piano Strutturale (Af.7; Af.8; Af.9) - ° realizzabili alle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 41/2018

7. Per gli interventi soggetti a piano attuativo ed a permesso di costruire convenzionato, le condizioni di fattibilità sono definite nell'elaborato 12.1 "Aree di Trasformazione – Fattibilità idraulica, geologica e sismica" che contiene specifiche schede relative a ciascun intervento di trasformazione. Ciascuna "scheda di fattibilità" individua la categoria di fattibilità dei diversi interventi previsti, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del contesto ambientale in cui si inseriscono.

8. Ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e/o infrastrutturali del Piano Operativo, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per il superamento delle problematiche individuate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, le categorie di fattibilità degli interventi sono suddivise e differenziate in fattibilità geologica (Fg), fattibilità idraulica (Fi), fattibilità sismica (Fs).

Art. 12 Fattibilità geologica (Fg)

1. Fattibilità limitata (Fg.4)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica limitata sono attuabili solo a seguito della preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti individuati, definiti già a livello di Piano Operativo sulla base di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. L'eventuale attuazione di interventi a fattibilità limitata, ad oggi non previsti dal Piano Operativo, è subordinata al rispetto dei criteri generali di fattibilità di cui al punto 3.2.1. delle Direttive allegato al D.P.G.R. n. 53/R/11. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) sono comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del luogo di intervento ed alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza. Questi ultimi non dovranno né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati. Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- a) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. Fattibilità condizionata (Fg.3)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica condizionata sono attuabili solo a seguito di specifici studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del contesto locale, da elaborare già a livello di piano attuativo e di permesso di costruire convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, che individuino la necessità o meno di realizzare preventivamente e/o contestualmente all'intervento le eventuali opere di messa in sicurezza che risulteranno necessarie. Queste ultime non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e non dovranno limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, consentendone la manutenzione. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

3. Fattibilità con normali vincoli (Fg.2)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica con normali vincoli sono attuabili a seguito della effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.P.G.R. n. 36/R/09 e il D.M. 17 gennaio 2018 (NTC 2018), finalizzati anche alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici eventualmente presenti nell'area di intervento.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (Fig.1)

L'attuazione delle previsioni a fattibilità geologica senza particolari limitazioni non necessita di specifiche verifiche geologiche e/o geognostiche.

Art. 13 Fattibilità idraulica (Fi)

1. Ai fini della definizione delle condizioni di fattibilità idraulica per opere per la gestione del rischio di alluvioni finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 così come definito al comma m), punto 1 dell'art. 2 della L.R. n. 41/2018, si devono intendere quelle opere di cui all'art. 8 commi a, b, c, d della L.R. n. 41/2018, così come definite all'art. 2 della stessa legge regionale, che permettono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente e di realizzare nuove edificazioni senza comportare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

2. Per tutti gli interventi urbanistico-edilizi, **ad esclusione delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art.137 della LR. n. 65/2014**, caratterizzati da condizioni di pericolosità idraulica elevata (I.3 - **alluvioni poco frequenti**) e molto elevata (I.4 - **alluvioni frequenti**) **si dovranno individuare le soluzioni progettuali da adottare per la messa in sicurezza ed il superamento delle eventuali condizioni di aggravio di rischio in altre aree mediante appropriate valutazioni idrauliche supportate, se necessario, da modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione nel luogo di intervento.**

3. La sicurezza idraulica è perseguita con riferimento allo scenario per alluvioni poco frequenti (TR = 200 anni) individuato con la "Carta dei battenti idraulici" (tavola Af.10), con la "Carta della magnitudo idraulica e delle aree presidiate da sistemi arginali" (tavola Af.13) e con la "Carta dei ristagni con TR 200 anni relativa al reticolo di drenaggio delle acque basse del Comune di Prato" (Tavola IDRA10) **e con la "Carta delle velocità TR 200 anni" (Tavola IDRA 06)** dello studio idrologico-idraulico

3. 4. Le opere di regimazione idraulica le cui aree destinate alla realizzazione sono individuate nella "Carta della pericolosità idraulica" (Tavola Af.9) costituiscono le opere idrauliche di cui al comma a) e b) del punto 1 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018 da definire e dimensionare in riferimento alle indicazioni contenute negli studi idrologico-idraulici di supporto al Piano Operativo.

4. 5. Tutti gli interventi di nuova edificazione o sul patrimonio edilizio esistente condizionati alla realizzazione delle "opere di sopraelevazione" e/o di "difesa locale" (opere di cui ai commi c) e d) del punto 1 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018) la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale conseguendo la classe di rischio medio R2 mediante il rialzamento del piano di calpestio ad una quota superiore al battente idraulico, dovranno tener conto di un franco di sicurezza pari a 30 cm per battenti non superiori a 50 cm; 40 cm. per battenti compresi tra 50 e 100 cm; 50 cm per battenti superiori al metro. Independentemente dall'entità del battente, per la realizzazione di volumi interrati, ove consentiti, si adotterà un franco di sicurezza pari a 50 cm da applicare alla quota della soglia di ingresso **calcolata secondo il battente atteso.**

5. 6. Nelle aree dove si è valutata la possibilità del verificarsi di ristagni di acqua dovuti alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche così come rappresentate nella tavola IDRA10 "Carta dei ristagni con TR 200 anni relativa al reticolo di drenaggio delle acque basse del Comune di Prato", per tutti gli interventi da realizzare all'interno delle aree **di pericolosità idraulica a pericolosità idraulica** I.4 e I.3, si dovrà **prendere considerare** come quota di sicurezza idraulica quella più alta tra **l'altezza d'acqua del** il battente idraulico atteso (tavola Af.10) e l'altezza d'acqua dovuta al ristagno (**Tavola IDRA10**). Rispetto alla quota così individuata si applicherà il franco di sicurezza secondo le modalità di cui al precedente punto **4 5.**

6. 7. Nelle aree esterne alle perimetrazioni di pericolosità **idraulica** I.4 e I.3 ma comunque soggette a ristagni dovuti alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche individuate nella tavola IDRA10 "Carta dei ristagni con TR 200 anni relativa al reticolo di drenaggio delle acque basse del Comune di Prato", per

la realizzazione degli interventi si dovranno adottare le misure di difesa locale di cui al comma p) d) dell'art.2 della L.R. n. 41/2018.

7. 8. L'insorgenza delle condizioni per l'aggravio del rischio idraulico in altre aree, eventualmente causato dalla realizzazione di un intervento nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (I.4) o poco frequente (I.3), dovrà essere valutato già a livello di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, con uno studio idraulico di dettaglio che, a partire dagli studi idrologico-idraulici di supporto al Piano Operativo, prenda prendendo in considerazione la morfologia dell'area e l'assetto dei nuovi ingombri e/o delle modifiche degli ingombri a terra rispetto alla velocità e direzione del deflusso delle acque di esondazione ed ai battenti attesi.

~~Nel caso si verificano condizioni di aggravio del rischio idraulico in altre aree dovute alla realizzazione dell'intervento, il superamento delle stesse dovrà essere assicurato mediante la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018.~~

In particolare, con riferimento ai battenti indicati nella Tavola Af. 10 si dovrà valutare i seguenti elementi:

- eventuale aumento dei battenti medi nelle aree circostanti per effetto degli eventuali nuovi ingombri volumetrici a terra;
- eventuale costituzione di ostacoli al deflusso delle acque di esondazione, tali da produrre un aumento dei battenti medi nelle aree circostanti.

In presenza di un potenziale aggravio delle condizioni di rischio in altre aree si dovranno adottare le seguenti misure:

- realizzazione di opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque di scorrimento verso un corpo idrico recettore garantendone il buon regime;
- realizzazione di opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alle nuove realizzazioni, a condizione che:
 - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica così come valutata nella Tavola Af.13;
 - prima della realizzazione dell'intervento sia prevista la stipula di una convenzione tra l'Amm./ne Comunale e i proprietari delle aree interessate, ivi compresa l'area di destinazione.

8. 9. ~~Nei casi in cui sia dimostrata la non realizzabilità delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 41/2018, ai fini del non aggravio del rischio idraulico in altre aree si potranno adottare soluzioni di compensazione idraulica riferite sia alla magnitudo idraulica sia ai volumi di acqua spostati dai nuovi ingombri a terra dovuti all'intervento. In assenza di un corpo idrico recettore che assicuri il drenaggio e/o in mancanza della possibilità di provvedere alla stipula di una convenzione per il trasferimento degli effetti idraulici in altre aree si potrà ricorrere ad interventi locali di compensazione idraulica volti a garantire, nelle aree circostanti all'intervento, il non aggravio delle condizioni di rischio. Il volume d'acqua sottratto all'esondazione dai nuovi ingombri a terra e/o dall'eventuale rialzamento del piano di campagna finalizzato al raggiungimento della quota di sicurezza idraulica - calcolato con riferimento al battente atteso così come indicato nella Tavola Af.10 - potrà essere compensato, in tutto o in parte, mediante modifiche morfologiche di aree permeabili e/o la realizzazione di specifici manufatti, anche interrati, opportunamente dimensionati.~~

9. 10. I volumi interrati, nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti (I.4) e poco frequenti (I.3) possono essere realizzati soltanto alle condizioni indicate ai punti 3, 4, 5 dell'art. 11 della L.R. n. 41/2018. Nelle aree soggette a ristagno dovuto alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche individuate nella tavola IDRA10 "Carta dei ristagni con TR 200 anni relativa al reticolo di drenaggio delle acque basse del Comune di Prato", la realizzazione di volumi interrati è condizionata alla realizzazione delle opere idrauliche di cui all'art. 8, comma 1, lett. a), della L.R. n. 41/2018 nel caso in cui l'altezza di ristagno superi i 50 cm e, nel caso in cui l'altezza di ristagno sia inferiore a 50 cm, al non superamento del rischio medio R2 così come definito al comma m), punto 1 dell'art. 2 della L.R. n. 41/2018.

Relativamente ai volumi interrati esistenti, nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti (I.4) o poco frequenti (I.3), e nelle aree soggette a ristagno, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non sono ammessi né i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento né i frazionamenti che comportino la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibite a pernottamento.

10. 11. La realizzazione delle infrastrutture lineari o a rete ed il relativo adeguamento e/o ampliamento nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (I.4) e poco frequente (I.3) è disciplinata dall'art. 13 della L.R. n. 41/2018.

Le nuove strade pubbliche con le relative pertinenze possono essere realizzate, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (I.4), in sopraelevazione e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree così come indicato ai precedenti commi **4, 5, 7, 8 5, 6, 8, 9** del presente articolo, e nelle aree a pericolosità da alluvione poco frequente (I.3), a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2, così come definito al comma m), punto 1 dell'art. 2 della L.R. n. 41/2018, e che siano previste misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolarne l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali.

I nuovi parcheggi pubblici in superficie, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (I.4) e poco frequente (I.3) a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2, così come definito al comma m), punto 1 dell'art. 2 della L.R. n. 41/2018, e che siano previste misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolarne l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali.

11. 12. Fattibilità limitata (Fi.4)

- a) È attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità da alluvione frequente (I.4).
- b) **Per tali previsioni** Gli interventi di nuova costruzione, disciplinati dagli artt. 10, 11 della L.R. n. 41/2018 **e dalla LR. n.7/2020** ad eccezione degli interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato disciplinati dall'art. 16, sono subordinati alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui ai comma a) e b) del punto 1 dell'art.8 della suddetta legge ed alle opere idrauliche di cui al comma c), nel caso in cui la zona di intervento sia già caratterizzata da una magnitudo idraulica moderata, alle condizioni di cui ai punti **4, 5, 7, 8 5, 6, 8, 9** del presente articolo.
- c) **Per** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dall'art. 12 della L.R. n. 41/2018 **e dalla L.R. n.7/2020** sono subordinati, secondo le diverse tipologie, alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui ai comma a), b) e c) del punto 1 dell'art.8 della suddetta legge. Le opere idrauliche di messa sicurezza di cui al comma c) e d) del punto 1 dell'art. 8 della suddetta legge sono definite e dimensionate alle condizioni di cui ai punti **4, 5, 7, 8 5, 6, 8, 9** del presente articolo.

12. 13. Fattibilità condizionata (Fi.3)

- a) È attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità da alluvione poco frequente (I.3). Per tali previsioni gli interventi di nuova costruzione, disciplinati dagli artt. 10 e 11 della L.R. n. 41/2018 **e dalla L.R. n.7/2020** ad eccezione degli interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato disciplinati dall'art. 16, sono subordinati alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui ai comma a), b) o c) del punto 1 dell'art. 8 della suddetta legge, alle condizioni di cui ai punti **4, 5, 7, 8 5, 6, 8, 9** del presente articolo.
- b) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dall'art.12 della L.R. n. 41/2018 **e dalla L.R. n.7/2020** le opere idrauliche di messa sicurezza di cui al comma c) e d) del punto 1 dell'art. 8 della suddetta legge sono definite e dimensionate alle condizioni di cui ai punti **4, 5, 7, 8 5, 6, 8, 9** del presente articolo.

13. 14. Fattibilità con normali vincoli (Fi.2)

Per l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo è necessario rispettare quanto prescritto al successivo art.19 delle presenti norme relativamente alla mitigazione degli effetti indotti dalle nuove realizzazioni al regime dei suoli. Nel caso in cui gli interventi ricadano all'interno delle aree soggette a ristagni dovuti alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche individuate nella tavola del Piano Strutturale IDRA10 "Carta dei ristagni con TR 200 anni relativa al reticolo di drenaggio delle acque basse del Comune di Prato" **per la realizzazione degli interventi** si dovranno adottare le misure di cui al punto **6 7** del presente articolo.

14. 15. Fattibilità senza particolari limitazioni (Fi.1)

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo non necessita di alcun accorgimento di carattere idraulico.

Art. 14 Fattibilità sismica (Fs)

1. Fattibilità limitata (Fs.4)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica limitata sono attuabili solo a seguito della preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione delle zone suscettibili di instabilità di versante attive. L'eventuale attuazione di interventi a fattibilità limitata, ad oggi non previsti dal Piano Operativo, è subordinata al rispetto dei criteri generali di fattibilità di cui al punto 3.5 delle Direttive allegate al D.P.G.R. n. 53/R/11.

2. Fattibilità condizionata (Fs.3)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica condizionata sono attuabili soltanto a seguito della realizzazione, in sede di piano attuativo o in sede di predisposizione del progetto edilizio, delle indagini geofisiche e geotecniche per le verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica, indicate per le aree caratterizzate da pericolosità sismica S.3 al punto 3.5 delle Direttive allegate al D.P.G.R. n. 53/R/11.

3. Fattibilità con normali vincoli (Fs.2)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica con normali vincoli sono attuabili previa realizzazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici e sismici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.P.G.R. n. 36/R/09 e il D.M. 17 gennaio 2018 (NTC 2018).

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (Fs.1)

L'attuazione delle previsioni a fattibilità sismica senza particolari limitazioni non necessita di particolari verifiche oltre a quelle minime di legge.

Art. 15 Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)

1. Le norme di attuazione del PAI, relativamente alle aree soggette a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4, P.F.3, P.F.2) sono contenute nel D.P.C.M. 6 Maggio 2005 ed essendo sovraordinate alla normativa regionale si aggiungono a tutte le prescrizioni riportate nel precedente art. 12 del presente Titolo.
2. Per tutti gli interventi che ricadono all'interno delle zone di pericolosità indicate nella cartografia del PAI rappresentate nella Tavola Af.11 del Piano Strutturale "Carta del PAI/PGRA", oltre alle condizioni di fattibilità contenute al precedente art. 12 del presente Titolo si applicano le prescrizioni di cui all'art. 10 per le zone P.F.4 e all'art. 11 per le zone P.F.3 delle norme di attuazione del PAI. Per tutte le altre zone caratterizzate da pericolosità da frana media e moderata (P.F.2) si applicano le norme di cui al precedente art. 12 del presente Titolo.
3. Nell'applicazione dei due disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare le norme più restrittive.

Art. 16 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

1. La disciplina di piano del PGRA, relativamente alle aree a pericolosità da alluvione è contenuta nella Del.C.I. n. 235 del 3 marzo 2016 ed essendo sovraordinata alla normativa regionale si aggiunge a tutte le prescrizioni riportate nel precedente art. 13.
2. All'interno delle aree classificate in classe di pericolosità P3, P2 e P1, rappresentate come proposta di modifica nella Tavola Af.11 del Piano Strutturale "Carta del PAI/PGRA" e corrispondenti, rispettivamente, alle classi di pericolosità I.4, I.3 e I.2 della disciplina regionale (D.P.G.R. n. 53/R/11), oltre alle condizioni di fattibilità idraulica contenute nel precedente art. 13 si applicano le condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate negli artt. 7, 8 e 9 delle norme del PGRA.
3. Nell'applicazione dei due disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare quelle più restrittive.

Capo II – Indirizzi per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali

Art. 17 Disposizioni generali

1. Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni di fragilità ambientale, le quali definiscono le condizioni alle trasformazioni da rispettare nella redazione dei piani attuativi, dei permessi di costruire convenzionati e degli interventi diretti, nonché degli altri atti comunali di governo del territorio e dei progetti relativi alle trasformazioni del territorio. Esse prevalgono su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme e condizionano, di conseguenza, la fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale.
2. La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione individuati dal Piano Operativo è contenuta nell'elaborato "Rapporto Ambientale".
3. Nelle schede di trasformazione di cui all'elaborato 13.4 "Rapporto Ambientale_ Dossier Prescrittivo", riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo, sono indicate le specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali da eseguirsi in sede di redazione del progetto, nonché per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate. Tali prescrizioni sono formulate, ove necessario, anche per interventi non ricompresi nelle previsioni dell'attuale piano e pertanto facenti parte dell'elenco delle Aree di Trasformazione o dei piani di recupero specificatamente valutati.

4. Per i criteri e le modalità di applicazione dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS, si rimanda alla L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii. e alla normativa nazionale di riferimento D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5-bis della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/2014, nonché i piani di livello attuativo comunque denominati, che non comportano varianti al presente Piano Operativo.

Art. 18 Fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico delle acque superficiali definito ai sensi della L.R. n. 79/2012 sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatta salva la competenza del Genio Civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua al rilascio di atti di autorizzazione o concessione idraulica.
2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto pari a un minimo di 10 m dal piede esterno dell'argine o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal ciglio di sponda.
3. La fascia di rispetto dei corsi d'acqua, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.
4. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, che comprende anche le sponde interne e l'alveo, fatta salva la disciplina di cui al R.D. n. 523/1904, all'art. 3 della L.R. n. 41/2018 e al D.P.G.R. n. 42/R/18, sono vietati:
 - a) qualsiasi tipo di edificazione, comprese le recinzioni, fatti salvi i manufatti di cui all'art. 137 della L.R. n. 65/2014; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
 - b) ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopeditoni e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - c) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - d) ogni immissione di reflui non depurati, mentre sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo).
5. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua i nuovi interventi e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti, sui parcheggi pubblici e privati sono disciplinati dall'art. 3 della L.R. n. 41/2018.

Art. 19 Interventi su suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale anche ai sensi delle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui all'art. 62, comma e), della L.R. n. 65/2014 (D.P.G.R. n. 32/R del 5 luglio 2017). Nella realizzazione di nuovi edifici, e negli ampliamenti di edifici esistenti e per le sistemazioni esterne (parcheggi, spazi di resede, pavimentazioni esterne, etc) comportanti incremento della superficie coperta e/o impermeabilizzazione del suolo per quantità pari o superiori a 500 mq, dovranno essere previsti impianti di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili (nuove superfici coperte,

piazzali, strade, parcheggi) rispetto all'uso del suolo esistente. In particolare, ai fini del calcolo dei volumi di acqua intercettati, si assumerà un'altezza di pioggia pari a 90 mm- per ogni metro quadrato di nuova superficie ed un coefficiente di deflusso C pari a 0,4 per le aree semipermeabili e C pari a 1 per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente C pari a 0,1 per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo delle acque meteoriche direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate.

2. Regimazione delle acque superficiali incanalate: le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando, laddove possibile, le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

3. Canalizzazioni agricole: tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria. Le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

4. Intubamenti: sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si realizzi un nuovo percorso e un nuovo recapito che garantisca il regolare deflusso delle acque superficiali. La gestione dei tratti coperti dei corsi d'acqua è disciplinata dall'art. 6 della L.R. n. 41/2018.

5. Sistema idrogeologico: allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico, per qualunque intervento che provochi consistenti variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche significative della rete dei fossi o canali esistenti, dovrà essere opportunamente verificata, mediante analisi e studi specifici, la relativa ricaduta sull'assetto idrogeologico e sulla capacità di permeabilità del suolo. Qualora tale verifica risulti positiva, l'intervento dovrà prevedere opportune opere di compensazione anche mediante la realizzazione di opere di raccolta temporanea delle acque. Della presente disposizione dovrà essere tenuto conto ai fini del rilascio dell'autorizzazione ai sensi della Norma n. 13 - *salvaguardia dei suoli e del reticolo idraulico minore* del Piano Stralcio Rischio Idraulico (D.P.C.M. 5 novembre 1999) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

6. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali: i terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti lesionate e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali. La realizzazione dei muri di sostegno delle terre comporta opportune indagini geologiche sulla base delle indicazioni della normativa vigente. In particolare la caratterizzazione geotecnica dell'area di influenza dovrà essere adeguata all'entità e al tipo di intervento previsto in relazione ai connotati geomorfologici e idrogeologici della zona ed alla presenza di fabbricati e manufatti che possano risentire degli effetti della nuova opera. Per i muri di sostegno sui versanti dovrà essere valutata la stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente alla realizzazione dell'intervento. Le nuove strutture di contenimento dovranno essere provviste di opere di drenaggio tali da assicurare il mantenimento di una capacità drenante che non determini sovrappressioni sulle strutture e sulle opere connesse. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque e/o un aumento dell'infiltrazione. È vietato coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d'acqua. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi a una distanza non inferiore ai 4 m dalla base degli stessi.

7. **Infrastrutture viarie:** i rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di assicurare il collegamento monte-valle delle acque di scorrimento superficiale si dovranno prevedere opportune “luci” di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi e le botti per l’attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere la manutenzione periodica. L’allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l’innesco di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

8. **Sbancamenti, scavi e rinterrati:** tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

9. **Reti interrante:** la messa in opera degli impianti tecnologici a rete dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l’alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l’intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

10. **Fognature:** tutti gli interventi sulla rete fognante dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all’infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

Art. 20 Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee

1. Fatta salva la normativa del Piano Stralcio Bilancio Idrico (PSBI) dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno ed il Piano di Tutela della Regione Toscana (PRTA), la Tavola Af.12 del Piano Strutturale “Carta delle problematiche idrogeologiche” individua differenti areali all’interno dei quali è opportuno attuare azioni di tutela e di salvaguardia delle acque sotterranee rispetto alla possibilità di inquinamento. In riferimento anche all’art. 24 delle norme di attuazione del PTC e sulla base di valutazioni sulle caratteristiche di permeabilità del substrato litologico e sulla presenza di punti di emergenza naturale delle acque sotterranee, sono state individuate quattro classi di vulnerabilità rispetto alle quali si prescrive quanto segue:

- a) nelle aree comprese nelle classi di vulnerabilità alta e media gli strumenti di pianificazione e di programmazione delle trasformazioni del territorio rurale non dovranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolare quelli per cui sono coinvolti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente contro terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l’ambiente quali: attività zootecniche industriali; impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi; impianti ed attività industriali particolarmente pericolosi a causa di emissioni, scarichi, residui o materie prime inquinanti.

2. All’interno delle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti per l’approvvigionamento idrico ed all’interno delle aree di ricarica delle sorgenti e della falda di cui al punto 6 dell’art. 24 delle NTA del PTC, sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d’uso: dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; aree cimiteriali; apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al

consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; gestioni di rifiuti; stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; pozzi perdenti; pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

3. Nelle aree D4 e D3 relative alla perimetrazione delle aree a diversa disponibilità della risorsa idrica, si applicano rispettivamente le norme di cui agli artt. 9 e 10 del Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 21 Aree per opere di regimazione idraulica

1. Le opere di regimazione delle acque sono opere per la difesa del territorio esposto ad elevato rischio idraulico (alvei, casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, rifacimento o costruzione di argini golenali, etc.)

2. Nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" sono individuate con apposita campitura e sigla le aree destinate alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica (casse di espansione e/o vasche di laminazione) finalizzate alla messa in sicurezza del territorio dagli eventi alluvionali, esistenti e di progetto.

3. Nelle aree di cui al precedente comma 2 sono unicamente consentiti interventi di conduzione agricola che comunque non comportino rilevanti movimenti di terra. È vietata qualsiasi nuova edificazione anche a carattere precario.

4. In relazione al progetto esecutivo del tipo di opera da realizzare, le aree interessate dalle opere di regimazione idraulica potranno essere espropriate, in tutto o in parte, e/o assoggettate a servitù. Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa in qualche modo modificate, consentono una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile anche dopo l'esecuzione dei lavori, potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato di natura o ad uso agricolo, con la servitù di utilità pubblica.

5. L'atto costitutivo della servitù regolerà altresì i rapporti tra Enti attuatori e/o gestori dell'opera ed i proprietari delle aree, anche in riferimento ad eventuali danni prodotti alle attività consentite, dall'occasionale funzionamento della struttura.

6. La progettazione, realizzazione e gestione delle casse di espansione e laminazione deve essere finalizzata anche alla valorizzazione delle potenziali funzioni di elementi integrativi della rete ecologica delle aree umide.

Art. 22 Piani di risanamento idraulico

1. Al fine di coniugare le esigenze di tutela con quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente, si possono individuare comparti edificati, anche in parte entro le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua così come individuate all'art. 19 delle presenti norme, con attenzione anche ai corsi d'acqua intubati ed interni ai nuclei insediativi, ove subordinare gli interventi edilizi alla redazione di appositi Piani di Risanamento Idraulico (PRI) riferiti nello scopo alla Norma 12 del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 23 Miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali: condizioni alle trasformazioni

1. Disposizioni generali per le risorse idriche

1.1. Sono le risorse idriche sotterranee e superficiali, quali le falde e gli acquiferi, gli specchi d'acqua naturali ed artificiali, i corsi d'acqua ed in generale le risorse fondamentali per garantire la continuità e la qualità dell'apporto idrico ed idropotabile nel territorio, richiamate nel Rapporto Ambientale.

1.2. Il prelievo, la derivazione o l'attingimento della risorsa idrica è sempre sottoposto a preventiva autorizzazione della Regione Toscana quale Ente competente sulla base della normativa vigente.

1.3. Le aree all'intorno di pozzi e sorgenti, da cui si traggono acque destinate al consumo umano, riconosciute ad uso potabile, per un raggio di 10 m dal punto di captazione, sono sottoposte al vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche del tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità della rete idrica.

1.4. Oltre a quanto disposto al precedente art. 20, nelle aree poste entro un raggio di 200 m, quale zona di rispetto ai sensi dell'art. 96 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., dal punto di derivazione o captazione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono vietate:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e 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 qualitative 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 presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

1.5. Ove le attività di cui al comma precedente siano esistenti, ad eccezione delle aree cimiteriali, ove possibile si dovrà provvedere al loro allontanamento; in ogni caso sarà necessario garantire la loro messa in sicurezza.

1.6. Purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico è sempre previsto l'approvvigionamento autonomo per usi domestici.

1.7. Gli interventi di NE Nuova Edificazione, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, RU Ristrutturazione Urbanistica e AV addizione volumetrica devono garantire una superficie permeabile come definita dell'art. 25 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 pari almeno al 25% della superficie fondiaria. Negli interventi di modifica alle sistemazioni esterne le dotazioni di superficie permeabile non devono peggiorare la situazione esistente se già inferiore alla percentuale stabilita dal presente comma **salvo l'introduzione delle misure compensative di seguito indicate.**

Per oggettive esigenze di rispetto degli standard legati agli effettivi carichi urbanistici, nonché per dimostrati motivi di sicurezza, ad eccezione degli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti, parte della superficie permeabile, non superiore al 40%, per gli interventi residenziali e al 50% per le altre tipologie d'intervento, può essere sistemata con pavimentazione semipermeabile. Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle realizzate con materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allestiti su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata. Le acque eventualmente non ritenute dalla superficie di pertinenza "semipermeabile" dovranno essere convogliate, per quanto possibile, in aree adiacenti con superficie permeabile senza provocare fenomeni di ristagno. Per le stesse esigenze e motivazioni sopraindicate negli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti (tintorie, rifinizioni, carbonizzi ecc.)

una parte, non superiore ai 60% dell'area permeabile, può essere adeguatamente impermeabilizzata. Le acque meteoriche derivanti dalla superficie impermeabilizzata dovranno essere convogliate e raccolte in bacini d'accumulo adeguatamente dimensionati e forniti di una bocca tarata per il rilascio regolato dell'acqua invasata nella pubblica rete fognaria: tale rilascio dovrà avvenire per deflusso naturale senza impiego di mezzi meccanici di sollevamento. Nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con le modalità indicate dalla disciplina regionale sulla limitazione del rischio idraulico.

2. Disposizioni generali per gli approvvigionamenti e gli scarichi idrici

2.1. Approvvigionamenti

I nuovi insediamenti e/o le modificazioni d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili presso l'Autorità Idrica di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto, in fase di redazione del progetto e in accordo con le competenti Autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:

- a) il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- b) l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;
- c) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.

Al concretizzarsi dei singoli interventi e prima del rilascio delle relative autorizzazioni è richiesto il parere di competenza dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

2.2. Scarico reflui in zone servite dalla pubblica fognatura

- a) Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.
- b) L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela qualitativa e quantitativa dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia (D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e D.P.G.R. n. 46/R del 2008). Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

- c) In riferimento alle zone urbanizzate caratterizzate da fragilità infrastrutturale e criticità idrauliche, per quanto attiene le acque meteoriche e di dilavamento, non contaminate, derivanti da aree o superfici impermeabili, si prescrive, per le nuove edificazioni, fatto salvo impedimenti di natura tecnica o logistica oggettivamente comprovabili, il ricorso a stoccaggi ed accumuli per riutilizzo interno, da destinarsi ad usi compatibili con la natura e la qualità di tali risorse.
- d) Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, siano essi di tipo strutturale o di semplice adeguamento igienico sanitario, sempre nelle medesime aree urbanizzate di cui al punto precedente e per gli usi compatibili, dovrà essere privilegiato il recupero delle acque meteoriche e di dilavamento derivanti da superfici o coperture impermeabilizzate, previo stoccaggio od accumulo a pie d'utenza.
- e) Per i dettagli tecnici e procedurali riferibili al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e di dilavamento, si rimanda a quanto verrà opportunamente descritto in un'apposita sezione del Regolamento Edilizio comunale.

2.3. Scarico reflui in zone non servite dalla pubblica fognatura

- a) Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con le competenti Autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit.
- b) Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulle caratteristiche qualitative e quantitative del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi di carattere idraulico ed igienico-sanitario connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, nel rispetto comunque delle normative statali e regionali vigenti in materia (D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e D.P.G.R. n. 46/R del 2008), nonché da quanto previsto dal vigente regolamento comunale. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.
- c) La realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici ed assimilati che non recapitano in pubblica fognatura è soggetta ad apposita autorizzazione comunale secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2006 e ss.mm.ii., come meglio specificato nei successivi regolamenti attuativi; parimenti sono soggetti a preventiva autorizzazione della Regione Toscana tutti gli altri tipi di scarico.
- d) Per quanto attiene le acque meteoriche e di dilavamento (AMPP) provenienti da superfici o aree impermeabilizzate, premesso l'obbligo, laddove prescritto, di acquisire le necessarie autorizzazioni allo scarico, si prescrive, nei casi tecnicamente ed economicamente sostenibili, il ricorso al recupero e riutilizzo interno, per gli usi compatibili con la natura e la qualità di tali risorse. Per i dettagli tecnici e procedurali riferibili al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e di dilavamento, si rimanda a quanto verrà opportunamente descritto in un'apposita sezione del Regolamento Edilizio comunale.

3. Disposizioni per la qualità dell'aria e clima acustico

Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria, trovano applicazione le seguenti disposizioni.

3.1. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria, e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera,

sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione, tutti gli interventi volti a dare luogo ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, ovvero che comportano emissioni inquinanti.

3.2. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione, e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti, con riferimento alle immediate vicinanze del comparto e alle principali direttrici di traffico del Comune;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - alla realizzazione di opportune fasce verdi lungo strada con elementi arborei ed arbustivi con funzione mitigatoria per la qualità dell'aria ed il clima acustico;
 - al potenziamento e/o adeguamento del sistema infrastrutturale;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione;
 - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
 - alla promozione dell'edilizia sostenibile attraverso specifiche premialità per soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di acqua sanitaria che comportino emissioni in atmosfera nulle (ad esempio pompe di calore e pannelli solari termici).

3.3. La valutazione di cui al punto 3.2 è sviluppata:

- a) nel caso di un piano attuativo, nell'ambito della relazione illustrativa ai sensi dell'art. 109 della L.R. n. 65/2014;
- b) nel caso di un progetto, nell'ambito delle procedure di VIA qualora prevista, oppure tramite una relazione in cui sono illustrati il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte.

3.4. In riferimento all'edilizia sostenibile il Comune organizza attività di monitoraggio sulla realizzazione degli interventi, finalizzati alla verifica della regolarità della documentazione e della conformità delle opere realizzate alle risultanze progettuali.

3.5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione Comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

3.6. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa, esclusivamente nelle aree produttive, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3.7. La individuazione di nuove funzioni di interesse comunale, ovvero la trasformazione delle esistenti, dovrà sempre essere accompagnata da una Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, con particolare riguardo alla mobilità indotta ed al dimensionamento delle aree di sosta.

3.8. Tutte le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti, nonché le nuove edificazioni, sono tenute a garantire il rispetto della normativa vigente L. n. 42/2017 e della D.G.R.T. n. 857/2013 nonché dei valori limite definiti nel D.P.C.M. 14 novembre 1997 e s.m.i. nonché a conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nel PCCA (Piano di Classificazione Acustica Comunale) e alle disposizioni impartite nel relativo Regolamento attuativo.

3.9. Nei casi di trasformazione di manufatti esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classificazione prevista dal PCCA deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale di impatto acustico, sulla base della quale deve essere adottato ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di interventi di schermatura, la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti.

3.9.bis

- a) Nel caso di cambi di destinazione d'uso degli interventi che creano incoerenze tra destinazione d'uso del territorio e classe acustica del vigente PCCA, si dovrà prevedere un aggiornamento ed un eventuale adeguamento del PCCA qualora ne sussistano gli estremi.

- b) Nelle nuove previsioni edilizie, qualora vi sia la presenza di sorgenti emmissive potenzialmente interferenti, oltre al ricorso ad interventi sul ricettore, si dovrà valutare la possibilità di agire, in termini di mitigazione ed attenuazione delle emissioni acustiche, sulla via di propagazione del rumore.

4. Disposizioni generali su clima e adattamenti

4.1. In coerenza con i contenuti dalla Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti (SNAC) e dal Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti (PNACC), al fine di ridurre e mitigare l'impatto delle trasformazioni sul fattore di pericolosità termica, gli interventi devono essere progettati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) nei parchi e nelle aree di aggregazione all'aperto, si deve provvedere ad ombreggiare le medesime aree, utilizzando preferibilmente specie arboree a chioma larga o, in alternativa, strutture fisse o mobili, ombreggianti o di supporto alla componente vegetale in materiali ecosostenibili;
- b) nella realizzazione di nuove aree verdi e nel recupero delle esistenti situate lungo la viabilità pedonale e carrabile, si devono creare corridoi ombreggiati, ove possibile con specie arboree a chioma larga;
- c) nella realizzazione di parchi e spazi verdi, si deve prevedere la piantumazione di specie arboree lungo il perimetro, creando una fascia non inferiore a 10 m di profondità allo scopo di garantire la continuità di ombreggiamento;
- d) nella realizzazione di nuovi parcheggi e spazi verdi, oltre alle indicazioni per l'ombreggiamento di cui al punto 4.1 lett. a), del presente comma, al fine di aumentare la permeabilità del suolo e di limitare il surriscaldamento dovuto alla radiazione solare, si devono adottare soluzioni tecnologiche drenanti e/o soluzioni naturali comprese erbe e muschi. La scelta delle pavimentazioni sarà operata in accordo con le normative vigenti in materia di preservazione delle falde ed inquinamento del suolo.

4.2. Al fine di incrementare la capacità mitigativa della pericolosità termica delle aree ombreggiate, la loro disposizione deve essere progettata con le seguenti indicazioni:

- a) in caso di prossimità dell'area di intervento ad aree verdi esistenti senza possibilità di continuità di ombreggiamento, la nuova area ombreggiata deve essere localizzata in una posizione intermedia tra aree ombreggiate esistenti, in modo da garantire una distribuzione del verde ombreggiato più diffusa e regolare possibile in una visione d'insieme;
- b) in caso di immediata adiacenza tra area di intervento ed aree verdi ombreggiate esistenti, le nuove aree ombreggiate devono essere localizzate in maniera da garantire la continuità di ombreggiamento;
- c) in caso di progettazione dei nuovi spazi verdi localizzati a distanza notevole da aree verdi ombreggiate esistenti le aree ombreggiate di progetto devono avere geometrie che massimizzino il rapporto tra area e perimetro (ad esempio rettangolari, circolari);
- d) in corrispondenza dei percorsi pedonali e di quelli dedicati alla mobilità sostenibile, si deve prevedere l'ombreggiamento, preferibilmente mediante vegetazione a chioma larga o, in alternativa, mediante strutture di copertura artificiali realizzate con materiali naturali e/o ecosostenibili.

4.3. Al fine di ridurre e mitigare l'impatto delle trasformazioni sulla vulnerabilità della popolazione alle ondate di calore, le aree di ristoro devono avere ombreggiature permanenti dotate di sedute per almeno 6 persone, punti di erogazione di acqua potabile e collegamento di emergenza al soccorso medico. La distanza pedonale massima tra aree di ristoro non dovrà essere superiore a 500 m.

5 Disposizioni generali per i rifiuti

5.1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti

competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale, Comune) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).

5.2. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni è tenuto a prevedere idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, previa valutazione e verifica da attuarsi in accordo con il gestore del servizio locale al fine di garantire una ottimizzazione del servizio stesso.

5.3. Nelle previsioni di cui al punto 5.2 precedente si deve tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nei Piani di settore vigenti, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

5.4 Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- a) valuta la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti);
- b) prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

5.5. La valutazione di cui al punto 5.4 è sviluppata, nel caso di un piano, nell'ambito del procedimento di VAS secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e dalla normativa regionale; se si tratta invece di un progetto, nell'ambito delle procedure di VIA qualora prevista, oppure tramite una relazione in cui devono essere illustrati il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte.

5.6. Le soluzioni proposte, ed eventuali deroghe a quanto previsto dal comma 5.2, vengono valutate in accordo con Amministrazione Comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

5.7. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

6. Disposizioni generali sulla qualità di suolo e sottosuolo

6.1. Nell'intero territorio comunale trova applicazione il "Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti di A.T.O. Toscana Centro Provincia di Firenze, Prato, Pistoia", approvato con Del.G.R.T. n. 485 del 25 giugno 2013.

6.2. Le aree comprese nell'elenco dei siti da bonificare, così come indicate nel Piano di cui al punto precedente, sono rappresentate nel Rapporto Ambientale allegato al presente Piano.

6.3. Eventuali ulteriori comunicazioni ufficiali da parte delle competenti Autorità circa il reperimento e la perimetrazione di nuovi siti inquinati, dopo essere state fatte proprie dall'Amministrazione, sono da intendere recepite e integrate alle presenti ed automaticamente assoggettate alla presente normativa.

6.4. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 25/1998 l'inserimento di un'area nel Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti ai sensi dell'articolo 9 comma 2, della stessa ai fini della bonifica o messa in sicurezza, determina:

- a) un vincolo all'utilizzazione dell'area che impedisce ogni destinazione d'uso futura fino all'avvenuta bonifica;
- b) l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento.

6.5. In conseguenza dell'obbligo di cui al punto 6.4, lett. b), l'utilizzo dell'area inserita nel piano regionale di gestione dei rifiuti ai sensi dell'art. 9 comma 2, della L.R. n. 25/1998 è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla provincia competente per territorio.

6.6. I vincoli, gli obblighi e le limitazioni all'utilizzo di cui ai punti 6.4 e 6.5 relativi agli ambiti da bonificare costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 88, comma 7 lett. i) e comma 8 della L.R. n. 65/2014.

6.7. Per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse, mutamenti di destinazione d'uso verso la funzione residenziale, verde e spazi pubblici, devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare l'integrità ambientale del sito o il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti", per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

7. Disposizioni generali sugli spazi aperti

7.1. Nell'ambito delle trasformazioni previste dal presente Piano, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, devono essere favorite opportune connessioni ecologiche e continuità degli elementi verdi utilizzando specie arboree e arbustive coerenti con il contesto. Sarà da privilegiare l'uso di specie vegetali autoctone ed evitare specie esotiche ed invasive. I progetti inerenti le nuove previsioni urbanistiche dovranno essere accompagnati da uno studio preliminare di carattere naturalistico che valuti le specie vegetali del contesto, individuando quelle invasive presenti. Per queste ultime lo studio dovrà indicare accorgimenti specifici per limitare la diffusione di tali specie.

Tali elementi devono essere definiti in un'ottica di "sistema" in modo da individuare le relazioni ambientali e spaziali sia all'interno del tessuto urbano sia tra quest'ultimo e il territorio rurale, individuando collegamenti tra gli elementi verdi preesistenti e gli spazi aperti di valenza ambientale ma anche con la rete della mobilità lenta (piste ciclabili, percorsi pedonali, etc.).

7.2. Nella progettazione delle aree verdi se ne dovrà favorire la continuità evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza. Su tali superfici si potranno realizzare sestri d'impianto arborei/arbustivi che avranno esiti positivi anche sulla componente clima e salute umana, se realizzati con forme arrotondate e non articolate.

7.3. Per le trasformazioni in contesti urbani particolarmente poveri di elementi verdi, si deve favorire l'utilizzo del verde sulle pareti verticali e sulle coperture, allo scopo di mitigare gli impatti ambientali delle costruzioni e migliorare l'efficienza energetica degli edifici, la qualità dell'aria e del clima acustico locale e ridurre il fenomeno di isola di calore locale.

8. Disposizioni sull'elettromagnetismo

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa di settore, ai fini di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici si applicano le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo.

8.1. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione e/o in prossimità di linee elettriche ad alta tensione sono subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti. In particolare, qualora gli interventi sono adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, in prossimità di elettrodotti ad alta tensione, il proponente la trasformazione deve produrre apposita documentazione che attesti la definizione delle fasce di rispetto secondo quanto indicato agli artt. 5 e 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

8.2. Nelle tavole 15.1 e 15.2 allegate al Rapporto Ambientale, è riportata la Dpa (Distanza di prima approssimazione) per gli elettrodotti ad alta ed altissima tensione così come definita dal D.M. 29 maggio 2008. Nei singoli casi specifici in cui il richiedente intende costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla Dpa, dovrà essere preventivamente richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica.

8.3. Il proponente trasformazioni che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, prevede misure atte a:

- a) minimizzare l'impatto visivo;
- b) garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
- c) garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

8.4. Nel caso specifico di impianti per la telefonia mobile si dovrà prevedere il rispetto del "Regolamento comunale per la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazioni".

8.4. Nel caso specifico di impianti per la telefonia mobile:

- a) la realizzazione di impianti e installazioni per la telefonia mobile è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici;
- b) fatto salvo quanto specificatamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile è regolata dallo specifico strumento di settore.
- c) In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e con i criteri localizzativi dettati dalle vigenti norme statali e regionali lo strumento di settore di cui al punto precedente:
 - c1) razionalizza la localizzazione degli impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, anche al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, o comunque con immobili o aree di interesse monumentale, architettonico, storico o ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale;
 - c2) privilegia a tal fine soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva degli impianti con il valore estetico-percettivo delle aree e immobili di cui alla lett. a). A tal fine lo strumento di settore può prescrivere il ricorso a manufatti tecnologici (quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, supporti vari) dal design accurato, privilegiando soluzioni innovative in grado di favorire la riduzione dei dimensionamenti, la rimozione degli eventuali elementi obsoleti, la migliore armonizzazione delle opere con il contesto;
 - c3) definisce la localizzazione delle strutture per l'installazione degli impianti, tenuto conto di quanto proposto nei programmi di sviluppo o aggiornamento della rete presentati dai gestori, e nel rispetto dei criteri individuati dalla normativa statale e regionale di riferimento;
- d) Ai fini di cui alla precedente lettera c), il "Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione" tiene conto in particolare dei valori storico-culturali, architettonici, paesaggistici e ambientali presenti all'interno dei seguenti ambiti:
 - d1) sugli edifici o complessi di pregio classificati E1 (beni culturali, di cui alla parte II del D.Lgs. n. 42/2004) disciplinati all'art.142 delle presenti norme;
 - d2) nelle aree oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - d3) nelle Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale disciplinati all'art.145 delle presenti norme;

e) al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dai precedenti commi, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile esistenti 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.

8.5. La definizione delle misure di cui al punto precedente è sviluppata, nel caso di un piano, nell'ambito del procedimento di VAS secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e dalla normativa regionale; se si tratta invece di un progetto, nell'ambito delle procedure di VIA qualora prevista, oppure tramite una relazione in cui devono essere illustrati il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero deve essere dimostrata l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi.

8.6 Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione Comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

9. Disposizioni generali sul fabbisogno energetico

Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo.

9.1. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a sistemi che minimizzino i consumi energetici, in particolare attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, provvedendo alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utile alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Gli interventi devono essere comunque realizzati in coerenza con quanto previsto dalla normativa di settore (D.Lgs. n. 28/2011 e ss.mm.ii. - D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. - D.M. 26 giugno 2015) e con le eventuali specifiche previste nel Regolamento Edilizio.

9.2. Ai fini di cui al punto 9.1, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta, tramite una relazione in cui devono essere illustrati il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero la dimostrazione dell'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti punti, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali ad esempio:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici condomini), se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) ciclo chiuso della risorsa energetica nel comparto industriale;
- f) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

9.3. La valutazione di cui al punto 9.2 è sviluppata, se si tratta di un piano, nell'ambito del procedimento di VAS secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e dalla normativa regionale; se si tratta invece di un progetto, nell'ambito delle procedure di VIA qualora prevista, oppure tramite una relazione in cui devono essere illustrati il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero deve essere dimostrato l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi.

9.4. Il documento di valutazione dovrà comunque dare atto esplicitamente del rispetto delle condizioni poste dagli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati. In particolare, ai fini del conseguimento della piena efficienza produttiva degli impianti necessari alla produzione di fonti energetiche rinnovabili e della tutela delle risorse naturali e dei valori paesaggistici del territorio, la localizzazione e la realizzazione degli impianti stessi avrà luogo sulla base delle determinazioni del Piano ambientale ed energetico regionale in coerenza con il PIT Paesaggistico della Regione Toscana.

9.5. In merito alla realizzazione di impianti da fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio, si ricorda quanto di seguito riportato:

- a) la legge nazionale stabilisce il principio della compatibilità di massima degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con le aree agricole (D.Lgs. n. 387/2003, art. 12 comma 7);
- b) Nel D.M. 10 settembre 2010 sono richiamate le Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili;
- c) il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale), approvato il 10 febbraio 2015, oltre a stabilire indirizzi generali sulla realizzazione degli impianti, contiene negli allegati l'individuazione delle aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa, impianti eolici e richiama l'individuazione delle aree non idonee al fotovoltaico a terra, già effettuata dalla L.R. n. 11/2011, modificata dalla L.R. n. 56/2011 e completata dalla Del.C.R. n. 68 del 26 ottobre 2011. Negli allegati sono inoltre individuati criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse, mentre sugli impianti fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole il Consiglio Regionale aveva già individuato criteri di installazione con Del. n. 15 del 11 febbraio 2013.

10. Strategie ed indirizzi di mitigazione per i macroaggregati

La Valutazione Ambientale Strategica, nell'elaborato 13.2 "Rapporto Ambientale – Quadro Valutativo" ha individuato 8 macroaggregati che inglobano, per vicinanza o contiguità anche rispetto al sistema insediativo ed infrastrutturale esistente, le singole aree di intervento anche appartenenti ad UTOE differenti. Da un punto di vista dei potenziali impatti cumulati, possono essere pertanto considerate un unicum e per questo meritevoli di specifiche azioni mitigative comuni.

10.1. Macroaggregato 1 (AT6_02, AT6_03, AT6_04, AT6_05, AT6_06, AT6_07, AT6_08, AT6_09, AT6_11, PdR_335, PdR_351, PdR_366)

La posizione strategica di queste aree e la loro reciproca vicinanza rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici che penetrano nella matrice urbana. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- realizzazione di una direttrice nord-sud ed est-ovest nel Parco delle Fonti che interessa le AT6_05, AT6_06, AT6_07, AT6_08, AT6_09;
- realizzazione di una fascia verde parallela a via Berlinguer per le AT6_02, AT6_03;
- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

La presenza di un'estesa area verde rappresentata dal futuro Parco delle Fonti, baricentrica rispetto al contesto degli interventi, dovrà beneficiare di risorse idriche, necessarie per la sua gestione, derivanti dai sistemi di recupero ed accumulo previsti o realizzati nell'ambito dei singoli interventi, attraverso la realizzazione di una infrastruttura dedicata.

Il sistema di illuminazione pubblica del Parco delle Fonti dovrà essere alimentato da fonti energetiche rinnovabili.

10.2. Macroaggregato 2 (AT6_02, AT6_03)

La posizione strategica di queste aree e la loro contiguità rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici che penetrano nella matrice urbana. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- creare fasce di filtro verdi lungo la viabilità con sestri d'impianto a filari multipli e componenti verdi arboree ed arbustive che abbiano una funzione preventiva per l'inquinamento atmosferico e il clima acustico;

- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

Le aree a verde devono beneficiare di risorse idriche, necessarie per la sua gestione, derivanti dai sistemi di recupero ed accumulo previsti o realizzati nell'ambito dei singoli interventi, attraverso la realizzazione di una infrastruttura dedicata.

Il sistema di illuminazione pubblica dovrà essere alimentato da fonti energetiche rinnovabili.

10.3. Macroaggregato 3 (AT5_13, AT5_14, AT5_15, AT4b_12)

La posizione strategica di queste aree e la loro contiguità rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici che penetrano nella matrice urbana. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- la realizzazione delle aree verdi che dovrà mitigare gli effetti del traffico veicolare della Declassata;
- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe con specie arborea a chioma larga tra le Aree di Trasformazione contigue, al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

10.4. Macroaggregato 4 (AT4c_02, AT4c_03, AT4c_04, PdR_274, PdR_112)

La posizione strategica di alcune delle Aree di Trasformazione e la loro vicinanza rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici nell'incrocio tra la Declassata e via Nenni. In particolare si evidenzia il seguente intervento che assume valore prescrittivo per l'ambito:

- realizzare un disegno territoriale complessivo e continuo delle aree verdi.

Nelle aree verdi anche private è prescritta la piantumazione di specie arboree a chioma larga ombreggianti al fine di contribuire alla mitigazione della pericolosità termica.

10.5. Macro Aggregato 5 (AT4b_05, AT4b_08, AT4b_09)

La posizione strategica di queste aree e la loro contiguità rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- deve essere realizzato un disegno delle connessioni verdi nel senso est-ovest che attraversi tutto il parco;
- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe con specie arborea a chioma larga tra le Aree di Trasformazione contigue, al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

La presenza di un'estesa area verde rappresentata dal futuro Parco di San Paolo, baricentrica rispetto al contesto degli interventi, dovrà beneficiare di risorse idriche, necessarie per la sua gestione, derivanti dai sistemi di recupero ed accumulo previsti o realizzati nell'ambito dei singoli interventi, attraverso la realizzazione di una infrastruttura dedicata.

Il sistema di illuminazione pubblica del Parco di San Paolo dovrà essere alimentato da fonti energetiche rinnovabili.

10.6. Macroaggregato 6 (AT2b_04, AT2b_05, PdR_337)

Data la valenza ambientale della fascia arginale del Bisenzio, del corso d'acqua stesso e dello specchio d'acqua esistente, deve essere posta particolare attenzione allo sviluppo progettuale delle Aree di Trasformazione ed al loro corretto inserimento ed armonizzazione nel contesto, utilizzando le estese aree verdi come fasce tampone e di riqualificazione della fascia perifluviale e perilacuale. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe con specie arborea a chioma larga tra le Aree di Trasformazione contigue, al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

10.7. Macroaggregato 7 (AT5_05, AT5_04, AT5_03, PdR_321)

La posizione strategica di queste aree e la loro contiguità rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- data la contiguità delle AT5_05, AT5_04, AT5_03 e del PdR_321, il disegno complessivo del verde deve costituire un'estensione delle aree verdi esistenti;
- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe con specie arborea a chioma larga tra le Aree di Trasformazione contigue, al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

La presenza di un'estesa area verde rappresentata dal futuro Parco dei Ciliani, baricentrica rispetto al contesto degli interventi, dovrà beneficiare di risorse idriche, necessarie per la sua gestione, derivanti dai sistemi di recupero ed accumulo previsti o realizzati nell'ambito dei singoli interventi, attraverso la realizzazione di una infrastruttura dedicata.

Il sistema di illuminazione pubblica del Parco dei Ciliani dovrà essere alimentato da fonti energetiche rinnovabili.

10.8. Macroaggregato 8 (AT5_19, AT5_20, AT5_21)

La posizione strategica di queste aree e la loro contiguità rendono particolarmente importante la possibilità di realizzare a livello territoriale una continuità di elementi ecologici. In particolare si evidenziano i seguenti interventi che assumono valore prescrittivo per l'ambito:

- le Aree di Trasformazione del macroaggregato costituiscono un ambito di intervento continuo nell'intersezione tra la Declassata e la via della Solidarietà. Il disegno complessivo delle aree verdi dovrà costituire potenziale connessione ecologica verso l'abitato di San Giusto e l'area agricole a sud;
- creare la continuità di ombreggiamento tra Aree di Trasformazione limitrofe con specie arborea a chioma larga tra le Aree di Trasformazione contigue, al fine di ottenere un effetto mitigativo cumulato per la pericolosità termica e il relativo rischio sulla salute umana;
- creare dei corridoi verdi in cui si possano sviluppare percorsi di mobilità sostenibile.

11. Disposizioni generali sulla tutela e salvaguardia degli ecosistemi

11.1. Nei casi di riqualificazione urbanistica di edifici preesistenti, si dovrà realizzare uno studio preliminare che avrà lo scopo di valutare e approfondire le comunità di Chiroteri eventualmente presenti nei vecchi edifici abbandonati. Tale studio dovrà individuare accorgimenti specifici volti alla salvaguardia di tali comunità evitandone il disturbo in fase di cantiere.

11.2. Per gli interventi localizzati in prossimità dei corsi d'acqua, dovrà essere mantenuta/realizzata/salvaguardata la funzione di connessione ecologica della vegetazione della zona golenale e lungo le rive. Tali formazioni vegetali potranno essere diversificate ed eterogenee (specie arboree, arbustive, erbacee) così da rendere l'ecomosaico più complesso e garantendo, con tratti inerbiti a bassa pendenza, vie di fuga per gli anfibi.

Titolo IV – Promozione della Qualità territoriale

Capo I – Disciplina delle attrezzature e dei servizi di interesse generale

Art. 24 Norme generali

1. Gli spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale, sono distinti ed individuati con specifiche campiture e sigle nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Le aree e le attrezzature di cui al presente Capo concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, e sono articolate nelle seguenti categorie e sottocategorie:

AI - aree per l'istruzione

- **AIb** servizi per l'istruzione di base
- **AIc** servizi per l'istruzione superiore
- **AIl** servizi universitari

AC - aree per attrezzature di interesse comune

- **ACa** servizi sociali e assistenziali
- **ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati
- **ACd** servizi ospedalieri e sanitari
- **ACe** servizi religiosi
- **ACf** edilizia residenziale pubblica
- **ACg** strutture tecniche e tecnologiche
- **ACi** stoccaggio e trattamento rifiuti
- **ACm** servizi amministrativi e assimilati
- **ACn** servizi per la mobilità
- **ACp** servizi cimiteriali

AP - aree per spazi e parcheggi pubblici

- **APz** piazze e aree pedonali
- **APp** parcheggi
- **APc** aree sosta camper
- **APt** aree sosta tir

AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

- **AVp** verde attrezzato e parchi
- **AVo** orti sociali e urbani
- **AVs** aree sportive

3. Se non diversamente specificato nei successivi articoli, all'interno della medesima categoria è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.

4. Ulteriore specificazione esemplificativa degli spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale è contenuta al successivo Titolo VIII, art. 152.

5. Non sono comprese nelle attrezzature di cui al presente Capo gli spazi, attrezzature ed impianti privati, se non previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

6. Nelle aree ed immobili destinati a spazi, attrezzature e impianti di interesse generale di progetto, la realizzazione dello standard può attuarsi:

- a) mediante espropriazione del bene, anche contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;
- b) in alternativa all'esproprio, mediante convenzionamento con i privati titolari al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali. Nella convenzione possono essere disciplinate le modalità di realizzazione di eventuali strutture private a servizio di attività commerciali compatibili con lo standard, quali a titolo esemplificativo chioschi ed edicole, esercizi commerciali, strutture per attività sportive. **L'intervento edilizio è attuato mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 4 comma 2.**

7. Nel caso di cui al precedente comma 6, nelle more di realizzazione dello standard, sono ammessi sui beni esistenti interventi di MO Manutenzione Ordinaria e di MS Manutenzione Straordinaria **senza mutamento della destinazione d'uso**. Non sono comunque consentiti:

- a) alterazioni alla morfologia dei terreni;
- b) realizzazione di nuove costruzioni;
- c) depositi di merci e materiali;
- d) realizzazione di recinzioni, se non con reti a maglia sciolta su pali in legno privi di fondazione;
- e) eliminazione di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) o puntuali (alberi camporili).

8. Per la progettazione degli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale devono essere rispettate le disposizioni qualitative di cui ai successivi articoli del presente Capo. Deve in ogni caso essere assicurata l'accessibilità di ogni tipologia di utente mediante sistemi integrati e inclusivi. La progettazione deve altresì fornire gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità paesaggistica in relazione ai fattori di impatto con il contesto e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico, nonché le verifiche di fattibilità di cui al Titolo III.

9. Negli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale di cui al presente Capo di titolarità privata, già esistenti, sono ammessi interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva e SE Sostituzione Edilizia, **così come definiti all'art. 64 delle presenti NTA**, previo adeguamento della convenzione che ne assicuri l'uso pubblico e le relative condizioni.

10. Negli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale di cui al presente Capo di titolarità pubblica sono ammessi tutti gli interventi edilizi previa approvazione di progetto di opera pubblica, anche in deroga alle prescrizioni di cui al successivo Capo II del Titolo VII. Gli interventi sui beni tutelati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 10 comma 4 lett. g) e rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica" sono comunque subordinati all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

11. **Negli immobili cartograficamente ricompresi, ai sensi del presente Capo, negli ambiti individuati quali spazi, attrezzature e impianti di interesse generale esistenti è possibile la permanenza, in porzioni degli stessi, degli eventuali usi differenti sussistenti alla data di adozione del Piano Operativo. In tali porzioni sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo e RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa così come definiti all'art. 64 delle presenti NTA, anche con mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti.**

Negli immobili cartograficamente individuati come spazi, attrezzature e impianti di interesse generale ai sensi del presente Capo non è esclusa la presenza di usi differenti, in porzioni degli stessi, alla data di adozione del Piano Operativo. In tali porzioni sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo e RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, anche con mutamento di destinazione d'uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti.

12. Nelle "aree a rischio archeologico" rappresentate nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica", al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli

e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 150 bis delle presenti NTA.

13. Il Piano Operativo indica con apposito elaborato 08 "Beni sottoposti a vincolo espropriativo" le previsioni di opera pubblica reiterate dal previgente strumento urbanistico e le relative motivazioni.

Art. 25 Dotazioni minime per gli standard urbanistici

1. Nelle schede di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione" sono quantificate le dotazioni minime di standard comunque dovute e le eventuali monetizzazioni ammesse, la cui definizione qualitativa è affidata al piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle presenti norme.

2. Le dotazioni minime per interventi di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, **limitatamente alle ipotesi in cui gli stessi comportino aumento di carico urbanistico**, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, AV Addizioni Volumetriche salvi casi di gratuità di cui all'art. 189 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica sono da quantificarsi secondo i seguenti parametri:

- residenza	24 mq/abitante
- industriale e artigianale	15 mq/100 mq Sf
- commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	15 mq/100 mq Sf
- commerciale a dettaglio e somministrazione	80 mq/100 mq "Se"
- turistico ricettivo	80 mq/100 mq "Se"
- direzionale compreso attività di servizio private, servizi ed attrezzature di interesse generale	80 mq/100 mq "Se"

Ai fini del calcolo degli standard dovuti per la funzione residenziale, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.

Le nuove dotazioni richieste tengono conto degli standard già sussistenti, realizzati nell'ambito dei pregressi interventi inerenti l'immobile.

3. Per le zone omogenee A e B le dotazioni minime di cui al punto precedente sono ridotte in misura del 50%.

4. Per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 2, comportanti mutamento della destinazione d'uso, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di cui al successivo art. 153, le dotazioni minime richieste sono ridotte del 50%, considerando il carico urbanistico della funzione in atto.

5. Per gli interventi di cui al comma 4 comportanti mutamento della destinazione d'uso verso la funzione "D4 – servizi privati di interesse pubblico" che interessano "Se" inferiore a 1000 mq non è prescritto il reperimento di standard urbanistici. Gli stessi interventi che interessano "Se" superiore a 1000 mq sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 4, comma 2, delle presenti norme: in tal caso, il Consiglio Comunale indica gli standard dovuti, anche alla luce delle dotazioni già esistenti nel contesto territoriale di riferimento, quali verificate dal proponente in sede di istanza.

5 bis. Nelle UTOE 4a (La città centrale – via Bologna, via Strozzi), 4b (La città centrale – Borgonuovo, San Paolo), 4c (La città centrale – via Roma, Soccorso), per gli interventi di cui al comma 4 comportanti il mutamento della destinazione d'uso che interessano "Se" inferiore a 200 mq verso la funzione "D2 – attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose" limitatamente alle attività di cui alla sottocategoria 1 (studi professionali e uffici privati), non è prescritto il reperimento di standard urbanistici.

5 bis. Per gli interventi di cui al comma 4 che interessano "Se" fino a 250 mq comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni "D2 - attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose" e "D3 – Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive", non è prescritto il reperimento di standard urbanistici.

6. Al fine di raggiungere gli obiettivi dettati dal PAES approvato con Del.C.C. n. 97 del 10 dicembre 2015, Azione 11.01, nelle UTOE 3 (Centro Storico), 4a (La città centrale – via Bologna, via Strozzi), 4b (La città centrale – Borgonuovo, San Paolo), 4c (La città centrale – via Roma, Soccorso), 5 (I Borghi), 6 (La città in aggiunta), gli standard urbanistici realizzati, **salvo diversa motivata determinazione del Comune**, sono destinati:

- per le categorie funzionali “CD commerciale al dettaglio” e “D direzionale”: il 25% a verde pubblico e il 75% a parcheggio o area pedonale;
- per le restanti categorie funzionali: il 75% a verde pubblico, il 25% a parcheggio o area pedonale.

Art. 26 Monetizzazioni

1. Gli standard urbanistici dovuti possono essere monetizzati nella quota massima ammissibile indicata nella tabella di cui al presente articolo, nei seguenti casi:

- interventi di NE Nuova Edificazione, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, RU Ristrutturazione Urbanistica;
- altri interventi comportanti incremento del carico urbanistico qualora l’acquisizione di aree a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dai competenti Organi e Uffici dell’Amministrazione comunale per estensione, conformazione o localizzazione.

		UTOE	1	2a	2b	3	4a	4b	4c	5	6	7	8	
TERRITORIO URBANIZZATO	URBANIZZAZIONI STORICHE	TESSUTI												
		residenziali TCS TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 - TSL.3 TSR.1 - TSR.2 - TSR.3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		misti TSM.1 - TSM.2 - TSM.3	100%	-----	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	mono funzionali TSP.1	-----	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE	TESSUTI												
		Residenziali TL.1 - TL.2 - TL.3 - TL.4 TR.1 - TR.2 - TR.3 - TR.4	100%	-----	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%
		misti TM.1 - TM.2 - TM.3	-----	-----	-----	-----	100%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	mono funzionali TP.1 - TP.2 - TP.3 - TP.4 - TP.5	100%	-----	50%	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
	Archeologia Industriale AI	-----	-----	-----	100%	100%	100%	100%	100%	-----	-----	-----	-----	
	Produttivo Tipologico PT	-----	-----	-----	-----	100%	100%	100%	100%	100%	-----	-----	-----	
TERRITORIO RURALE	AMBITI RURALI AR.1 - AR.2 - AR.3 - AR.4 AR.5 - AR.6 - AR.7 - AR.8 AR.9 - AR.10 - AR.11	100%	100%	100%	-----	-----	-----	-----	100%	100%	100%	100%	100%	

2. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo, allegando apposita relazione contenente:

- a) la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione alle dotazioni minime;
- b) la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi;
- c) l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario;
- d) la quantificazione degli importi dovuti.

3. Gli standard urbanistici non sono dovuti per quantità inferiori o uguali a 40 mq e sono integralmente monetizzati ove la quantità sia compresa tra 40 mq e 100 mq.

4. Le somme riscosse ai sensi del presente articolo sono destinate all'acquisizione di aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.

Art. 27 Aree per l'istruzione (AI)

1. Le aree per scuole e università comprendono: asili nido e scuole per l'infanzia, le scuole elementari e medie (scuola dell'obbligo - Alb), le scuole secondarie superiori (Als) e le sedi universitarie (Alu).

2. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di scuole e sedi universitarie e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda il Piano Operativo prescrive di:

- a) garantire l'accessibilità e la sosta a tutti gli utenti eliminando barriere per soggetti diversamente abili;
- b) garantire la realizzazione di parcheggi e spazi pavimentati secondo i criteri di qualità di cui ai successivi artt. 34, 35, 36, e con le indicazioni degli artt. 19 e 23 comma 4;
- c) prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area, sia ciclabili che pedonali;
- d) connettere tali aree con la rete dei trasporti pubblici;
- e) adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica gli edifici, mediante l'utilizzo di tecnologie in cui la componente vegetale è componente essenziale (tetti e pareti verdi);
- f) garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali per giardini e parchi pubblici di cui all'art. 38 e art. 23 commi 4 e 7 delle presenti norme, occorre dotando altresì dotare gli stessi di attrezzature per lo sport collettivo ed individuale, garantire prevedendo la dotazione di alberature che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati;
- g) aprire l'utilizzo dei plessi scolastici ad altri utenti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata) soprattutto per quanto riguarda palestre e impianti sportivi annessi.

3. I posti auto da realizzare all'interno del sedime individuato, in relazione alle diverse tipologie di istruzione devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Alb 1 mq ogni 20 mc;
- b) Als 1,5 mq ogni 20 mc.

3. I posti auto da realizzare all'interno delle aree scolastiche, anche in ragione della tipologia e classificazione delle medesime, sono dimensionati secondo le disposizioni di legge.

4. I posti bici da realizzare, all'interno del sedime individuato, devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Als 1 mq ogni 8-12 studenti.

4. Devono essere altresì previsti, all'interno del resede delle strutture scolastiche, i seguenti spazi per la sosta delle bici :

- a) Alb area minima di 10 mq;
- b) Als e Alu almeno 1 mq ogni 10 studenti (calcolati sulla base della massima capienza della struttura).

5. All'interno delle aree destinate a servizi per l'istruzione è possibile realizzare attrezzature di supporto alle attività che servano a migliorare la fruizione del servizio ed insediare attività complementari che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi. Tali attività complementari possono essere fruite anche da utenti esterni, solo se ubicate in locali con accesso autonomo dagli spazi utilizzati per la didattica.

6. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese addizioni funzionali per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti, nella misura massima di 200 mq di "Se". Detto ampliamento è condizionato dall'eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti.

7. Gli interventi di ampliamento o nuova edificazione di edifici per l'istruzione e attività connesse non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto al lotto fondiario del quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

6. Per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'implementazione di attività ad essi complementari sono sempre ammessi interventi di addizione volumetrica, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti.

7. Gli interventi di cui al precedente periodo e gli interventi di nuova edificazione non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area scolastica individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

Art. 28 Attrezzature di interesse collettivo (AC)

1. Sono aree o edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città ed alla comunità, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore, quali i servizi sociali e assistenziali (ACa), i servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi compresi i mercati coperti (ACc), i servizi ospedalieri e sanitari (ACh), i servizi religiosi (ACr), l'edilizia residenziale pubblica (ACe), le strutture e i servizi tecnologici comprensivi degli impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue (ACtr), gli uffici tecnici e amministrativi (ACu), i servizi per la mobilità (ACm) e i servizi cimiteriali (Acim).

2. Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi interni, locali tecnici, etc.

3. Nel caso di ampliamento o riqualificazione delle attrezzature esistenti deve essere garantita una facile accessibilità mediante collegamenti alla rete pedonale e ciclabile, e la prossimità alle fermate del trasporto pubblico.

4. All'interno delle aree destinate a servizi collettivi è possibile insediare attività complementari che siano con esse compatibili e che servano a migliorare la fruizione del servizio.

4bis. Al fine di implementare i servizi offerti è consentito l'inserimento di attività commerciali di somministrazione all'interno delle attrezzature ACc fino al limite del 25% della "Se" esistente e per una superficie, comunque, non superiore a 200 mq.

5. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi e attrezzature collettive esistenti ovvero per ACa, ACc, ACh, ACr e ACu, comprese le addizioni funzionali volumetriche per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti, nella misura massima di 200 mq di "Se". Detto ampliamento è condizionato dall'eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti. Gli interventi ammessi sulle attrezzature collettive individuate dalle sigle ACa e ACr sono disciplinati dai successivi articoli 29 e 30.

6. Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione di edifici di interesse collettivo di cui al comma precedente e di attività connesse non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto al lotto fondiario del quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

7. Per la realizzazione di spazi pavimentati, parcheggi e aree verdi si applicano gli artt. 34, 35, 36, 38 di cui al presente Titolo e gli artt. 19 e 23 c. 4 e 7 del Titolo III.

Art. 29 Servizi sociali ed assistenziali ACa – Residenze Sanitarie Assistite

1. Le aree per le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) rivolte ad anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non autosufficienti, non assistibili a domicilio, comprendono, oltre agli spazi tutelari ed alberghieri, gli spazi per attività mediche, infermieristiche e riabilitative a queste complementari.

2. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese addizioni funzionali per attività medico/riabilitative, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti, nella misura massima di 200 mq di “Se”. Detto ampliamento è condizionato dall’eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti.

3. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma delle RSA esistenti o di nuova edificazione di RSA non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto al lotto fondiario del quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

4. Le strutture non potranno prevedere meno di 4 moduli composti da 20 posti e non più di 6 moduli da 25 posti, saranno realizzate in moduli secondo quanto disposto dalle vigenti normative nazionali e regionali, con un’altezza massima adeguata al contesto edilizio circostante di 10 m.

5. Per la realizzazione di spazi pavimentati, parcheggi e aree verdi per attività motorie e ricreative degli ospiti si dovrà fare riferimento agli artt. 34, 35, 36, 38 di cui al presente Titolo e agli artt. 19 e 23 c. 4 e 7 del Titolo III.

6. Il Piano Operativo individua due aree da destinare alla realizzazione di nuove RSA, per le quali sono espressamente previsti parametri dimensionali e prestazionali.

6.1. Per l’area di via di Gello:

- a) superficie coperta massima: 40% del lotto fondiario, calcolata considerando anche la superficie coperta dell’edificio esistente;
- b) capacità massima ammissibile 6 nuclei da 25 posti;
- c) standard dimensionale minimo di 50 mq per ospite;
- d) realizzazione di un adeguato numero di parcheggi e spazi verdi per attività motorie e ricreative degli ospiti.

6.2. Per l’area di via Wangen:

- a) superficie coperta massima: 50% del lotto fondiario;
- b) capacità massima ammissibile 4 nuclei da 20 posti;
- c) standard dimensionale minimo di 50 mq per ospite;
- d) realizzazione di un adeguato numero di parcheggi e spazi verdi per attività motorie e ricreative degli ospiti.

Art. 30 Servizi religiosi (ACr)

1. Le aree per i servizi religiosi comprendono, oltre alle sale di culto, gli spazi per attività funzionali o complementari.

2. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese addizioni funzionali per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti, nella misura massima di 200 mq di “Se”. Detto ampliamento è condizionato dall’eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti.

3. Gli interventi di ampliamento o nuova edificazione di edifici per il culto e attività connesse non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto al lotto fondiario del quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

2. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento dei servizi esistenti, comprese addizioni volumetriche per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente periodo nonché gli interventi di nuova edificazione di edifici per i servizi religiosi e attività connesse non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

4. 3. Per la realizzazione di spazi pavimentati, parcheggi e aree verdi si dovrà fare riferimento agli artt. 34, 35, 36, 38 di cui al presente Titolo e agli artt. 19 e 23 del Titolo III.

Art. 31 Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e Sociale

1. Le aree identificate con la sigla "ACe" nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

2. Le aree e gli edifici esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica possono essere oggetto di riqualificazione. A tal fine, sono ammesse addizioni volumetriche fino al massimo del 40% della "Se" esistente, per l'efficientamento energetico, l'inserimento di servizi privati e collettivi, e più in generale per il miglioramento delle condizioni abitative.

3. Ai fini di incentivare le politiche abitative di edilizia sociale ed in aggiunta alle aree ed agli immobili di cui al precedente comma 2 sono individuate specifiche aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata. Queste aree costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 1 comma 258, della L. n. 244/2007 e dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014.

Le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono localizzate, dimensionate e disciplinate nelle schede di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione", quali prestazioni imposte ai soggetti attuatori e costituiscono una specifica premialità rispetto agli indici edificatori applicati, e possono essere di due tipologie:

- a) tipologia A: aree destinate all'edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da alienare a prezzo convenzionato;
- b) tipologia B: aree destinate all'edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da locare a canone calmierato.

4. Per gli alloggi residenziali sociali di cui al precedente comma, con successivo atto della Giunta comunale sono determinati:

- a) i criteri per la determinazione del prezzo massimo della vendita e del canone di locazione calmierato;
- b) la durata minima e massima della convenzione in merito al prezzo della vendita e/o del canone calmierato;
- c) le modalità di individuazione ed i requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi;
- d) i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi nel caso siano gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da soggetto dalla stessa delegato.

5. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia e dovranno contenere i seguenti contenuti minimi:

- a) l'individuazione degli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato e/o degli alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato, la cui puntuale rappresentazione dovrà risultare anche da un estratto planimetrico in scala adeguata allegato alla convenzione medesima;
- b) la durata della convenzione in merito al prezzo massimo di vendita e/o della locazione a canone calmierato;
- c) la definizione dei canoni di locazione e i criteri di relativo aggiornamento e/o i prezzi massimi di cessione degli alloggi;
- d) le modalità di individuazione ed i requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi;

- e) l'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, di sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale;
 - f) le idonee garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione e le penali per eventuali inadempienze;
 - g) le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore degli obblighi contenuti nella convenzione.
6. È facoltà dell'Amministrazione Comunale gestire direttamente, o tramite soggetto affiatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato.

Art. 32 Aree per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti (ACtr)

1. Le aree per lo stoccaggio dei rifiuti sono isole ecologiche o centri di raccolta destinati al conferimento dei rifiuti urbani differenziati, voluminosi e non, da parte dei privati.
2. Le aree di cui al comma precedente devono essere dotate di:
 - a) recinzione perimetrale, video sorvegliata, di altezza pari a 2,20 m;
 - b) sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
 - c) sistema di raccolta della percolazione e del lavaggio;
 - d) idonei sistemi di illuminazione, sicurezza, accessibilità al pubblico (anche motorizzati);
 - e) modalità di controllo e documentazione delle quantità conferite ed, eventualmente, dei soggetti conferenti al fine di garantire l'accesso solo ai privati;
 - f) modalità di raccolta e stoccaggio che garantiscano l'assenza di rischi per la salute e l'ambiente.
3. All'interno di tali aree possono essere realizzati piccoli manufatti di servizio, per l'accettazione e il controllo della documentazione dei conferimenti, ad un solo piano, di "Se" non superiore a 90 mq, realizzati con materiali di riciclo e dotati di copertura verde, nonché tettoie destinate allo stoccaggio temporaneo dei materiali. I manufatti funzionali all'attività dovranno essere demoliti alla cessazione dell'attività stessa.
4. Le aree verdi di corredo dovranno avere superficie minima pari al 30% dell'estensione dell'isola ecologica con alberature di adeguata grandezza atte a garantire la dissimulazione visiva, la mitigazione termica, acustica e atmosferica, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi pubblici e privati verdi limitrofi.
5. Le aree per il trattamento dei rifiuti sono destinate alla lavorazione e riciclaggio dei rifiuti urbani e degli inerti. Nel territorio comunale, sono individuate esclusivamente le seguenti aree:
 - a) impianto di depurazione liquami in località Baciacavallo;
 - b) impianto di depurazione in località Calice;
 - c) impianto rifiuti urbani in via Paronese;
 - d) area per il recupero e trattamento inerti non pericolosi individuata dall'accordo di pianificazione siglato tra Comune di Prato e Provincia di Prato il 15 dicembre 2015, in località casello Prato Ovest.

6. Per la realizzazione di spazi pavimentati, parcheggi e aree verdi si dovrà fare riferimento agli artt. 34, 35, 36, 38 di cui al presente Titolo e agli artt. 19 e 23 del Titolo III.

Art. 33 Aree per servizi cimiteriali (Acim)

1. Le aree per servizi cimiteriali sono perimetrare ed individuate con apposita sigla nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".
2. Le aree ricomprese entro i 200 mt dal perimetro individuato ai sensi del precedente comma, sono soggette al vincolo di cui all'art. 338 del T.U.L.S. In tali aree, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale e deliberazione del Consiglio Comunale, sono consentiti esclusivamente interventi pubblici e/o di interesse pubblico quali a titolo esemplificativo:

- parcheggi, parchi e giardini, aree sportive, aree pavimentate;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici (reti idriche, fognarie, metanodotti e gasdotti, sostegni di linee aeree, stazioni per telefonia mobile);
- manufatti aventi “Se” non superiore a 20 mq a servizio di attività commerciali complementari al servizio cimiteriale;
- locali tecnici e serre.

3. Ove la disciplina degli insediamenti ammetta l'addizione volumetrica AV2 di cui all'art. 64 delle presenti norme, gli ampliamenti degli edifici legittimati esistenti sono consentiti nel rispetto della percentuale massima del 10% prevista dal T.U.L.S.

Art. 34 Piazze e aree pedonali (APz)

1. Le piazze e le aree pedonali sono spazi aperti, anche pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi confluiscono.

2. Alle piazze e alle strade, poste all'interno delle mura urbane è riconosciuta, in coerenza con l'art. 12 della disciplina del Piano Strutturale, la valenza di elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono elementi di invarianza e quindi soggetti a tutela nella consistenza materiale, simbolica, giuridica e sociale:

- a) la proprietà pubblica;
- b) l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose, etc.;
- c) le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- d) le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

4. Il Piano individua porzioni di viabilità antistante edifici pubblici o ad uso pubblico identificandole come piazze, pertanto in tali aree devono essere garantite riconoscibilità materica e formale, abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione di impianti e controllo della viabilità carrabile.

5. Le piazze oggetto di riqualificazione ovvero di nuovo impianto devono contribuire a soddisfare esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con strade alberate, giardini e spazi limitrofi, attraverso la previsione di filare/i e/o gruppi di alberature, oltre ad aree inerbiti, **in coerenza con gli artt. 19 e 23 del Titolo III**. Le aree pavimentate interne alle piazze maggiori di 500 mq, devono essere corredate da vasche, fontane, muri d'acqua o sistemi di nebulizzazione, previa verifica della possibilità di adduzione o captazione.

6. Ai fini di un uso diversificato e continuo durante l'arco dell'anno gli spazi devono essere dotati di strutture fisse che consentano ombreggiatura e riparo dalle intemperie.

7. I sistemi di seduta, in adeguato numero, devono prevedersi sia in aree assolate che ombreggiate al fine di consentirne l'uso nelle diverse stagioni, e ad altezze diversificate per consentire la fruizione a tutte le fasce di utenza.

8. Impianti e relativi sottoservizi, oltre a perseguire il contenimento energetico, dovranno essere facilmente accessibili per le manutenzioni, e posti a distanza superiore ai 2 m dagli apparati radicali della vegetazione presente o di progetto.

Art. 35 Parcheggi pubblici: generalità (APp)

1. Si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente ed esclusivamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte e/o con presenza di strutture edificate, realizzate a raso, interrate, in elevazione o lungo strada.
2. Possono prevedersi parcheggi esclusivamente destinati alle auto, alle moto, ai pullman o misti. Devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 5 posti auto e 1 posto motociclo ogni 7 posti auto.
3. Lo stallo per parcheggi a pettine e a lisca non può avere dimensioni inferiori a 5,00 x 2,40 m; per i parcheggi in linea le dimensioni non possono essere inferiori a 5,20 x 2,10 m.
4. Gli accessi e percorsi veicolari interni devono essere distinti da accessi e percorsi pedonali e ciclabili.
5. Le aree di cui al presente articolo devono inoltre prevedere:
 - a) colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno;
 - b) un sistema di raccolta delle acque piovane, anche attraverso l'introduzione di aree di infiltrazione o rain gardens con uso di vegetazione specifica e in grado di rallentare gli effetti del deflusso superficiale delle acque (run off).
6. È consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica per merceologie quali fiorai ed edicole di giornali, con una superficie coperta di progetto non superiore a 30 mq.
7. Nei parcheggi pubblici è consentito riservare posti per la sosta di mezzi plain-air a fini turistici come specificato al successivo art. 37 comma 4.

Art. 36 Parcheggi pubblici: tipologie

1. I parcheggi di cui al precedente articolo si distinguono in: parcheggi accorpati a raso, coperti ad un piano, multipiano e misti, lungo strada, e velostazioni.

2. Parcheggi accorpati a raso nel territorio urbanizzato: spazi scoperti destinati alla sosta di auto, moto e pullman. Possono svolgere funzione di filtro a servizio di giardini, parchi e impianti sportivi; quando non espressamente previste dal Piano le aree a parcheggio pubblico devono essere collocate nelle adiacenze delle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse. Nella progettazione di nuovi parcheggi e nella riqualificazione dei parcheggi esistenti, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo, delle superfici di manovra e della dotazione di verde) è di 40 mq. Devono essere previste zone d'ombra tali da garantire, alla maturità della pianta, un ombreggiamento di almeno il 75% della superficie del parcheggio, individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli o frazione di questi dedicati alla sosta, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 m. All'interno dell'area destinata alle alberature non possono prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi, che devono essere collocati in altra sede opportuna.

Sono fatti salvi dalle disposizioni di carattere progettuale di cui al presente comma i parcheggi ad uso promiscuo (spazio fiera, aree di mercato, etc.) dove gli stalli possono essere distinti con specifica segnaletica, e per le pavimentazioni devono essere utilizzati materiali con elevati valori di riflettanza (albedo) ed emissività termica.

2. Parcheggi accorpati a raso nel territorio urbanizzato: spazi scoperti destinati alla sosta di auto, moto e pullman. Possono svolgere funzione di filtro a servizio di giardini, parchi e impianti sportivi. Quando l'ubicazione delle stesse non sia espressamente prevista dal Piano le aree a parcheggio pubblico devono essere collocate nelle adiacenze delle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse.

Fermo il rispetto delle prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e delle normative ad esso connesse, la progettazione o la riqualificazione dei parcheggi dovranno conservare uno stretto rapporto con il contesto urbano.

Fatti salvi eventuali impedimenti per la tutela del sottosuolo e delle falde idriche, i materiali impiegati per la pavimentazione e la vegetazione piantumata dovranno contribuire a soddisfare le esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con strade

alberate, giardini e spazi limitrofi, attraverso l'introduzione di filari e/o gruppi di alberature, oltre ad aree inerbite.

Per la progettazione delle aree di cui al presente comma si dovrà fare riferimento, oltre che agli artt. 19 e 23 del Titolo III, anche alle seguenti prescrizioni:

- a) garantire una superficie a verde minima del 35% rispetto alla complessiva superficie del parcheggio;
- b) garantire l'ombreggiamento dell'area, a maturità delle piante, in misura maggiore o uguale al 75% della superficie del parcheggio, attraverso:
 - aiuole poste ai margini e/o centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore a 2,00 m per la piantumazione di specie arboree;
 - aiuole di dimensioni non inferiori a 1,00 m per il posizionamento di strutture fisse per rampicanti con possibilità di integrazione con sistemi di produzione dell'energia (tettoie fotovoltaiche);
 - aree a verde alberate intermedie agli stalli per la sosta.

Tali aree dovranno garantire idonea alternanza rispetto alle aree pavimentate.

- c) fermo il rispetto del parametro minimo di cui alla lettera a), soluzioni ombreggianti anche diverse da quelle di cui alla lettera b) potranno essere valutate nel caso di parcheggi ad uso differenziato durante l'arco della giornata o della settimana (spazio fiera, aree di mercato, etc.) in ragione delle peculiari esigenze di fruizione;
- d) nelle aree destinate alle alberature, agli arbusti e alle erbacee, non potranno prevedersi impianti di illuminazione, segnaletica stradale verticale e sottoservizi, che dovranno essere collocati in altra sede opportuna;
- e) limitare l'uso di pavimentazioni bituminose, seppur drenanti, alle corsie per la distribuzione, utilizzando materiali freddi permeabili o semipermeabili per gli stalli di sosta e per i percorsi pedonali.

3. Parcheggi accorpati a raso nel territorio rurale: la collocazione, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi; devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, fatta eccezione per gli accessi dalla pubblica via nel rispetto del Regolamento Edilizio, del D.Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 che devono avere tipologie di pavimentazione che non trasportino detriti o fango in carreggiata. I parcheggi devono altresì essere ombreggiati con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura.

4. Parcheggi coperti multipiano o misti: spazi coperti o parzialmente coperti su uno o più livelli, e su pilotis, inseriti in edifici esistenti o di nuova costruzione, compresi gli autosilos con dispositivi meccanici. Ove compatibili con i profili di tutela del tessuto di riferimento e degli immobili ivi presenti possono realizzarsi strutture metalliche o in muratura aventi un'altezza non superiore alla media delle altezze degli edifici contigui.

Per strutture di nuova costruzione, le coperture devono avere uno spessore tale da garantire la messa a dimora di arbusti e alberi, le schermature laterali sono da realizzarsi con pannelli grigliati per consentire l'aerazione, alternandole a pareti verdi verticali vive o stabilizzate.

Nel caso di parcheggi mono o multipiano sia realizzati all'interno di edifici esistenti, ove sia dimostrata l'impossibilità a realizzare coperture verdi di cui al precedente periodo, ovvero mediante esoscheletro, dovranno essere utilizzati materiali con elevati valori di riflettanza (albedo) ed emissività termica.

5. Parcheggi lungo strada: destinati alla sosta delle auto in linea, a spina e ortogonali alla carreggiata, alle quali dovrà essere garantita la continuità dell'ombreggiatura prevedendo la piantumazione di alberature poste a distanza adeguata alla grandezza della specie. Le alberature lungo strada dovranno

essere previste in aiuole inerbite lungo strada o ad interruzione degli stalli, e la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 m, con cordoli di altezza dal piano stradale tale da impedire lo scavalco degli automezzi. All'interno dell'area destinata alle alberature non potranno prevedersi impianti di illuminazione, segnaletica stradale e sottoservizi, che saranno collocati in sede opportuna.

6. **Velostazioni:** destinati alla sosta delle bici, coperti e controllati, da collocarsi nei pressi di stazioni ferroviarie (hub stazione Centrale e stazione di Borgonuovo) e presso poli attrattori della mobilità urbana ovvero servizi per l'istruzione, servizi sociosanitari, ricreativi, ludico sportivi parchi e giardini.

Art. 37 Area sosta camper (APc)

1. Le aree sosta camper sono perimetrare e indicate con apposita sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e si distinguono in:

- a) area di rimessaggio: parcheggio per camper;
- b) punto sosta: stalli previsti all'interno di parcheggi esistenti o di progetto di cui agli artt. 35 e 36 delle presenti norme, senza specifici servizi;
- c) camper service: aree dotate di impianti di adduzione e smaltimento igienico sanitario, colonnine di ricarica elettrica a pagamento anche ad uso automatizzato.

2. La realizzazione del camper service deve tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- a) area delimitata e riservata, anche con accesso controllato ed eventualmente video sorvegliato;
- b) stalli delineati e posti a distanza tale da garantire privacy;
- c) trattandosi di aree di sosta veicolare dovranno avere le caratteristiche dei parcheggi di cui agli artt. 35 e 36, gli stalli dovranno essere in un numero massimo di 30 unità;
- d) punto di scarico acque chiare e carico acqua potabile;
- e) punto di scarico acque scure/wc chimico;
- f) colonnine di distribuzione energia elettrica.

3. Il Comune gestisce direttamente l'area ovvero previa convenzione con soggetti privati; mediante convenzione è possibile destinare aree controllate per la sosta dei camper nelle strutture sanitarie ospedaliere.

4. La fattispecie "punto sosta" di cui al precedente comma 1, lett. b), può essere reperita nelle aree a parcheggio pubblico (APp) nella misura non inferiore a 3 stalli e non superiore a 10 stalli.

Art. 37bis Area sosta tir (APt)

1. L'area per la sosta dei mezzi pesanti è individuata e perimetrata ed indicata con apposita sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. L'area di cui al comma precedente deve essere dotata di:

- a) recinzione perimetrale, di altezza pari a 2,20 m;
- b) superficie verde minima pari al 30% dell'estensione con alberature di adeguata grandezza atte a garantire la dissimulazione visiva, la mitigazione termica, acustica e atmosferica, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi pubblici e privati verdi limitrofi. In particolare deve essere garantita specifica schermatura nei pressi delle abitazioni prospicienti via del Molinuzzo;
- c) una fascia di almeno 5 m (compresa nel calcolo di cui al punto precedente) tra la recinzione e gli stalli di sosta, dotata di alberature, arbusteti ed erbacee ad alta densità in parte perenni tali da garantire continuità vegetale in tutte le stagioni, al fine di contribuire all'integrazione della rete ecologica territoriale, migliorare il microclima urbano, contrastare l'inquinamento acustico e atmosferico e ai fini della mitigazione visiva;
- d) sistema di ingresso/uscita separato ;
- e) sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e del lavaggio se previsto.

3. All'interno di tale area può essere realizzato un manufatto di servizio, ad un solo piano, di "Se" non superiore a 100 mq, con copertura verde, che dovrà essere demolito alla cessazione dell'attività.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 4, comma 2, delle presenti norme. In tal caso, la convenzione con l'Amministrazione deve garantire:
 - a) l'esecuzione a carico dei privati degli interventi di mitigazione di cui al precedente comma 2;
 - b) l'impegno all'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi, compresa la rimozione della struttura eventualmente realizzata, alla cessazione dell'attività.
5. In deroga a quanto previsto dall'art. 24 comma 3, l'insediamento per area di sosta tir non è consentito in aree "AP" per spazi e parcheggi pubblici diverse da quella individuata dal Piano Operativo.

Art. 38 Verde pubblico attrezzato e parchi (AVp)

1. Le aree a verde pubblico e parchi possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini, comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.
2. Le aree a verde pubblico attrezzato possono prevedere: aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree agricole, bacini o vasche d'acqua, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di attraversamento, elementi di protezione/delimitazione, elementi di servizio, aree per cani. Possono avere un carattere naturalistico, paesistico, agricolo, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere, compresi i bocciodromi e le piste di pattinaggio all'aperto.
3. All'interno delle aree destinate a verde pubblico/parchi è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande.

La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti devono essere adeguati al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto che:

- a) i chioschi non devono avere dimensione superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano oltre ulteriori 20 mq di dehor;
 - b) i locali/manufatti non devono avere dimensione superiore a 50 mq di superficie coperta su unico piano, oltre ad ulteriori 20 mq di dehor.
4. Chioschi, locali e i manufatti di dimensione superiore possono essere autorizzati dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo.
 5. All'interno delle aree destinate a verde pubblico e parchi è altresì ammessa la realizzazione di manufatti/infrastrutture non diversamente localizzabili, necessari al funzionamento di servizi pubblici (quali ad esempio armadi/cabine/sottostazioni elettriche) a condizione che con l'opera sia proposta un'adeguata sistemazione delle componenti su elencate e presenti all'interno dell'area prima dell'intervento.
 6. Il Piano Operativo promuove la creazione di un diffuso e qualificato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano, al fine di costituire un efficace connettivo di aree esistenti e di progetto più ampie quale parte della rete ecologica e al generale miglioramento del comfort ambientale e della salute umana, pertanto gli interventi di riqualificazione e nuova realizzazione delle aree a verde pubblico/parchi devono, oltre alle disposizioni di cui all'art. 23 comma 4:
 - a) garantire una superficie permeabile non inferiore all'80% dell'area di intervento;
 - b) adottare criteri di progettazione tali che la vegetazione sia parte integrante del progetto, con scelta delle specie vegetali adatte allo scopo, compatibili con la fruizione e la manutenzione dell'area, disporre la stessa in base alle caratteristiche botaniche e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;

- c) trattare con opportuni accorgimenti le parti che hanno una funzione fondamentale di mitigazione ambientale (protettiva da fonti di inquinamento acustico e atmosferico) o realizzate per la sicurezza idraulica (bacini di laminazione) garantendo per queste ultime una superficie non inferiore al 10% dell'area di intervento;
- d) articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali, o agricola;
- e) collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal calore, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti;
- f) garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, la presenza di masse arboree che consentano adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici e raccolta dei rifiuti;
- g) prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica volta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- h) prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area verde, connettendo con piste ciclabili e percorsi pedonali le aree pubbliche o di uso pubblico (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, etc.)-presenti nell'intorno;
- i) progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni e biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta. Nel caso di percorsi ciclabili progettare la separazione dei flussi e la specializzazione dei percorsi;
- j) posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere le fermate del trasporto pubblico;
- k) prevedere la presenza di un parcheggio pubblico al margine dell'area o nelle sue vicinanze.

7. Gli interventi nelle aree di cui al presente articolo, esistenti e di progetto, limitrofe al territorio rurale devono tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche del Paesaggio Rurale e dell'Ambito Rurale limitrofi.

Art. 39 Impianti sportivi (AVs)

1. Le attrezzature sportive possono essere costituite da: impianti di varia natura coperti e scoperti, bacini, vasche d'acqua o laghi artificiali aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di attraversamento, elementi di protezione/delimitazione, manufatti ed altri elementi di servizio.

2. Oltre a quanto previsto nelle discipline di settore per i manufatti di servizio all'attività, all'interno delle aree destinate ad impianti sportivi è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio che siano con esse compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole degli impianti quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali di vicinato, attività private di servizio. La scelta localizzativa e le caratteristiche di locali/chioschi deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, tenendo conto che:

- a) i chioschi non devono avere dimensione superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano oltre ad ulteriori 20 mq di dehor;
- b) le club house non devono avere dimensione superiore a 100 mq di superficie coperta per ogni ettaro di superficie destinata all'impianto sportivo, con un limite massimo di 300 mq, con altezza massima di 7 m.

Per ogni impianto sportivo è ammesso un solo chiosco ed una sola club house.

3. Gli impianti sportivi dovranno attenersi a quanto previsto in termini dimensionali dai regolamenti specifici di settore e delle federazioni sportive.
4. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di attrezzature sportive e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda occorre garantire:
 - a) una corretta accessibilità dalla viabilità principale;
 - b) realizzazione dei parcheggi nelle modalità di cui agli artt. 35 e 36 delle presenti norme, in particolare realizzare in terra stabilizzata o prato i parcheggi utilizzati in modo saltuario;
 - c) la separazione dalla viabilità con impianti vegetazionali densi;
 - d) l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni);
 - e) una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area sia ciclabili che pedonali.
5. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici.
6. Sono ammesse, ~~previa stipula di convenzione che ne disciplini la stagionalità~~, coperture sportive ~~stagionali per esigenze temporanee~~, per una superficie coperta massima di 1.500 mq per ogni complesso sportivo; dimensioni superiori possono essere autorizzate dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo.
7. Gli interventi nelle aree sportive, esistenti e di progetto, limitrofe al territorio rurale devono tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche del Paesaggio Rurale e dell'Ambito Rurale limitrofi.

Art. 40 Orti sociali e urbani (AVo)

1. Sono aree pubbliche dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio, per l'autoconsumo o per il tempo libero. L'Amministrazione si riserva di assegnarle a particolari soggetti individuati con apposito regolamento, il quale definisce le modalità di assegnazione e di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari.
2. Le aree ad orti sociali devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) superficie minima di ogni singolo orto ricompresa tra un minimo di 50 mq e un massimo di 100 mq;
 - b) elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e sementi, raccolta dei rifiuti vegetali);
 - c) realizzazione di percorsi di distribuzione interna pedonali accessibili dalla pubblica via;
 - d) adeguati spazi di sosta veicolare e ciclabile, piazzole di carico/scarico;
 - e) realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali.
3. Gli elementi di servizio devono essere realizzati sul confine di ciascuna unità ortiva accorpata a 2 o 4 unità di dimensioni non superiori a 6 mq per unità, sviluppati su un solo piano fuori terra con altezza massima di 2,20 m, in materiale leggero ancorati al suolo e non dotati di fondazioni, privi di impianti idrici e di illuminazione. È consentita, in alternativa, la realizzazione di un unico manufatto comune, a servizio di tutti gli orti, di superficie pari alla somma delle superfici spettanti agli orti che asserve. Gli stessi dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 10 m dalla viabilità carrabile e 20 m dagli edifici.
4. Le delimitazioni vegetali, nel rispetto delle norme e delle indicazioni dello specifico regolamento comunale, devono caratterizzare l'agglomerato: le partizioni dovranno rispettare la maglia agricola esistente e/o le scoline o in assenza rispettare il disegno del tessuto urbano in cui si inserisce, nei pressi dei manufatti a servizio è obbligo prevedere pergolati e/o alberature adeguate per specie e grandezza che consentono l'ombreggiatura, i percorsi pedonali di maggior distribuzione dovranno essere corredati di almeno un filare di alberi.
5. È fatto divieto di deposito a cielo aperto di vario materiale.

Capo II – Infrastrutture viarie e di trasporto

Art. 41 Aree per sedi stradali

1. Le aree destinate alle sedi stradali esistenti e di progetto, comprensive degli spazi accessori quali spartitraffico, rotatorie, fasce di pertinenza e scarpate, sono individuate, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, con apposita campitura nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

1.1. Le aree di cui al precedente comma possono essere inoltre identificate rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 “Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica” come:

- a) “viabilità storica”, individuate in attuazione del PIT/PPR ed in coerenza con il Piano Strutturale;
- b) “Pubbliche piazze, vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico”, ex art. 10, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, elencati nell’elaborato 11.4 “Beni culturali – Elenco”.

2. Fermo restando il rispetto della normativa in tema di sicurezza stradale, gli spazi accessori devono essere dotati di alberature e/o arbusteti e/o erbacee ad alta densità in parte perenni tali da garantire continuità vegetale in tutte le stagioni, al fine di contribuire all’integrazione della rete ecologica territoriale, migliorare il microclima urbano, contrastare l’inquinamento acustico e atmosferico, migliorare la percezione visiva delle infrastrutture.

3. Ai sensi dell’art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e dell’art. 5 comma 6, del D.P.R. n. 495/1992 la perimetrazione del centro abitato è stabilita dalla D.G.C. n. 137 del 23 giugno 2015.

4. Per le distanze di fabbricati, recinzioni, siepi, fossi, canali, etc., esterni al centro abitato si applicano gli artt. 26, 27 e 29 del D.P.R. n. 495/1992.

5. Per le distanze per fabbricati, recinzioni, siepi, fossi, canali, etc., all’interno del centro abitato si applica l’art. 28 del D.P.R. n. 495/1992 nonché le disposizioni del presente Piano Operativo.

6. La classificazione della viabilità è indicata nella tavola “Es.6 Sistema Infrastrutturale” del Piano Strutturale.

7. La realizzazione degli accessi carrabili deve rispettare le indicazioni di cui all’art. 46 del D.P.R. n. 495/1992, il D.M. 05 novembre 2011 e il Regolamento Edilizio con particolare riferimento alla tabella 3.4a.

8. I percorsi di cui all’art. 1.1 lett. a) e b), rappresentano sia in ambito urbano che rurale un elemento fondante della struttura insediativa di lunga durata del territorio. Costituiscono rilevanza paesaggistica nonché valore storico testimoniale, e sono considerati parti integranti di tali percorsi, ove presenti, i seguenti elementi qualificativi:

- a) i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali);
- b) le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- c) le opere d’arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;
- d) i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastrini, cippi) presenti lungo il tracciato;
- e) le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- f) le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;
- g) la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

8.1. Gli elementi qualificativi di cui al punto precedente sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e prestazionale, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianze della struttura fondativa del territorio per la quale deve essere assicurata la condizione di riproducibilità, sostenibilità degli usi e durevolezza. Eventuali tratti degradati devono essere assoggettati ad azioni di

ripristino, tendendo alla salvaguardia dei caratteri identitari dei singoli tracciati ed al recupero di ogni altro elemento che ne qualifichi l'identità e la riconoscibilità.

8.2. Gli interventi che interessino i percorsi fondativi devono in particolare:

- a) garantire la salvaguardia, ove ancora leggibile, della configurazione originale con particolare riferimento al territorio rurale, evitando modifiche dei caratteri morfologici nel loro sviluppo longitudinale, del loro andamento altimetrico ed della loro sezione stradale comprensiva del sistema di scolo delle acque. Fanno eccezione gli interventi indispensabili per la messa in sicurezza idraulica per i quali sono comunque da privilegiare tecnologie e soluzioni formali che rispettino i caratteri tipologici, storici e paesaggistici del manufatto e del suo intorno;
- b) nelle parti dei tracciati di particolare visibilità e/o valore storico, evitare interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale;
- c) prevedere la conservazione di ogni elemento di corredo al tracciato viario che concorra al mantenimento del suo assetto figurativo originario, necessario al riconoscimento del suo valore storico testimoniale quali, ad esempio, opere d'arte, manufatti di corredo, pilastri, edicole, cippi commemorativi, nonché dotazioni vegetazionali di corredo che segnano la percezione consolidata del tracciato, siano quest'ultimi riferiti ad elementi tipologici tipici del contesto urbano che del paesaggio rurale (alberi isolati, filari lungo strada, viali alberati etc.).
- d) nel territorio rurale, mantenere l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali utilizzare materiali e tecniche coerenti con i caratteri di ruralità del contesto;
- e) garantire il mantenimento delle relazioni funzionali dei tracciati storici quali elementi di connessione storicamente consolidata tra nuclei insediativi e emergenze architettoniche - beni monumentali, pievi, ville, borghi, etc.- che disegnano la struttura del paesaggio e segnano le relazioni con le aree urbane e con il territorio rurale;
- f) garantire una progettazione degli spazi interclusi nelle rotatorie coerente con i valori paesaggistici del contesto paesaggistico di riferimento;
- g) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificativi precedentemente elencati, ove presenti.

8.3. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti ai percorsi di cui al presente comma sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, rapporti visuali etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui - per dimensione, tipologia e materiali - ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche dai punti privilegiati individuati nel Piano Strutturale nella tavola "Es.3b Invarianza paesaggistico ambientale" come "siti e percorsi di apertura visiva" e nell'elaborato "Es.PP Patrimonio Paesaggistico" come "siti di eccezionale apertura visiva".

8.4. Gli interventi sui percorsi di cui al precedente comma 1.1 lett. a) e b) sono subordinati:

- a) per la "viabilità storica", qualora eccedenti la manutenzione straordinaria, al parere favorevole della ~~Commissione per il paesaggio del Comune~~ **CETU, Commissione Edilizia Comunale**;
- b) per le "Pubbliche piazze, vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico", all'autorizzazione della competente Soprintendenza secondo le vigenti disposizioni di legge.

Art. 42 Piste ciclabili e ciclovie

1. Le piste ciclabili e le ciclovie esistenti e di progetto sono individuate con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e hanno lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa.
2. I tracciati individuati dal Piano Operativo hanno carattere meramente indicativo: il percorso effettivo sarà definito in sede di progettazione dell’opera pubblica.
3. I percorsi devono essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l’accessibilità e la sicurezza, pertanto ove possibile devono essere separati fra loro e dalle carreggiate stradali, inoltre devono essere adeguatamente alberati ed ombreggiati al fine di migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ambientali, mediante alberature a foglia caduca.
4. Nei tratti extraurbani e nei parchi pubblici si potranno avere itinerari promiscui pedo-ciclabili di larghezza complessiva non inferiore a 2 m.

Art. 43 Aree e fasce di rispetto ferroviario

1. Le aree ferroviarie sono individuate con apposita campitura nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, sono destinate ad attrezzature ferroviarie e comprendono gli ambiti riguardanti gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, i relativi allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni.
2. Le fasce di rispetto ferroviario sono stabilite dalla normativa vigente in materia.
3. Nelle aree ferroviarie, d’intesa con l’Amministrazione Comunale, possono essere elaborati progetti di riqualificazione che prevedano anche aree di parcheggio, aree a verde ed eventuali attrezzature di interesse pubblico e per il loro sviluppo.

Art. 44 Impianti per la distribuzione carburanti (IC)

1. Gli impianti per la distribuzione di carburanti esistenti e le relative pertinenze sono individuati con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.
2. Non sono ammessi nuovi impianti nelle aree esistenti o di progetto destinate a verde attrezzato e parchi “AVp”.

Capo III – Disposizioni per la qualità in ambito urbano

Art. 45 Connessioni Urbane

1. Le connessioni urbane sono individuate con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e rappresentano la strategia del Piano Operativo di indicare luoghi o aree da mettere in relazione, percorsi o tracciati storici da valorizzare. Ove le connessioni urbane siano rappresentate sul sedime di “viabilità storica” o “Pubbliche piazze, vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico” di cui all’art. 41 comma 1.1 lett. a) o lett. b), gli interventi dovranno essere coerenti con le prescrizioni di cui allo stesso art. 41 comma 8.
2. I tracciati individuati hanno carattere meramente indicativo: la più idonea collocazione sarà definita in sede di progettazione. Le connessioni urbane sono spazi aperti o interni al tessuto edificato, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili o ai parcheggi che in essi confluiscono.
3. All’interno dei tessuti densi o rarefatti, i tracciati possono realizzarsi in base alla tipologia del legame fisico o visuale da instaurare con demolizioni anche parziali, installazioni anche effimere, materiali e tecniche innovative. Il segno può concretizzarsi in un percorso, un segno materico, un allineamento, una quinta o nella creazione di un cono visuale.

4. All'interno degli spazi aperti ovvero parchi pubblici di progetto le connessioni indicano una traccia necessaria a instaurare un rapporto con un disegno più ampio a scala di quartiere compresa la salvaguardia di eventuali visuali. Gli spazi con funzione di passaggio pedonale e/o ciclabile nel caso di prossimità alla rete, devono presentare caratteristiche dimensionali, materiche e di permeabilità consone ai luoghi.
5. In sede di progettazione dovrà essere garantito l'uso pubblico delle aree di connessione anche tramite convenzionamento con i privati interessati.
6. Indipendentemente dall'ampiezza e dalla modalità di realizzazione delle connessioni, queste devono essere corredate da idonea illuminazione, eventuali impianti di irrigazione, adeguata cartellonistica ed eventuali sistemi di chiusura e sorveglianza.

Art. 46 Verde di connettività

1. Il verde di connettività è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e rappresenta fasce di forestazione lineare previste nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, nelle aree industriali e ai margini del territorio urbanizzato. Ove le connessioni urbane siano rappresentate sul sedime di "viabilità storica" o "Pubbliche piazze, vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico" di cui all'art. 41 comma 1.1 lett. a) o lett. b), gli interventi dovranno essere coerenti con le prescrizioni di cui allo stesso art. 41 comma 8.
2. I tracciati individuati hanno carattere meramente indicativo: la più idonea collocazione sarà definita in sede di progettazione dell'opera.
3. Il verde di connettività ha la funzione di completamento della rete ecologica attraverso la riduzione della superficie mineralizzata nelle sedi stradali di maggiore ampiezza, la mitigazione delle infrastrutture attraverso la costituzione di una barriera vegetale continua o discontinua, il contrasto dell'inquinamento acustico e atmosferico, il miglioramento del microclima urbano; definisce infine i margini migliorando la percezione visiva del paesaggio urbano.
4. Fermo restando il rispetto della normativa in tema di sicurezza stradale, le fasce di forestazione lineare devono essere dotati di alberature e/o arbusteti e/o erbacee ad alta densità in parte perenni tali da garantire continuità vegetale in tutte le stagioni.

Art. 47 Parcheggi privati nel territorio urbanizzato

1. Si considerano aree per parcheggio privato, ai sensi dell'art. 41-sexies, legge n. 1150 del 17 agosto 1942, gli spazi dedicati alla sosta dei veicoli, scoperti o con presenza di strutture edificate, realizzati a raso, interrati o in elevazione.
2. La realizzazione dei parcheggi privati di cui al presente articolo è prescritta per gli interventi di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF **Ristrutturazione con fedele ricostruzione** e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva **ove comportanti aumento di carico urbanistico**, SE Sostituzione Edilizia, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica.
3. Qualora realizzati a raso, **i parcheggi che prevedono un numero maggiore di 2 posti auto dovranno essere realizzati, fatti salvi impedimenti per la tutela del sottosuolo e delle falde idriche, seguendo le seguenti prescrizioni: i parcheggi la superficie minima prescritta per singolo posto auto, comprensiva dello stallo, delle superfici di manovra e della dotazione di verde, è di 40 mq ed è così costituita: 25 mq per lo stazionamento del veicolo e la relativa manovra, mentre i restanti 15 mq di verde possono concorrere al reperimento della superficie permeabile a condizione che la stessa sia priva di qualsivoglia pavimentazione ancorché drenante; occorre altresì la contestuale verifica del reperimento, per la destinazione residenziale, di un posto auto per ogni alloggio. Devono essere previste zone d'ombra tali da garantire, alla maturità della pianta, un ombreggiamento di almeno il 75% della superficie del parcheggio. All'interno dell'area destinata alle alberature non potranno prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi, che dovranno essere collocati in altra sede opportuna.**

- a) garantire una superficie a verde minima del 35% rispetto alla complessiva superficie dell'area destinata a parcheggio, che potrà essere computata ai fini del rispetto dei parametri di cui all'art. 23 comma 1.7;
- b) garantire l'ombreggiamento dell'area, a maturità delle piante, in misura maggiore o uguale al 75% della superficie del parcheggio, attraverso:
 - aiuole poste ai margini e/o centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore a 2,00 m per la piantumazione di specie arboree;
 - aiuole di dimensioni non inferiori a 1,00 m per il posizionamento di strutture fisse per rampicanti con possibilità di integrazione con sistemi di produzione dell'energia (tettoie fotovoltaiche);
 - aree a verde alberate intermedie agli stalli per la sosta.

Tali aree dovranno garantire idonea alternanza rispetto alle aree pavimentate.

- c) fermo il rispetto del parametro minimo di cui alla lettera a), soluzioni ombreggianti anche diverse da quelle di cui alla lettera b) potranno essere valutate nel caso di parcheggi ad uso differenziato durante l'arco della giornata o della settimana (spazio fiera, aree di mercato, etc.) in ragione delle peculiari esigenze di fruizione;
- d) nelle aree destinate alle alberature, agli arbusti e alle erbacee, non potranno prevedersi impianti di illuminazione, segnaletica stradale verticale e sottoservizi, che dovranno essere collocati in altra sede opportuna;
- e) limitare l'uso di pavimentazioni bituminose, seppur drenanti, alle corsie per la distribuzione, utilizzando materiali freddi permeabili o semipermeabili per gli stalli di sosta e per i percorsi pedonali;

4. I parcheggi multipiano o misti sono costituiti da spazi coperti o parzialmente coperti su più livelli o su pilotis, inseriti in edifici esistenti o di nuova costruzione. Ove non espressamente vietate, possono realizzarsi strutture metalliche o in muratura aventi un'altezza non superiore alla media delle altezze degli edifici contigui. Per strutture di nuova costruzione, le coperture devono avere uno spessore tale da garantire la messa a dimora di arbusti e alberi, le schermature laterali sono da realizzarsi con pannelli grigliati per consentire l'areazione, alternandole a pareti verdi verticali vive o stabilizzate.

Nel caso di parcheggi parcheggio mono o multipiano sia realizzati all'interno di edifici esistenti, ove sia dimostrata l'impossibilità a realizzare coperture verdi di cui al precedente periodo, ovvero mediante esoscheletro, dovranno essere utilizzati materiali con elevati valori di riflettanza (albedo) ed emissività termica.

5. È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nel lotto urbanistico i quali, per le parti non sovrastate da edifici, devono prevedere una copertura a verde pensile, armonizzata con il disegno di eventuali spazi pubblici presenti o in progetto.

6. I parcheggi di cui al presente articolo devono altresì prevedere:

- a) appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 2 posti auto di sosta;
- b) colonnine a consumo di ricarica elettrica come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Art. 48 Aree per la sosta di relazione per la destinazione d'uso commerciale

~~1. Le quantità di parcheggi per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dalla L.R. n. 62/2018 e dal Regolamento di attuazione 15/R/2009 e ss.mm.ii. per interventi di NE Nuova Edificazione, SE Sostituzione Edilizia, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF e RFN Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva e AV addizione volumetrica, nonché in ogni caso comportante il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione commerciale o l'incremento delle superfici di vendita.~~

1. Le quantità di parcheggi per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dalla L.R. n. 62/2018 e ss.mm.ii. e dal Regolamento di attuazione D.P.G.R. 23/R/2020 e ss.mm.ii. nonché dal Regolamento del Commercio comunale per gli interventi previsti dalle suddette normative.

2. In caso di incremento delle superfici di vendita, anche tramite interventi di addizione volumetrica, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita in ampliamento.
3. Le superfici destinate a sosta di relazione non sono dovute nei casi previsti dal Regolamento del Commercio approvato con D.C.C. n. 9 del 17 febbraio 2011 e s.m.i.;
4. I parcheggi per la sosta di relazione sono realizzati senza scomputo dagli oneri dovuti, integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso, purché ne venga garantito l'uso pubblico durante gli orari di apertura, impegno da sottoscrivere mediante convenzione in sede di approvazione del progetto. Si intende idoneo un percorso pedonale non eccedente i 50 m e che unisca senza soluzione di continuità il parcheggio e la struttura di vendita. Appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri minimi:
 - a) esercizi di vicinato: 1 posto bici ogni posto auto di sosta di relazione;
 - b) medie strutture di vendita: 1 posto bici ogni 4 posti auto di sosta di relazione;
 - c) grandi strutture di vendita: 1 posto bici ogni 20 posti auto di sosta di relazione.

5. Qualora i parcheggi siano realizzati a raso, la superficie minima prescritta per singolo posto auto, comprensiva dello stallo, delle superfici di manovra e della dotazione di verde, è di 40 mq ed è così costituita: 25 mq per lo stazionamento del veicolo e la relativa manovra (art. 29 comma 3, del 15/R/2009), mentre i restanti 15 mq di verde possono concorrere al reperimento della superficie permeabile a condizione che la stessa sia priva di qualsivoglia pavimentazione ancorché drenante. Devono essere previste zone d'ombra tali da garantire, alla maturità della pianta, un ombreggiamento di almeno il 75% della superficie del parcheggio. All'interno dell'area destinata alle alberature non potranno prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi, che dovranno essere collocati in altra sede opportuna.

5. Qualora realizzati a raso, i parcheggi che prevedono un numero maggiore di 2 posti auto dovranno essere realizzati, fatti salvi impedimenti per la tutela del sottosuolo e delle falde idriche, seguendo le seguenti prescrizioni:

- a) garantire una superficie a verde minima del 35% rispetto alla complessiva superficie dell'area destinata a parcheggio, che potrà essere computata ai fini del rispetto dei parametri di cui all'art. 23 comma 1.7;
- b) garantire l'ombreggiamento dell'area, a maturità delle piante, in misura maggiore o uguale al 75% della superficie del parcheggio, attraverso:
 - aiuole poste ai margini e/o centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore a 2,00 m per la piantumazione di specie arboree;
 - aiuole di dimensioni non inferiori a 1,00 m per il posizionamento di strutture fisse per rampicanti con possibilità di integrazione con sistemi di produzione dell'energia (tettoie fotovoltaiche);
 - aree a verde alberate intermedie agli stalli per la sosta.

Tali aree dovranno garantire idonea alternanza rispetto alle aree pavimentate.

- c) fermo il rispetto del parametro minimo di cui alla lettera a), soluzioni ombreggianti anche diverse da quelle di cui alla lettera b) potranno essere valutate nel caso di parcheggi ad uso differenziato durante l'arco della giornata o della settimana (spazio fiera, aree di mercato, etc.) in ragione delle peculiari esigenze di fruizione;
- d) nelle aree destinate alle alberature, agli arbusti e alle erbacee, non potranno prevedersi impianti di illuminazione, segnaletica stradale verticale e sottoservizi, che dovranno essere collocati in altra sede opportuna;

- e) limitare l'uso di pavimentazioni bituminose, seppur drenanti, alle corsie per la distribuzione, utilizzando materiali freddi permeabili o semipermeabili per gli stalli di sosta e per i percorsi pedonali;

6-7. Per la realizzazione di parcheggi **mono**, multipiano o misti si applica il precedente art. 36, comma 4.

Art. 49 Verde privato a corredo degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Le aree a verde privato possono avere diversa estensione e sistemazione, connotate dalla presenza di vegetazione e prevalenza di suoli permeabili.

2. Le aree a verde privato possono prevedere aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, bacini o vasche d'acqua, impianti sportivi ad uso pertinenziale di cui al successivo art. 50, elementi di protezione/delimitazione.

3. Il Piano Operativo promuove la creazione di un diffuso e qualificato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano, al fine di costituire un efficace connettivo di aree più ampie quale parte della rete ecologica e di contribuire al generale miglioramento del comfort ambientale e della salute umana. Conseguentemente gli interventi di riqualificazione e nuova realizzazione delle aree a verde privato, oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 23 comma 4, **devono**:

- a) garantire una superficie permeabile non inferiore all'80% dell'area;
- b) adottare criteri di progettazione tali che la vegetazione sia parte integrante del progetto, con scelta delle specie vegetali adatte allo scopo;
- c) adottare criteri di progettazione tali che la realizzazione di manufatti/infrastrutture non diversamente localizzabili quali ad esempio armadi/cabine elettriche sia integrata con le componenti descritte al comma 2;
- d) trattare con opportuni accorgimenti le parti che hanno una funzione fondamentale di mitigazione ambientale (protettiva da fonti di inquinamento acustico e atmosferico) o realizzate per la sicurezza idraulica (bacini di laminazione);
- e) prevedere una adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.

5. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni per gli ambiti di tutela dell'edificato storico testimoniale di cui al successivo art. 145.

Art. 50 Piscine e strutture sportive ad uso pertinenziale privato

1. Nel territorio urbanizzato, ad eccezione delle limitazioni per gli ambiti definiti di tutela di cui all'art. 145 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate, e con le caratteristiche di cui al presente articolo:

- a) piscine;
- b) campi da tennis;
- c) campi da calcetto.

2. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando esclusivamente quelli con pendenza non superiore al 20%; non prevedano volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno;
- b) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti e con gli assetti vegetazionali esistenti;
- c) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sulla rete acquedottistica pubblica;

- d) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
3. Le piscine ad uso privato possono essere realizzate esclusivamente nel lotto urbanistico, a condizione che la superficie delle stesse non sia superiore al 30% della superficie permeabile della pertinenza, con le seguenti modalità di realizzazione:
- dimensioni non superiori a 50 mq di superficie netta della vasca ovvero non superiori a 100 mq se afferenti ad immobili con destinazione d'uso turistico-ricettiva;
 - la profondità media non deve superare 1,60 m;
 - la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
 - il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (sabbia, verde, grigio);
 - le pavimentazioni (pietra locale, cotto o legno) dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m, uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3 m;
 - i volumi tecnici devono essere preferibilmente ricavati in manufatti preesistenti; se di nuova realizzazione ovvero essere integralmente interrati, con altezza massima interna di 2,00 m e superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità.
4. I campi da tennis o da calcetto possono essere realizzati esclusivamente nel lotto urbanistico di riferimento. Il fondo dei campi deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 m.

Art. 51 Spazi aperti con alto indice di naturalità (V1)

1. Le aree a verde privato con alto indice di naturalità, strategiche per l'innalzamento della qualità ecologica e del sistema connettivo territoriale, con funzione di contenimento dell'espansione dell'edificato, sono distinte con specifica campitura e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti **gli usi a # verde privato, e le attività agricole;** anche con forme legate all'autoconsumo, alla socialità e al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. Per consentire lo svolgimento di tali attività sono ammessi:
- manufatti per l'attività amatoriale di cui al successivo art. 96;
 - recinzioni prive di rilevanza edilizia;
 - lungo la pubblica via e sui fronti prospicienti gli spazi pubblici, recinzioni con base in muratura e soprastante ringhiera metallica o rete. Altezza consentita della base in muratura 1,00 m; altezza totale massima 2,00 m;
 - aree di sosta privata, con superficie non superiore a 75 mq, senza trasformazione permanente dei suoli. **Tali aree non possono comunque essere computate o concorrere ai fini del reperimento delle aree a parcheggio di cui agli artt. 47 e 48.**
3. Non sono in ogni caso ammessi:
- l'impermeabilizzazione del suolo;
 - il deposito, l'esposizione e la vendita di merci, compresi i veicoli;
 - l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante;
 - l'installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 137 della L.R. n. 65/2014.
4. Per i manufatti esistenti legittimi alla data di adozione del presente Piano, sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso.
5. Al fine di non pregiudicare le caratteristiche dell'ambiente e gli equilibri ecologici non sono ammessi prelievi o nuove opere di presa per fini diversi dall'idropotabile o agricolo.

Art. 52 Spazi aperti con medio indice di naturalità (V2)

1. Le aree a verde privato con medio indice di naturalità, complementari all'innalzamento della qualità ecologica e del sistema connettivo territoriale, sono distinte con specifica campitura e sigla nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi ed usi di cui al precedente art. 51, comma 2.
3. Nelle aree V2 sono altresì consentiti il deposito e lo stoccaggio a cielo aperto di inerti e altri materiali, senza installazione di box prefabbricati e container e comunque nel rispetto delle normative igienico ambientali, nonché il ricovero di mezzi per attività d'impresa, senza attività di commercializzazione.
4. Le aree destinate agli usi di cui al precedente comma 3 devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) dimensione minima dell'area interessata non inferiore a 300 mq e non superiore a 3.000 mq;
 - b) altezza di materiali e merci fino a 3 m;
 - c) altezza dei mezzi e delle attrezzature non superiore a 7 m;
 - d) la superficie occupata da materiali, merci e mezzi non potrà essere superiore al 75% dell'area interessata;
 - e) l'area dovrà essere recintata secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e schermata da siepe di altezza non inferiore a 2,00 m;
 - f) dovranno essere conservate le alberature eventualmente esistenti;
 - g) per gli accessi dovranno essere utilizzate le strade esistenti, senza realizzazione di nuova viabilità.
4. A servizio degli usi di cui al precedente comma 3 è consentita la realizzazione di una tettoia di protezione dei materiali e mezzi con struttura leggera e facilmente amovibile, di altezza non superiore a 4,5 m, ovvero ripostigli per la rimessa di attrezzature e utensili con superficie non superiore a mq 10,00 secondo le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio. La superficie complessivamente occupata dai predetti manufatti non deve superare il 20% dell'area individuata per il deposito fino ad un massimo di 300 mq. La collocazione dei manufatti è subordinata alla stipula di convenzione urbanistica contenente gli impegni di conformità alla presente disciplina, dell'uso finalizzato al deposito e della rimozione in caso di cessazione o di esproprio per pubblica utilità senza che ciò incida sull'indennità da corrispondere. Gli obblighi della convenzione devono essere garantiti da idonee garanzie, in misura dei costi stimati per la rimozione.
5. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, in conformità con il PIT/PPR, la realizzazione di depositi di cui al comma 3 e l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) non interferire negativamente con le visuali panoramiche adottando soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo;
 - b) non devono essere realizzati edifici prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica;
 - c) le strutture per la cartellonistica devono armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.
6. Nelle aree V2 è sono altresì consentite l'attività di educazione cinofila e addestramento cani con realizzazione delle seguenti strutture:
 - a) strutture prive di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 L.R. 65/2014 per il deposito di attrezzature e ricovero temporaneo degli animali durante le sessioni di educazione cinofila e addestramento;
 - b) recinzioni prive di rilevanza edilizia;In tali casi non sono comunque ammessi:
 - a) l'impermeabilizzazione dei suoli;
 - b) l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante;
 - c) il deposito, l'esposizione e la vendita di merci,
 - d) l'installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 137 della L.R. n. 65/2014.

e) l'impiego delle strutture realizzate per il ricovero permanente degli animali

Art. 53 Spazi aperti con basso indice di naturalità (V3)

1. Le aree a verde privato con basso indice di naturalità, complementari all'innalzamento della qualità ecologica e del sistema connettivo territoriale, sono distinte con specifica campitura e segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi ed usi di cui al precedente art. 51, comma 2.
3. Nelle aree V3 sono altresì consentiti:
 - a) l'esposizione e vendita di arredi e attrezzature da giardino e consimili, materiali edili;
 - b) l'esposizione e vendita di autoveicoli, motoveicoli, autocaravan e macchine agricole e consimili.
4. Per gli usi di cui al precedente comma 3 è consentita l'installazione di tettoie e/o manufatti facilmente rimovibili, ad uso deposito, ufficio e/o vendita, con altezza massima di 3,00 m, superficie coperta pari al 20% del lotto e comunque non superiore a 35 mq.
5. Nei casi di cui al precedente comma 3:
 - a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie continua pari al 20% dell'area da destinare ad opere di mitigazione ambientale;
 - b) deve essere garantita una superficie permeabile pari all'80% della superficie del fondo al netto delle aree da cedere al Comune di cui alla precedente lett. a), di cui il 30% inerbito, o con utilizzo di vegetazione tappezzante e il 20% alberato;
 - c) deve essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 5 m (superficie ricompresa nel 30% inerbito di cui alla precedente lett. b) lungo la viabilità pubblica, ai fini dell'eventuale ampliamento stradale o della realizzazione di infrastrutture per la mobilità lenta.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 3 sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 4, comma 2, delle presenti norme. In tal caso, la convenzione con l'Amministrazione deve garantire:
 - a) l'esecuzione a carico dei privati degli interventi di mitigazione di cui al precedente comma 5;
 - b) l'impegno all'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi, compresa la rimozione delle strutture eventualmente installate, alla cessazione dell'attività;
 - c) l'impegno alla cessione gratuita della fascia di rispetto di cui al precedente comma 5, lett. c), in caso di interventi di ampliamento stradale o realizzazione di infrastrutture per la mobilità lenta;
 - d) la cessione gratuita in favore dell'Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, di un'area non inferiore al 20% dell'area interessata dall'intervento per la creazione di fasce di mitigazione ambientale.
7. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, in conformità con il PIT/PPR, la realizzazione di depositi di cui al comma 3 e l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) non interferire negativamente con le visuali panoramiche adottando soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo;
 - b) non devono essere realizzati edifici prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica;
 - c) le strutture per la cartellonistica devono armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

Capo IV – Disposizioni per la qualità in ambito rurale

Art. 54 Connessioni rurali

1. Nel territorio rurale le connessioni sono individuate con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e rappresentano la strategia del Piano Operativo di indicare luoghi o aree da mettere in relazione, nonché tracciati di viabilità storica da preservare e valorizzare. Ove le connessioni rurali siano rappresentate sul sedime di “viabilità storica” o “Pubbliche piazze, vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico” di cui all’art. 41 comma 1.1 lett. a) o lett. b), gli interventi dovranno essere coerenti con le prescrizioni di cui allo stesso art. 41 comma 8.
2. Le connessioni rappresentano varchi fisici e/o visuali, percorsi e sentieri esistenti o da riqualificare, utili alla fruibilità del territorio rurale e all’incremento delle relazioni tra questo e le aree urbane di margine.
3. La loro ubicazione può subire scostamenti rispetto al simbolo rappresentato dal Piano per consentirne, nella progettazione complessiva degli interventi, la più idonea collocazione.
4. In sede di progettazione dovrà essere garantito l’uso pubblico delle aree di connessione anche tramite convenzionamento con i privati interessati.

Art. 55 Parcheggi e viabilità di accesso nel territorio rurale

1. Si considerano aree per parcheggio privato, ai sensi dell’art. 41-sexies, legge n. 1150 del 17 agosto 1942, gli spazi dedicati alla sosta dei veicoli, scoperti o con presenza di strutture edificate, realizzati a raso, interrati o in elevazione.
2. La realizzazione dei parcheggi privati di cui al presente articolo è prescritta per gli interventi di **RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa**, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva **ove comportanti aumento di carico urbanistico**, SE Sostituzione Edilizia, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica.
3. Gli interventi di realizzazione di accessi e parcheggi privati nel territorio rurale non devono modificare i tracciati della viabilità storica né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi.
4. Eventuali nuovi viali di accesso o collegamenti tra insediamenti e annessi e accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l’orientamento e la disposizione del mosaico agrario, nonché essere organicamente inseriti nel sistema di impianto degli insediamenti di valore storico testimoniale e nei loro ambiti di tutela di cui al Titolo VII Capo II.
5. Eventuali nuovi innesti dalla pubblica via, dotata di pavimentazione in asfalto o similare, nel rispetto del Regolamento Edilizio, del D.Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992, devono avere tipologie di pavimentazione che non trasportino detriti o fango in carreggiata.
6. Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l’uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell’unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti o assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l’uso dell’illuminazione.

Art. 56 Piscine ed impianti sportivi ad uso privato nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, ad eccezione delle limitazioni per gli ambiti definiti di tutela di cui all’art. 145 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate, e con le caratteristiche di cui al presente articolo:
 - a) piscine;
 - b) campi da tennis;
 - c) campi da calcetto;
 - d) maneggi.
2. È consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva analoga ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario,

ovvero per ogni edificio isolato non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a 3.000 mc.

3. Ai fini di cui al presente articolo sono da considerarsi complessi edilizi unitari i nuclei costituiti da uno o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ovvero i nuclei costituiti da uno o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con obiettive relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

4. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20%;
- b) non prevedano volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno;
- c) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- d) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- e) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sulla rete acquedottistica pubblica;
- f) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

5. Le piscine ad uso privato possono essere realizzate esclusivamente nelle aree di pertinenza edilizia, ed all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, con le seguenti modalità di realizzazione:

- a) dimensioni non superiori a 50 mq di superficie netta della vasca per ogni unità immobiliare di riferimento e comunque fino ad un massimo di 100 mq di superficie netta della vasca nei complessi edilizi con più unità immobiliari o a corredo delle strutture turistico-ricettive;
- b) la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- c) il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m, uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3,00 m;
- d) i volumi tecnici dovranno essere prioritariamente recuperati nelle strutture esistenti dismesse, ovvero se di nuova realizzazione dovrà essere completamente interrato, con altezza massima di 2,00 m con superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità.

6. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle pertinenze degli edifici non agricoli, ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 m.

7. I maneggi possono essere realizzati nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici ovvero se necessario, nelle "aree di pertinenza agricola" delle superfici fondiari di aziende agricole che svolgano attività agrituristica con dimensioni computabili in base a quanto prescritto all'art. 89 delle presenti norme e mediante programma aziendale. La "Se" utilizzata per queste strutture rientra nel calcolo totale degli annessi esistenti o concessi all'azienda stessa.

Art. 57 Disposizioni per la qualità degli interventi nel territorio rurale

1. Al fine della tutela attiva del paesaggio e dell'ambiente, oltre al rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo III, gli interventi nel territorio rurale devono rispettare le seguenti prescrizioni.

- a) **Elementi naturali significativi:** è vietato eliminare le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, le alberature segnaletiche, di confine e di arredo, gli individui arborei e i nuclei forestali planiziali.
- b) **Visuali panoramiche:** la collocazione dei manufatti fissi o temporanei, degli elementi di arredo, dei sistemi di illuminazione privata o pubblica e qualunque intervento che comporti una trasformazione dello stato dei luoghi, non devono compromettere e si devono comunque integrare con la visuale dalle viabilità e percorsi pubblici (esistenti e di progetto) verso le emergenze del sistema insediativo storico e i sistemi collinari circostanti la piana.
- c) **Impianti di nuova vegetazione:** devono armonizzarsi con il carattere rurale dei luoghi, qualunque siano le finalità (ornamentale, funzionale, ecologico – ambientale), evitando di riprodurre modelli dell'ambiente urbano. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, macchie arbustive etc.). Devono essere impiantate specie vegetali autoctone o naturalizzate e devono essere salvaguardate le strutture vegetazionali più rilevanti: gli interventi di nuovo impianto, rimboschimento, rinaturalizzazione, devono prevedere il ricorso a specie autoctone di cui all'allegato A) della L.R. n. 39/2000 e successive modifiche. È assolutamente vietato l'uso di specie vegetali aliene e invasive.
- d) **Interventi di riforestazione:** nelle aree di pianura devono essere corredati da uno studio paesaggistico e forestale per il loro corretto inserimento, al quale dovranno essere allegati studi specifici sulla vegetazione e sul sesto di impianto che ne dimostri la sostenibilità colturale, idrogeologica, paesaggistica ed ambientale. Sono vietati interventi di riforestazione, anche compensativi, su ex aree di pascolo o su ex coltivi dei settori collinari e montani.
- e) **Vegetazione di intorno fluviale:** fatto salvo quanto disposto all'art. 18 delle presenti norme, per gli interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali devono essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde devono tendere a garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti e della vegetazione ripariale, con modalità e tempi di realizzazione coerenti con i contenuti della Del.C.R. n. 155 del 20 maggio 1997, dell'art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici (allegato 8b) e dell'art. 16 della disciplina generale del PIT/PPR. Qualora siano presenti settori produttivi ambientalmente impattanti è ammesso, per la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi, l'uso di vegetazione/fasce tampone lungo il reticolo idrografico purché questo non sia in conflitto con i punti di accesso per le periodiche attività di pulizia delle sponde. Tali interventi dovranno essere corredati da uno studio paesaggistico per il loro corretto inserimento, al quale dovranno essere allegati studi specifici sulla vegetazione e sul sesto di impianto.
- f) **Bacini artificiali per la depurazione delle acque reflue:** al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, è consentita la creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione mediante conservazione e messa a dimora, lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, di vegetazione con capacità fitodepurativa e comunque compatibile con il contesto ambientale e paesaggistico.
- g) **Lavorazione del suolo agricolo:** le lavorazioni del suolo agricolo non devono compromettere gli assetti della maglia poderale esistente con particolare riferimento ai seguenti elementi del paesaggio:
 - i. l'orientamento e la conformazione delle tessere del mosaico agrario;
 - ii. il sistema di drenaggio delle acque superficiali e della rete scolante;
 - iii. le strade vicinali e i tracciati viari fondativi presenti al 1954 di cui agli artt. 15 e 16 del Piano Strutturale;

- iv. le aree con sistemazioni agrarie storiche o comunque tradizionali di cui all'art. 24 del Piano Strutturale;
 - v. la presenza di elementi vegetali lineari o puntuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili).
- h) **Interventi per la fauna selvatica:** devono migliorare le condizioni ambientali entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (ATC) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).
- i) **Mitigazione degli effetti di frammentazione ambientale:** ai margini delle infrastrutture stradali principali devono essere realizzati impianti arborei e arbustivi con specie vegetali autoctone, essere mantenuti e realizzati idonei collegamenti ecologici anche utilizzando i sottopassi, essere realizzate aree umide con funzione di depurazione delle acque di prima pioggia defluite dalle strade.

Art. 58 Recinzione di terreni

1. Fatta salva la disciplina di cui alla L.R. n. 3/1994, le recinzioni dei terreni agricoli sono consentite, con le modalità indicate dal Regolamento Edilizio e ss.mm.ii, esclusivamente per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, delle colture o degli allevamenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) non è consentito chiudere le strade vicinali di uso pubblico, le strade comunali, i percorsi storici ed i percorsi facenti parte della Rete Escursionistica Toscana di cui alla L.R. n. 17/1998 e del Club Alpino Italiano (CAI). Inoltre, in prossimità della rete sentieristica, le recinzioni non devono impedire le principali opportunità visuali. Nel caso in cui il fondo da recintare si trovi alla stessa quota del percorso, la recinzione dovrà essere posta ad una distanza di almeno 1,50 m dal ciglio della carreggiata per quanto riguarda i percorsi carrabili o comunque percorribili con mezzi motorizzati, e di almeno 1,00 m dal ciglio del sentiero pedonale;
- b) all'interno delle aree di pertinenza degli aggregati, dei centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo di pregio di cui all'art. 145 delle presenti norme, l'introduzione di recinzioni non deve ostacolare il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio, né introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo e formale;
- c) non è consentita la recinzione dei boschi, o di parte di essi, fatti salvi casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.

Art. 59 Sistemazioni di versanti

1. Al fine della tutela attiva delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali, è sempre ammesso il rifacimento o la nuova realizzazione di sistemazioni di versanti e terrazzamenti mediante muratura a secco, ciglioni, sistemazioni ambientali con materiali lignei, nonché la costruzione di muri in gabbioni. Nel caso di posa in opera di muri con gabbionatura, questi possono avere un'altezza massima fuori terra di 1,5 m e la gabbionatura deve essere nascosta mediante obbligo di impianto di vegetazione (ad esempio edera o talee di salici cespugliosi).

Art. 60 Pozze di abbeverata e cisterne per l'accumulo di acqua

1. Sono consentiti gli interventi di recupero delle pozze di abbeverata e delle raccolte d'acqua, per favorirne la colonizzazione da parte di anfibi e di altre specie animali e vegetali mediante l'approfondimento e/o l'impermeabilizzazione della pozza, il rinverdimento delle sponde artificiali, la recinzione del bacino di raccolta secondo le specifiche di cui al precedente art. 58 la realizzazione di derivazioni con abbeveratoio a valle, ovvero ulteriori opere da adattare ai casi specifici.

2. È inoltre consentita la realizzazione di nuovi punti di abbeverata o di nuove raccolte d'acqua, anche impermeabilizzate, a fine irriguo, antincendio, zootecnico, così come di seguito descritto: i punti devono essere provvisti di un'area di raccolta dell'acqua recintata secondo le specifiche di cui al precedente art. 58 con sponde accessibili agli anfibi, eventualmente collegata tramite uno sfioro ad un abbeveratoio posto a valle ed esterno al recinto. L'impermeabilizzazione dovrà eseguirsi preferibilmente mediante impiego di argilla. Nel caso di impermeabilizzazione con teli plastici è previsto l'obbligo di posa di una rete sintetica superficiale per consentire l'uscita degli anfibi.

3. Nei fondi agricoli è ammessa la realizzazione di recipienti per l'accumulo di acqua piovana, ovvero di cisterne interrate o a vista, anche in muratura, per il recupero ed il convogliamento delle acque piovane ad uso agricolo, anche amatoriale e/o zootecnico, nonché le opere di convoglio delle acque stesse. Dette strutture, qualora realizzate fuori terra, dovranno avere finiture in materiali tradizionali.

Art. 61 Depositi a cielo aperto

1. Fatte salve le esigenze dell'impresa agricola connesse allo sfruttamento dei fondi, in tutto il territorio rurale non è consentita la realizzazione di depositi a cielo aperto, anche non comportanti la realizzazione di manufatti.

Titolo V – La disciplina del Territorio Urbanizzato

Capo I - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti

Art. 62 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione

1. La gestione del patrimonio edilizio esistente è regolata dalle disposizioni del presente capo sulla base dei tessuti descritti al Titolo II, Capo I, individuati con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.
2. La disciplina di ciascun tessuto può essere a sua volta articolata in:
 - interventi consentiti per l’edificato storico o storicizzato, presente al 1954 ai sensi dell’art. 11 del Piano Strutturale, individuato con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”;
 - interventi consentiti per l’edificato di recente formazione;
 - interventi consentiti sui manufatti pertinenziali;
 - prescrizioni comuni agli interventi;
 - ulteriori prescrizioni particolari.
3. Gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi consentiti sono indicati con valore prescrittivo, con riferimento a ciascun tessuto, nell’elaborato 05 “Conformità con PIT/PPR”, al paragrafo 1.4.

Art. 63 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali

1. Per gli edifici ricompresi nell’edificato storico o storicizzato, l’interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione che l’immobile successivamente al 1954 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Ove i competenti Uffici dell’Amministrazione riscontrino tale circostanza, sono consentiti sull’immobile gli interventi ammessi per l’edificato di recente formazione.
2. Per le aree di sosta, gli accessi ad aree ed edifici individuate nel perimetro “viabilità esistente” nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, l’interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione che le stesse sono di esclusiva proprietà privata compresa l’assenza di impegni pregressi di cessione o di uso pubblico dell’area. Ove i competenti Uffici dell’Amministrazione riscontrino tale circostanza, sono consentiti su dette aree gli interventi ammessi nel tessuto senza che ciò costituisca variante al presente Piano.
3. ~~Sono esclusi dalla disciplina di cui al presente Titolo gli~~ **La disciplina di cui al presente titolo, ad eccezione degli artt. 64 e 65, non si applica agli** immobili identificati con apposito segno grafico quali edifici di valore storico testimoniale (E1, E2, E3), complessi di archeologia industriale (AI) e complessi produttivi di valore tipologico (PT), per i quali sono consentiti gli interventi disciplinati al Titolo VII contenente particolari prescrizioni di tutela.
4. Fatte salve specifiche prescrizioni contenute, in relazione ai diversi tessuti, nel presente Capo, le funzioni insediabili in ogni specifico tessuto sono individuate al Titolo VIII “Disciplina delle Funzioni”.
5. Ai fini della determinazione dell’altezza massima consentita non rilevano gli incrementi eventualmente necessari per la messa in sicurezza idraulica.
6. ~~Sulle consistenze edilizie esistenti alla data di adozione del Piano Operativo oggetto di sanzione pecuniaria, sono consentiti tutti gli interventi ammessi nel tessuto in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio esistente fino alla RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa e senza mutamento della destinazione d’uso.~~
6. Sulle consistenze edilizie esistenti alla data di adozione del Piano Operativo oggetto di sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, sono consentiti gli interventi ammessi nel tessuto in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio esistente fino alla RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

Tali consistenze non possono comunque concorrere alla quantificazione della “Se” o “volumetria” esistente per la realizzazione degli interventi di addizione volumetrica, di demolizione e ricostruzione o applicazione di incentivi/bonus edilizi, né al raggiungimento delle superfici minime per la realizzazione e/o formazione di nuove unità immobiliari, ferme comunque le previsioni normative di riferimento.

7. Sulle consistenze edilizie esistenti alla data di adozione del Piano Operativo che presentano destinazione d'uso in atto esclusa dal Piano stesso in relazione allo specifico tessuto, sono consentiti:

- a) tutti gli interventi edilizi ammessi in relazione al tessuto stesso, ove comportanti mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse;
- b) ~~in difetto di mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse, interventi di MO Manutenzione Ordinaria e MS Manutenzione Straordinaria.~~ per l'ipotesi in cui non sia operato il mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse, interventi di MO Manutenzione Ordinaria e MS Manutenzione Straordinaria

8. Non concorrono alla limitazione di incremento di “Se”, ove consentito dal Piano Operativo nei tessuti, le superfici che hanno funzioni accessorie qualificabili come soppalco ai sensi del Regolamento Edilizio.

9. Le previsioni relative ai singoli tessuti disciplinano le ipotesi nelle quali sono consentiti interventi di NE Nuova Edificazione nei lotti di completamento, prescrivendo i relativi parametri: a tal fine, il Piano Operativo stabilisce un dimensionamento massimo ammissibile per UTOE che dovrà essere monitorato dai competenti Uffici comunali in sede di rilascio dei titoli abilitativi e che, una volta esaurito, comporterà l'impossibilità di adozione di ulteriori atti di assenso per interventi di nuova edificazione nei lotti di completamento.

10. Nelle “aree a rischio archeologico” rappresentate nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 “Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica”, al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, sono soggetti alle disposizioni di cui all'art 150 bis delle presenti NTA.

11. Gli interventi di cui al presente Capo non potranno comunque comportare occlusione o pregiudizio, in termini di nuovi ingombri volumetrici ovvero alterazioni di colori e materiali presenti, da e verso i beni monumentali rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 “Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica”.

Art. 64 Categorie di intervento edilizio

1. La disciplina degli interventi ammessi in relazione a ciascun tessuto è articolata con riferimento alle categorie di intervento individuate agli artt. 134 e 135, ~~136~~ dalla L.R. n. 65 del 10 novembre 2014, ~~così come innovata a seguito dell'introduzione del D.L. 76/2020 (convertito con L. 120/2020 D.L. semplificazioni) con le seguenti specificazioni, come di seguito:~~

- **MO** Manutenzione Ordinaria;
- **MS** Manutenzione Straordinaria;
- **RRC** Restauro e Risanamento Conservativo;
- **RIC** Ristrutturazione edilizia Conservativa, compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010;
- **RF** Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se” ove non diversamente specificato;
- ~~**RF** Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione con ciò dovendo intendersi la fedele ricostruzione individuata dall'art. 134, comma 1, lett. H della L.R. 65/2014, fatto salvo quanto disposto dall'art. 3, comma 1, lett. d) ultimo periodo del DPR 380/2001~~
- **RNF** Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di “Se” ove non diversamente specificato;
- **RCD** ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti;
- **SE** Sostituzione Edilizia;
- **AV** Addizioni Volumetriche ~~realizzate mediante ampliamento all'esterno della sagoma esistente;~~

- **DSR** Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio;
- **IP** Interventi Pertinenziali;
- **RU** Ristrutturazione Urbanistica;
- **NE** Nuova Edificazione.

Eventuali prescrizioni e/o limitazioni agli interventi di cui sopra sono specificate nelle presenti NTA.

2. Ai fini della individuazione degli interventi consentiti il Piano Operativo distingue tra:

- **AV.1** – interventi di addizione volumetrica su edifici esistenti alla data di adozione del Piano Operativo ad un solo piano di tipologia residenziale tramite sopraelevazione non eccedente un ulteriore livello abitabile, al fine di renderli omogenei al contesto e creare fronti continui, da realizzarsi con le modalità e prescrizioni specificate in ogni singolo tessuto, ove ammessi;
- **AV.2** – interventi di addizione volumetrica, anche fuori sagoma, del manufatto preesistente delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano operativo, da realizzarsi con le modalità e prescrizioni specificate in ogni singolo tessuto, ove ammessi;
- **AV.3** - interventi di addizione volumetrica fuori sagoma su edifici esistenti alla data di adozione del Piano Operativo mediante sopraelevazione da realizzarsi con le modalità e le prescrizioni specificate in ogni singolo tessuto, ove ammessi.

Gli interventi AV.1, AV.2, AV.3 non sono cumulabili e non sono realizzabili su consistenze edilizie secondarie.

3. Ai fini degli interventi pertinenziali il Piano Operativo distingue altresì tra:

- **IP.1** - demolizione di pertinenze senza ricostruzione;
- **IP.2** - demolizione di pertinenze e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che la pertinenza ricostruita nel lotto urbanistico di riferimento presenti parità di superficie coperta, altezza massima in gronda non superiore a 2,20 m e altezza media inferiore a 2,70 m . Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso;
- **IP.3** - realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 L.R. n. 65/2014.

4. Sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Ai fini delle presenti norme tecniche di attuazione si intendono consistenze edilizie secondarie quelle che svolgono funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale e non abbiano caratteristiche tali da poter essere suscettibili di autonomo utilizzo.

6. Negli interventi di demolizione con fedele ricostruzione, per oggettivi motivi di interesse pubblico riconosciuti dai competenti Uffici comunali, potrà essere previsto un modesto arretramento dell'immobile rispetto alla sede stradale.

Art. 65 Requisiti essenziali per il frazionamento degli immobili esistenti

1. Limitazioni al frazionamento per la destinazione d'uso residenziale:

- a) con esclusione delle Zone Territoriali Omogenee A, il frazionamento degli immobili esistenti che preveda la formazione di unità immobiliari residenziali con una SU inferiore a 70 mq è consentito solo quando le unità immobiliari derivate, oltre la seconda, siano o vengano dotate di spazi per i parcheggi pertinenziali;
- b) al fine di garantire tipologie abitative articolate, tutti gli interventi che comportano la formazione di nuove unità immobiliari residenziali, anche negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con SU totale di progetto superiore a 500 mq, devono garantire un rapporto tra la SU totale ed il numero degli alloggi non inferiore a 60 mq e devono essere garantiti parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni unità aggiuntiva.

2. Limitazioni al frazionamento per la destinazione d'uso industriale-artigianale e commerciale all'ingrosso nelle UTOE 4a (La città centrale – via Bologna, via Strozzi), 4b (La città centrale – Borgonuovo, San Paolo), 4c (La città centrale – via Roma, Soccorso), 6 (La città in aggiunta):

- a) il frazionamento degli immobili esistenti con destinazione industriale-artigianale e commerciale all'ingrosso che non hanno accesso diretto dalla viabilità pubblica, è ammesso a condizione che vengano reperiti, oltre ai requisiti minimi per gli accessi e la sicurezza prescritti dal Regolamento Edilizio, spazi di manovra e/o funzionali all'attività nella misura minima del 10% della Superficie Complessiva di ogni unità immobiliare prevista; gli spazi di manovra dovranno comunque garantire le dimensioni minime necessarie per le finalità d'uso; inoltre le unità derivate, **senza accesso diretto dalla strada, dovranno comunque garantire la dimensione minima di dovranno avere almeno 300 mq di Superficie complessiva, fatta eccezione per la sottocategoria I2.**

I piani attuativi e progetti unitari convenzionati potranno prevedere diverse soluzioni di accesso nelle tipologie insediative destinate prevalentemente all'uso pedonale.

Sez. I - Insediamenti esistenti: urbanizzazioni storiche

Art. 66 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TCS

1. I Tessuti del Centro Storico TCS, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato ed edificato di recente formazione:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- **DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio limitatamente alle consistenze edilizie classificate di recente formazione e alle superfetazioni incongrue.**
- **SE Sostituzione edilizia a parità di "Se" limitatamente alle consistenze edilizie classificate di recente formazione e alle superfetazioni incongrue.**

2.2 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- **IP.2 limitatamente alle consistenze edilizie classificate di recente formazione e alle superfetazioni incongrue.**

3. Prescrizioni comuni agli interventi

	TCS
Mantenimento della sagoma, del volume e della "Se" se non per il recupero dei sottotetti, ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio. Mantenimento della sagoma, del volume e della "Se", ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio. È altresì ammessa la modifica della "Se" per il recupero abitativo dei sottotetti.	■
Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica non devono modificare la quota di imposta della copertura, fatte salve modeste modifiche necessarie per il consolidamento non altrimenti conseguibili che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili.	
Divieto di alterazione dei prospetti esistenti sul fronte strada o spazio pubblico. se non mediante la riapertura di finestre o porte tamponate, senza modifiche di forma e posizione, previa	■

presentazione di documentazione in ordine alla preesistenza.	
Sui prospetti principali e nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio è comunque consentito il ripristino delle aperture, nelle forme, dimensioni e posizione originarie, previa presentazione di idonea documentazione in ordine alla preesistenza.	
Al fine di consentire l'accesso delle auto a locali al piano terra ad uso autorimessa privata, sono ammesse lievi modifiche delle aperture senza alterazione dell'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture e senza compromissione dei caratteri architettonici degli elementi costitutivi.	
Mantenimento dell'impianto distributivo e organizzativo, sia interno che degli spazi esterni pertinenziali (parchi, giardini, corti, orti) privilegiando la sostituzione di materiali eventualmente presenti non tradizionali, scadenti o estranei alla tipologia originaria con materiali e tecnologie adeguati al valore storico architettonico dell'organismo edilizio.	■
Divieto di apportare modifiche sostanziali al sistema dei collegamenti verticali originali (androni, corpi scale etc.), alle quote degli orizzontamenti e ai materiali degli elementi costitutivi strutturali e complementari, interni, esterni e di finitura	■
Mantenimento degli apparati decorativi ove presenti	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca nelle falde prospicienti la pubblica via o spazio pubblico	■
Divieto di realizzare lastrici solari, balconi, abbaini	■
Divieto di chiudere logge e porticati	■
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario storicizzato con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura	■
Installazione di volumi tecnici solo su prospetti secondari	■
Installazione di finestre a tetto in misura non superiore a 1,5 mq ed 1/25 della superficie della falda interessata, a condizione che i locali sottotetto siano abitabili legittimamente abitati. Con esclusione delle falde prospicienti la pubblica via o spazio pubblico, nelle coperture sprovviste è ammessa l'installazione di un lucernario passo d'uomo per le operazioni manutentive.	■

Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2

1. I tessuti di formazione lineare TSL.1, di formazione lineare con diramazioni TSL.1.1 e i tessuti lineari con fronte continuo penetrabile TSL.2, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". All'interno di tali tessuti l'edificato classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificato di recente formazione.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, **senza mutamento della destinazione d'uso.**
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione **a parità di "Se"**
- **DSR Demolizione Senza Ricostruzione solo per porzioni interne all'isolato di edifici produttivi e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l'adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso esistente dell'immobile;**

2.2 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato di recente formazione:

- MO Manutenzione Ordinaria

- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, **senza mutamento della destinazione d’uso.**
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato
- **RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”**
- **RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, a parità di “Se”, ammissibile solamente per edifici aventi complessivamente “Se” esistente non maggiore di 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all’edificato esistente lungo la viabilità.**
- **SE Sostituzione edilizia, a parità di “Se”, ammissibile solamente per edifici aventi complessivamente “Se” esistente non maggiore di 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all’edificato esistente lungo la viabilità**

Prescrizioni per interventi RNF e per SE	TSL.1 - TSL.1.1	TSL.2
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%
Altezza massima consentita interna all’isolato	7,5 m	7,5 m
Altezza massima consentita su fronte strada	non superiore all’edificio adiacente più alto	

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.3 Sulle unità immobiliari di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono altresì consentiti:

- AV.1 - interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d’uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l’intervento deve interessare l’intero sedime dell’edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all’altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l’intervento.
- **AV.2 – interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede del lotto urbanistico di riferimento non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della “Se” esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla “Se” esistente è ammesso l’ampliamento fino a 25 mq.**
- **AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell’immobile o del fronte laterale, in quest’ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della “Se” esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla “Se” esistente è ammesso l’ampliamento fino a 25 mq.**

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell’edificio né la creazione di nuove volumetrie in oggetto comunque configurate.

2.3bis Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al comma 2.2 aventi destinazione d’uso residenziale sono altresì consentiti:

- **AV.3a - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d’Igiene;**

- AV.3b - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite l'adeguamento dell'altezza della linea di gronda per gli edifici residenziali, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3
- IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2

3. Prescrizioni comuni agli interventi:

	TSL.1- TSL.1.1	TSL.2
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca nelle falde prospicienti la pubblica via	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati sulla pubblica via	■	■

4. Ulteriori prescrizioni particolari per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC sull'edificato storico/storicizzato di cui al comma 2.1 del presente articolo:

	TSL.1 - TSL.1.1	TSL.2
Mantenimento della sagoma, del volume, della "Se" se non per il recupero dei sottotetti, della composizione architettonica della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio	■	■
Mantenimento del volume e della sagoma salvo quanto previsto all'art. 2.1. con riferimento agli interventi DSR, alle ipotesi di addizione volumetrica (AV), e salva la possibilità di operare i necessari adeguamenti alla normativa antisismica ed antincendio.		
Mantenimento della geometria della copertura, fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili.	■	■
Mantenimento della composizione architettonica e degli elementi costitutivi della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico. Eventuali interventi dovranno rispettare le regole compositive presenti quali proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti nonché gli elementi costitutivi e caratterizzanti delle facciate come elementi decorativi, di valore formale o di finitura.	■	■

Art. 68 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.3

1. I tessuti di formazione a corte TSL.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". All'interno di tali tessuti l'edificato classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificato di recente formazione.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, **senza mutamento della destinazione d'uso**
- **RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"**
- **DSR Demolizione Senza Ricostruzione solo per porzioni interne all'isolato di edifici produttivi e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l'adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso esistente dell'immobile;**

2.2 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato di recente formazione:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, **senza mutamento della destinazione d'uso**
- **DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato**
- **RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"**
- **RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, a parità di "Se" ammissibile solamente per edifici aventi complessivamente "Se" esistente non maggiore di entro i 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all'edificato esistente lungo la viabilità**
- **SE Sostituzione edilizia, a parità di "Se", ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all'edificato esistente lungo la viabilità**

Prescrizioni per interventi RNF, SE	TSL.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%
Altezza massima consentita	7,5 m

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.3 Sulle unità immobiliari di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2 sono altresì consentiti:

- AV.1 - interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l'intervento deve interessare l'intero sedime dell'edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all'altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l'intervento.
- ~~AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede del lotto urbanistico di riferimento non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq;~~
- **AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino**

al limite del 20% della “Se” esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla “Se” esistente è ammesso l’ampliamento fino a 25 mq.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell’edificio né la creazione di nuove volumetrie in oggetto comunque configurate

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3. Sono altresì esclusi interventi di saturazione delle corti interne e di ostruzione dei camminamenti e spazi di relazione fra gli edifici presenti
- IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2

3. Prescrizioni comuni agli interventi

	TSL.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■
Divieto di chiudere logge e porticati se prospettanti su spazi pubblici o corti interne	■

4. Ulteriori prescrizioni particolari per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC sull’edificato storico/storicizzato di cui al comma 2.1 del presente articolo:

	TSL.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■
Mantenimento della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili, nonché le modifiche relative alle porzioni di copertura interessate dagli interventi di demolizione senza ricostruzione (DSR) di cui al comma 2.1 del presente articolo.	■

Art. 69 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSR.1 - TSR.2 - TSR.3

1. I tessuti composti da singoli edifici o da loro aggregazioni TSR.1 e TSR.2 e da tessuti composti da singoli edifici isolati su proprio lotto TSR.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”. All’interno di tali tessuti l’edificato classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificato di recente formazione.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”

2.2 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato di recente:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.3 Sulle unità immobiliari di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2 sono altresì consentiti:

- AV.1 - interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l'intervento deve interessare l'intero sedime dell'edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all'altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l'intervento.
- AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede del lotto urbanistico di riferimento non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.
- AV.2 - interventi di addizione volumetrica, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati, fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in aggetto comunque configurate.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2 per i soli tessuti TSR.2 e TSR.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospiciente la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3
- IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospiciente la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2

3. Prescrizioni comuni agli interventi

	TSR.1	TSR.2	TSR.3
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale, fronte strada o spazio pubblico			
Mantenimento della composizione architettonica e degli elementi costitutivi della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico. Eventuali interventi dovranno rispettare le regole compositive presenti quali proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti nonché gli elementi costitutivi e caratterizzanti delle facciate come elementi decorativi, di valore formale o di finitura.	■	■	■
Mantenimento della geometria della copertura, fatte salve modeste	■	■	■

modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili, e fatti salvi gli interventi di cui al comma 2.3.			
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca nelle falde prospicienti la pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati sulla pubblica via o spazio pubblico	■	■	■
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato	■		

Art. 70 Tessuti urbani a funzione mista: TSM.1 - TSM.2 - TSM.3

1. I tessuti di formazione lineare con presenza di funzioni miste TSM.1, TSM.2, TSM.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”. All’interno di tali tessuti l’edificio classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificio di recente formazione.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificio storico/storicizzato:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, senza mutamento della destinazione d’uso
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione solo per porzioni interne all’isolato di edifici produttivi e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l’adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell’ipotesi di mutamento della destinazione d’uso esistente dell’immobile;

2.2 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificio di recente formazione:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, senza mutamento della destinazione d’uso
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato
- RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, ammissibile solamente per edifici aventi “Se” esistente non maggiore di 8000 mq.
- SE Sostituzione edilizia, ammissibile solamente per edifici aventi per organismi edilizi o complessi edilizi aventi complessivamente “Se” esistente non maggiore di 8000 mq.

Prescrizioni per interventi RNF, SE:	TSM.1	TSM.2	TSM.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	40%	50%	60%
Altezza massima consentita interna all’isolato	12,5 m	12,5 m	12,5 m
Altezza massima consentita su fronte strada	non superiore all’edificio contermine più alto		

IF (Se/Sf) attuale ≤ 1	“Se” di progetto: 100% della “Se” esistente
IF (Se/Sf) attuale > 1	“Se” di progetto: 80% della “Se” esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di “Se” esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato **di cui all’art. 4.**

2.3.a Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.3.a Sulle unità immobiliari di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2 sono altresì consentiti:

- AV.1 - interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d’uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l’intervento deve interessare l’intero sedime dell’edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all’altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l’intervento.

2.3.b Interventi consentiti sulle unità immobiliari con funzione industriale-artigianale presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

- al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l’inserimento di Servizi privati di interesse pubblico (D4), è consentita nelle sole UTOE 4a-4b-4c la Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato (DSR) ed il recupero della relativa “Se” legittima internamente ai fabbricati o in sopraelevazione;
- **al fine di promuovere la rigenerazione urbana,** ove l’intervento comporti mutamento della destinazione d’uso dell’intero edificio verso funzioni pubbliche o Servizi privati di interesse pubblico (D4) sono consentiti interventi di addizione volumetrica **AV.2** fuori sagoma, fino al limite del 10% della “Se” esistente.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3
- IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2

3. Prescrizioni comuni agli interventi

	TSM.1	TSM.2	TSM.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati sulla pubblica via	■	■	■

4. Ulteriori prescrizioni particolari per i soli interventi **MO, MS, RRC, RIC, sull’edificato storico/storicizzato di cui al comma 2.1 del presente articolo:**

	TSM.1	TSM.2	TSM.3

Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale, fronte strada o spazio pubblico Mantenimento della composizione architettonica e degli elementi costitutivi della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico. Eventuali interventi dovranno rispettare le regole compositive presenti quali proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti nonché gli elementi costitutivi e caratterizzanti delle facciate come elementi decorativi, di valore formale o di finitura.	■	■	■
Mantenimento della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili nonché le modifiche relative alle porzioni di copertura interessate dagli interventi di demolizione senza ricostruzione (DSR) di cui ai comma 2.1 e 2.3b e interventi di addizione volumetrica AV.1 di cui al comma 2.3a del presente articolo.	■	■	■

Art. 71 Tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale: TSP.1

1. I tessuti produttivi storici TSP.1, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”. All’interno di tali tessuti l’edificato classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificato di recente formazione.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti, nei limiti del 15% della “Se” esistente
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione solo per porzioni interne all’isolato di edifici produttivi e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l’adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell’ipotesi di mutamento della destinazione d’uso esistente dell’immobile;

2.2 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato di recente formazione:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti, nei limiti del 15% della “Se” esistente
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”
- RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, ammissibile solamente per edifici aventi “Se” esistente non maggiore di 8000 mq
- SE Sostituzione edilizia, ammissibile per organismi edilizi o complessi edilizi solamente per edifici aventi complessivamente “Se” esistente non maggiore di 8000 mq

Prescrizioni per interventi RNF, SE:	TSP.1
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	60%
Altezza massima consentita	10,5 m
IF (Se/Sf) attuale ≤ 1	“Se” di progetto: 100% della “Se” esistente
IF (Se/Sf) attuale > 1	“Se” di progetto: 80% della “Se” esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di “Se” esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato **di cui all’art. 4.**

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari con funzione industriale-artigianale presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.3 Sulle unità immobiliari con funzione industriale-artigianale di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2 sono altresì consentiti:

- al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l’inserimento di Servizi privati di interesse pubblico (D4), è consentito nelle sole UTOE 4a-4b-4c la Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato (DSR) ed il recupero della relativa “Se” legittima internamente ai fabbricati o in sovrapposizione;
- **al fine di promuovere la rigenerazione urbana,** ove l’intervento comporti mutamento della destinazione d’uso dell’intero edificio verso funzioni pubbliche o Servizi privati di interesse pubblico (D4) sono consentiti interventi di addizione volumetrica **AV.2** fuori sagoma, fino al limite del 10% della “Se” esistente.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2 consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3
- IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2

3. Prescrizioni comuni agli interventi

	TSP.1
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca	■
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato	■

4. Ulteriori prescrizioni particolari per i soli interventi **MO, MS, RRC, RIC,** sull’edificato storico/storicizzato **di cui al comma 2.1 del presente articolo:**

	TSP.1
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale, fronte strada o spazio pubblico	■
Mantenimento della composizione architettonica e degli elementi costitutivi della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico. Eventuali interventi dovranno rispettare le regole compositive presenti quali proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti nonché gli elementi costitutivi e caratterizzanti delle facciate come elementi decorativi, o di valore formale o di finitura.	
Mantenimento della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili nonché le modifiche relative alle porzioni di copertura interessate dagli interventi di	■

Sez. II – Insediamenti esistenti: urbanizzazioni contemporanee

Art. 72 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.1 - TL.2 - TL.3

1. I tessuti lineari TL.1, TL.2, TL.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, **senza mutamento della destinazione d’uso**
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato
- **RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”**
- **RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di “Se”, ammissibile solamente per edifici aventi “Se” esistente non maggiore di 2000 mq, e nel rispetto degli allineamenti all’edificio esistente lungo la viabilità**
- **SE Sostituzione edilizia, a parità di “Se” esistente, ammissibile solamente per edifici aventi “Se” esistente non maggiore di 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all’edificio esistente lungo la viabilità**

Prescrizioni per interventi RNF, SE	TL.1	TL.2	TL.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%	40%
Altezza massima consentita	10,5 m	10,5 m	10,5 m

- NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, **posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative**, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:
 - altezza massima non superiore all’altezza degli edifici latitanti;
 - allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti;
 - “Se” massima 280 mq;
 - Rc massimo 50%.

Nel caso di lotti contigui ineditati o parzialmente ineditati il completamento potrà essere realizzato anche contestualmente, in ragione delle capacità edificatorie di ogni lotto.

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.1 - interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d’uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l’intervento deve interessare l’intero sedime dell’edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all’altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l’intervento;
- **AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede del lotto urbanistico di riferimento non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della “Se” esistente, comunque**

non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla “Se” esistente è ammesso l’ampliamento fino a 25 mq.

- AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell’immobile o del fronte laterale, in quest’ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della “Se” esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla “Se” esistente è ammesso l’ampliamento fino a 25 mq.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell’edificio né la creazione di nuove volumetrie in aggetto comunque configurate.

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari aventi destinazione d’uso residenziale alla data di adozione del Piano Operativo, al fine di renderle omogenee al contesto:

2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d’uso residenziale sono altresì consentiti:

- AV.3a - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d’Igiene;
- AV.3b - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite l’adeguamento in gronda dell’altezza della linea di gronda per gli edifici residenziali che non superano due piani fuoriterra, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospiciente la viabilità pubblica

3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi

	TL.1	TL.2	TL.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati se prospicienti su pubblica via/spazio pubblico spazi pubblici	■	■	■

Art. 73 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.4

1. I tessuti lineari ad alta densità TL.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, senza mutamento della destinazione d’uso

- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione, a parità di "Se"
- RF-e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 5000 mq 8000 mq.
- SE Sostituzione Edilizia, ammissibile ~~solamente per edifici per organismi edilizi o complessi edilizi~~ ~~aventi complessivamente~~ "Se" esistente non maggiore di 8000 mq

Prescrizioni per interventi RNF, SE	TL.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	40%
Altezza massima consentita per edificio interno all'isolato	16,5 m
Altezza massima consentita per edificio su fronte strada	non superiore a quello più alto presente sullo stesso fronte dell'isolato
IF (Se/Sf) attuale ≤ 1	"Se" di progetto: 100% della "Se" esistente
IF (Se/Sf) attuale > 1	"Se" di progetto: 80% della "Se" esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di "Se" esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 4.

- NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, ~~posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative~~, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:
 - altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti;
 - allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti;
 - "Se" massima 280 mq;
 - Rc massimo 50%.

Nel caso di lotti contigui ineditati o parzialmente ineditati il completamento potrà essere realizzato anche contestualmente, in ragione delle capacità edificatorie di ogni lotto.

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del Piano Operativo, al fine di renderle omogenee al contesto:

2.2 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale e sono altresì consentiti:

- AV.3a - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene;
- AV.3b - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite l'adeguamento in gronda dell'altezza della linea di gronda per gli edifici residenziali ~~che non superano due piani fuoriterra~~, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica.

2.3 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi

	TL.4
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■

Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via /spazio pubblico

Art. 74 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.1

1. I tessuti composti da singoli edifici su lotto isolato TR.1, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente entro i 2000 mq

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.2 — interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede del lotto urbanistico di riferimento non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.
- AV.2 - interventi di addizione volumetrica comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in oggetto comunque configurate.

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del Piano Operativo, al fine di renderle omogenee al contesto:

2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale e sono altresì consentiti:

- AV.3a - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4

1. I tessuti composti da singoli edifici isolati aperti di villini e palazzine TR.2 e i tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata TR.3 e TR.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"
- RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se" ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 2000 mq
- SE Sostituzione edilizia, a parità di "Se" esistente

Prescrizioni per interventi RNF, SE	TR.2	TR.3	TR.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	50%	40%
Altezza massima consentita	Pari a quella dell'edificio più alto presente nel tessuto di riferimento		

- Per i tessuti TR.2 e TR.3, NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:
 - altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento;
 - "Se" massima 280 mq;
 - Rc massimo 50%.

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede del lotto urbanistico di riferimento non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.
- AV.2 - limitatamente ai tessuti TR.2 e TR.3, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.
 Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in oggetto comunque configurate.
- AV.2a - limitatamente ai tessuti TR.4, interventi di addizione volumetrica fino al 10% della "Se" dell'unità immobiliare ed a condizione che vengano ricavati ambienti di Superficie accessoria inferiore a 9 mq, da realizzarsi attraverso la chiusura di terrazze, logge e/o porticati esistenti per la realizzazione di verande con interventi unitari e coordinati che coinvolgano l'intera facciata dell'edificio se per intervento isolato o le facciate del gruppo di edifici che definiscono l'intervento unitario, con le seguenti caratteristiche:
 - devono essere realizzate con tamponature leggere e struttura solida autoportante, corredata di elementi trasparenti completamente apribili in contemporanea almeno per il 30% della superficie del pavimento;
 - devono essere realizzate solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione (cucinotti inferiori a 9 mq, servizi igienici, ripostigli, etc.) ovvero vani con altra fonte di areazione.

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del Piano Operativo, al fine di renderle omogenee al contesto:

2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale e sono altresì consentiti:

- AV.3a - limitatamente ai tessuti TR.2 e TR.3, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene.
- AV.3c - limitatamente ai tessuti TR.3 e TR.4, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi sul lastrico solare nel limite del 20% della "Se" esistente, e comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. L'intervento di ampliamento è ammissibile a condizione che lo stesso sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, soggetto a valutazione da parte dell'organo preposto;

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 per i tessuti TR.2 e TR.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi

	TR.2	TR.3	TR.4
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■

Art. 76 Tessuti urbani a funzione mista: TM.1- TM.2 - TM.3

1. I tessuti a funzione mista TM.1, TM.2, TM.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, senza mutamento della destinazione d'uso
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato
- RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele, ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 8000 mq
- SE Sostituzione Edilizia, ammissibile solamente per edifici per organismi edilizi o complessi edilizi aventi complessivamente "Se" esistente non maggiore di 8000 mq

Prescrizioni per interventi RNF, SE	TM.1	TM.2	TM.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	45%	55%	65%
Altezza massima consentita per edificio interno all'isolato	13,5 m	16,5 m	16,5 m
Altezza massima consentita per edificio su fronte strada	non superiore a quello più alto presente sullo stesso fronte dell'isolato		
IF (Se/Sf) attuale ≤ 1	"Se" di progetto: 100% della "Se" esistente		
IF (Se/Sf) attuale > 1	"Se" di progetto: 80% della "Se" esistente		

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di "Se" esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato **di cui all'art. 4.**

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.1 - interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l'intervento deve interessare l'intero sedime dell'edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all'altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l'intervento.

2.3 Interventi consentiti sulle unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del Piano Operativo, al fine di renderle omogenee al contesto:

2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale e sono altresì consentiti:

- AV.3a - limitatamente ai tessuti TM.1, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'igiene;
- AV.3b - limitatamente ai tessuti TM.1, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite l'adeguamento in gronda per gli edifici **che non superano due piani fuoriterra**, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospiciente la viabilità pubblica

3. Prescrizioni comuni agli interventi

	TM.1	TM.2	TM.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via/ spazio pubblico	■	■	■

Art. 77 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 - TP.2 - TP.4

1. I tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata e non, TP.1, TP.2, TP.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, **senza mutamento della destinazione d’uso**
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione, **a parità di “Se”**
- SE Sostituzione Edilizia con ampliamento fino al 40% della “Se” esistente: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per interventi SE	TP.1	TP.2	TP.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%	50%
Altezza massima consentita	35 m	35 m	35 m
% Superficie permeabile minima del lotto fondiario	35%	30%	35%
% Superficie alberata minima della superficie permeabile	50%	50%	50%

Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra **+2000** mq e fino a 10000 mq di “Se” esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato

- NE di completamento con destinazione industriale-artigianale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 500 mq non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:
 - altezza massima 7 m e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
 - “Se” massima 800 mq
 - Rc massimo 50%

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.2 - interventi di addizione volumetrica limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della “Se” esistente e comunque non oltre il limite massimo di rapporto di copertura del lotto del 70%, senza mutamento della destinazione d’uso se non per esigenze strettamente funzionali all’attività.

2.3 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

Art. 78 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.3

1. I tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata e non, TP.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria

- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione, a parità di “Se”
- DSR, demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all’isolato, sulle unità immobiliari con funzione industriale-artigianale, al fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l’adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell’ipotesi di mutamento della destinazione d’uso esistente dell’immobile;

2.2 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi:

	TP.3
<p>Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico</p> <p>Mantenimento della composizione architettonica e degli elementi costitutivi della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico.</p> <p>Eventuali interventi dovranno rispettare le regole compositive presenti quali proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti nonché gli elementi costitutivi e caratterizzanti delle facciate come elementi decorativi o di valore formale o di finitura.</p>	■
<p>Mantenimento della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili</p> <p>Mantenimento della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili nonché le modifiche relative alle porzioni di copertura interessate dagli interventi di demolizione senza ricostruzione (DSR) di cui al comma 2.1 del presente articolo.</p>	■

Art. 79 Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: TP.5

I tessuti urbani a prevalente funzione commerciale/direzionale/turistico-ricettiva di edilizia pianificata e non, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina del suolo e degli insediamenti”.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, senza mutamento della destinazione d’uso
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione, a parità di “Se”

- SE Sostituzione Edilizia con ampliamento fino al 35% della “Se” esistente: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per interventi SE	TP.5
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	40%
Altezza massima consentita	35 m
% superficie permeabile minima del lotto fondiario	30%
% superficie alberata minima della superficie permeabile	50%

Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra +2000 mq e **gli fino a 8000** mq di “Se” esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della “Se” esistente, senza mutamento della destinazione d’uso se non per esigenze strettamente funzionali all’attività.

2.3 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

Capo II – Disciplina delle Aree di Trasformazione individuate quali comparti di intervento

Art. 80 Disciplina generale

1. Le schede di cui all'allegato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione", parte integrante delle presenti norme, disciplinano gli interventi ammessi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa ovvero a permesso di costruire convenzionato, specificando gli interventi consentiti, le destinazioni d'uso, gli standard prescritti, le eventuali dotazioni aggiuntive. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica e le condizioni alla trasformabilità per gli aspetti ambientali sono contenute rispettivamente negli elaborati 12.1 "Aree di Trasformazione_Fattibilità idraulica, geologica e sismica" e 13.4 "Rapporto Ambientale_Dossier Prescrittivo" allegati al presente Piano Operativo. L'attuazione delle Aree di Trasformazione dovrà inoltre rispettare gli indirizzi strategici per Macroaggregati di cui all'art. 23, comma 10, delle presenti NTA.

2. Nelle more del convenzionamento del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato, sulle consistenze legittime presenti all'interno degli ambiti AT sono consentiti solo interventi di MO Manutenzione Ordinaria e MS Manutenzione Straordinaria **senza mutamento della destinazione d'uso.**

3. Nelle schede di trasformazione è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto il permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

4. Laddove vengano interessate porzioni di territorio allo stato attuale non urbanizzate la progettazione dell'intervento, al fine di effettuare le necessarie valutazioni tese al miglioramento dei fattori ecologici ed ambientali degli specifici contesti, dovrà essere accompagnata da un rilievo puntuale delle presenze arboree e vegetali significative.

5. Il perimetro delle Aree di Trasformazione AT è suscettibile di rettifiche o modifiche di dettaglio e di carattere non sostanziale conseguenti ad approfondimenti eseguiti dal proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto il permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza. La proposta di rettifica o modifica non sostanziale dovrà essere adeguatamente motivata attraverso obiettivi e concordanti riferimenti allo stato dei luoghi (segni naturali o antropici). La proposta di rettifica o modifica è comunque soggetta a valutazione da parte dei competenti Uffici dell'Amministrazione.

6. Qualora la scheda di trasformazione consenta interventi di nuova edificazione espressa in numero assoluto di "Se", la relativa indicazione assume carattere vincolante. Assumono altresì carattere vincolante le indicazioni contenute in relazione alla categoria degli interventi consentiti, alle destinazioni d'uso ammesse, agli standard prescritti, alle eventuali dotazioni aggiuntive e relative quantità.

7. Ove sia ammessa la destinazione d'uso residenziale è sempre consentito l'inserimento di attività commerciali di vicinato e servizi alla persona (CD.3 e D.2 nella Disciplina delle Funzioni) al piano terra.

8. Ove nella scheda di trasformazione sia prescritta la realizzazione di standard afferenti a più di una categoria, in sede di proposizione del piano attuativo o istanza di permesso di costruire convenzionato potranno essere proposti scostamenti riferiti alle categorie entro una percentuale massima di $\pm 5\%$, fermo restando la quantità minima complessivamente dovuta.

9. Nell'attuazione degli interventi previsti all'interno delle Aree di Trasformazione, al fine di perseguire gli obiettivi di qualità delle trasformazioni si deve tenere conto, oltre che delle disposizioni del Titolo III, dei criteri di qualità prestazionale:

- a) per la realizzazione di piazze e aree pedonali di cui all'art. 34;
- b) per la realizzazione di parcheggi pubblici di cui agli artt. 35 e 36;
- c) per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e parchi di cui all'art. 38;
- d) per la realizzazione di connessioni urbane di cui all'art. 45;

- e) per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali a raso di cui all'art. 47;
 - f) per la realizzazione del verde a corredo degli edifici di cui all'art. 49.
10. Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita non rilevano gli incrementi eventualmente necessari per la messa in sicurezza idraulica.
11. Gli interventi ricompresi all'interno delle Aree di Trasformazione possono prevedere, in sede di progettazione attuativa:
- a) negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la possibilità per l'edificio ricostruito di mantenere una distanza inferiore a 10 m purché non inferiore a quella legittimamente preesistente;
 - b) distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'art. 9, ultimo periodo, del D.M. n. 1444/1968.
12. Nelle "aree a rischio archeologico" rappresentate nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica", al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 150 bis delle presenti NTA.
13. Gli interventi di cui al presente Capo non potranno comunque comportare occlusione o pregiudizio, in termini di nuovi ingombri volumetrici ovvero alterazioni di colori e materiali presenti, da e verso i beni monumentali rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica".

Art. 81 Disciplina della perequazione e compensazione – Norme generali

1. Il Piano Operativo recepisce le tecniche perequative al fine di ripartire equamente le facoltà edificatorie e gli oneri derivanti dalla pianificazione fra le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione. Gli ambiti di trasformazione in cui è applicata la perequazione urbanistica possono essere continui o discontinui. L'esercizio delle facoltà edificatorie in ciascuna Area di Trasformazione è complessivo e vincolato alla cessione degli immobili e delle aree indicati nella scheda di trasformazione.
2. Le linee guida di cui all'elaborato 03 "Perequazione Urbanistica_Linee guida per l'applicazione" indicano le modalità applicative della perequazione urbanistica nel processo di attuazione del Piano Operativo. Le schede delle Aree di Trasformazione riportano, con indicazione in quantità fissa, le facoltà edificatorie attribuite all'insieme delle aree e degli immobili compresi nelle Aree di Trasformazione.
3. Le facoltà edificatorie di cui all'art. 100 della L.R. Toscana n. 65/2014 sono espresse in unità di "Se" (Superficie edificabile) e sono generate:
- a) dall'applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione;
 - b) dall'attribuzione di facoltà edificatorie in quantità fissa derivanti dalla cessione gratuita all'Amministrazione di beni immobili.

Ulteriori facoltà edificatorie sono riconosciute alle aree ed agli immobili attraverso le premialità e le compensazioni indicate nella scheda delle Aree di Trasformazione.

4. Le facoltà edificatorie sono espresse per la destinazione residenziale. Il loro utilizzo per destinazioni urbanistiche diverse dalla residenza, ove compatibili con le norme del Piano Strutturale e del Piano Operativo, non deve determinare una variazione significativa del loro valore economico. A tal fine, nell'elaborato 03 "Perequazione Urbanistica_Linee guida per l'applicazione" è presente una Mappa dei valori immobiliari cui sono associati appositi coefficienti di conversione delle facoltà edificatorie residenziali in destinazioni urbanistiche diverse e viceversa. Analogamente, il trasferimento delle facoltà edificatorie su suoli diversi da quelli che le hanno generate non deve determinare una variazione significativa del loro valore economico. Nel caso in cui le facoltà edificatorie siano trasferite fra zone alle quali la Mappa dei valori immobiliari riconosce valori diversi, la loro quantità è conseguentemente

adeguata, in aumento o in riduzione, mediante l'impiego dei coefficienti di conversione rappresentati nella Mappa.

5. A fronte dell'attribuzione delle facoltà edificatorie, in coerenza con il Piano Strutturale, le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione sono cedute gratuitamente all'Amministrazione nella misura minima del 40% della superficie territoriale, al netto degli standard urbanistici, al fine del soddisfacimento delle dotazioni pubbliche connesse all'intervento. Le schede delle Aree di Trasformazione precisano le quantità dei suoli e degli immobili da cedere per l'attuazione del progetto, che comunque sono computate ai fini della attribuzione delle capacità edificatorie complessive dell'ambito.

6. Le facoltà edificatorie attribuite ai suoli e agli immobili mediante la perequazione urbanistica, le premialità e le compensazioni, sono utilizzabili esclusivamente nelle Aree di Trasformazione puntualmente individuate dal Piano Operativo entro i termini temporali di validità delle previsioni dello stesso.

7. Nei casi in cui, a fronte della previsione di atterraggio di facoltà edificatorie su terreni comunali sia prevista la cessione in favore del Comune delle aree di relativo decollo delle medesime facoltà, tali aree in titolarità dell'Ente comunale non sono computate ai fini della attribuzione delle capacità edificatorie complessive.

In tali casi, del valore delle aree comunali oggetto di atterraggio cedute al privato è tenuto conto e, pertanto, computato nella quantificazione delle aree oggetto di cessione in favore dell'Amministrazione operata dal Piano operativo e indicata nelle schede di trasformazione.

Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni delle schede delle Aree di Trasformazione in ordine alle modalità di quantificazione del valore delle aree comunali interessate.

Art. 82 Perequazione urbanistica attuata attraverso l'indice territoriale di edificabilità

1. Il Piano Operativo individua le aree non edificate la cui trasformazione è regolata dalla perequazione urbanistica e stabilisce:

- a) la classificazione dei suoli in funzione delle caratteristiche di fatto e di diritto che li rendono idonei all'edificazione, fra cui in particolare l'utilizzazione in essere, la dotazione di opere urbanizzative, la morfologia, la presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione derivanti da norme di legge o pianificazioni sovraordinate;
- b) gli indici di edificabilità territoriale attribuiti alle classi di suoli, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree.

Le classi di suoli ed i rispettivi indici territoriali di edificabilità sono i seguenti:

- i. suoli urbanizzati già oggetto di una precedente edificazione: 0,30 mq "Se"/ mq St;
- ii. suoli urbani non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,20 mq "Se"/ mq St;
- iii. suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,15 mq "Se"/ mq St;
- iv. suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,10 mq "Se"/ mq St.

2. Le facoltà edificatorie derivanti dagli indici di edificabilità sono ridotte al 30% nel caso di suoli inedificabili per effetto di norme derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali o da pianificazioni sovraordinate, i quali meritino comunque di essere inclusi nelle Aree di Trasformazione per finalità di interesse pubblico. Le facoltà edificatorie così generate sono trasferite ed utilizzate su suoli edificabili nell'ambito delle Aree di Trasformazione.

Art. 83 Perequazione urbanistica attuata mediante facoltà edificatorie in quantità fissa

1. Il Piano Operativo individua le aree prevalentemente edificate da cedere gratuitamente all'Amministrazione a fronte del riconoscimento di facoltà edificatorie in quantità fissa in relazione alla

Titolo VI – La disciplina del Territorio Rurale

Capo I - Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale

Art. 84 Criteri e prescrizioni generali per il patrimonio insediativo e gli interventi edilizi

1. La scelta dell'ubicazione dei nuovi manufatti, ove consentita ed alle condizioni del presente Piano Operativo, deve perseguire la migliore integrazione paesaggistica in relazione alla morfologia dei luoghi, all'assetto idrogeologico, alla viabilità rurale esistente, evitando soluzioni progettuali che interferiscano con la visuale dalle viabilità e dai percorsi pubblici (esistenti e di progetto) verso le emergenze dei sistemi insediativi storici e collinari circostanti la piana. La collocazione, la tipologia e la colorazione dovranno integrarsi con le caratteristiche specifiche del luogo. I nuovi volumi dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza e comunque in aree adiacenti agli edifici esistenti.
2. Gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi consentiti sono indicati con valore prescrittivo, con riferimento a ciascun Paesaggio Rurale, nell'elaborato 05 "Conformità con PIT/PPR", al paragrafo 1.2.
3. Gli interventi devono rispettare le disposizioni del Titolo III (fattibilità geologica e prescrizioni ambientali), del Capo III del Titolo IV (Disposizione per la qualità territoriale in ambito rurale), nonché le specifiche prescrizioni di qualità paesaggistica indicate al Capo V del presente Titolo.
4. Sono esclusi dalla disciplina di cui al presente Titolo gli immobili identificati con apposito segno grafico quali edifici di valore storico testimoniale (E1, E2, E3), e le relative aree di tutela, per i quali sono consentiti gli interventi disciplinati al Titolo VII contenente particolari prescrizioni di tutela.
5. Sulle consistenze edilizie esistenti alla data di adozione del Piano Operativo oggetto di sanzione pecuniaria, sono consentiti tutti gli interventi ammessi nell'ambito rurale in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio esistente fino alla RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa e senza mutamento della destinazione d'uso.
6. Nelle "aree a rischio archeologico" rappresentate nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica", al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 150 bis delle presenti NTA.
7. Gli interventi di cui al presente Capo non potranno comunque comportare occlusione o pregiudizio, in termini di nuovi ingombri volumetrici ovvero alterazioni di colori e materiali presenti, da e verso i beni monumentali rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica".

Capo II- Disciplina delle trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo

Art. 85 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale

1. I manufatti di cui all'art. 70 della L.R. n. 65/2014 sono consentiti nell'intero territorio rurale ad eccezione delle seguenti aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale:
 - AR.5 Aree agricole perfluviali;
 - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
 - AR.7 Cascine Medicee;
 - AR.8 Aree agricole di versante;
 - AR.9 Aree boscate di collina;

- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

2. Condizione per l'installazione è l'impegno da parte dell'imprenditore agricolo, per sé e per i suoi aventi causa e successori, alla rimozione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, una volta cessata la necessità di utilizzo o una volta scaduto il periodo massimo di permanenza consentito.

3. L'installazione di manufatti agricoli è consentita solo nel caso in cui nel fondo dove opera l'imprenditore agricolo non esistano altri manufatti stabili o precari comunque utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.

4. I manufatti aziendali temporanei devono essere realizzati con strutture leggere, avere funzione di supporto all'attività agricola aziendale, essere ubicati, ad eccezione delle serre, nelle vicinanze di un insediamento esistente, laddove presente, evitando la frammentazione del territorio agricolo e garantendo l'integrazione paesaggistica, nel rispetto della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio (corsi d'acqua, viabilità podereale o vicinale, terrazzamenti, vegetazione, aree boscate etc.), senza interferire con visuali panoramiche e con elementi del sistema insediativo storico.

5. Le serre devono essere realizzate nel rispetto delle distanze previste dal D.P.G.R. n. 63/R/2016, con componenti in tutto o in parte trasparenti atte a consentire il passaggio della luce e a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici.

6. I parametri dimensionali per le serre ed altre tipologie di manufatti di cui al presente articolo sono:

- altezza max al culmine: 5,00 m;
- altezza max in gronda: 3,00 m;
- superficie coperta non superiore al 5% della superficie agraria utilizzabile (SAU) aziendale, ricomprendendo nel calcolo le eventuali serre o manufatti già esistenti, e comunque per un massimo di superficie coperta non superiore a 100 mq.

Art. 86 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale

1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti, ai sensi dell'art. 71, comma 1, della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se" con l'utilizzo di materiali tipici e consolidati storicamente nell'edilizia circostante
- interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lett. e), della L.R. n. 65/2014 consentiti esclusivamente in relazione a manufatti esistenti con destinazione d'uso abitativo rurale;
- interventi di ripristino di un edificio o parti di esso, crollati o demoliti, di cui all'art. 134, comma 1 lett. i), della L.R. n. 65/2014, con le condizioni e modalità di cui all'art. 146 delle presenti norme.

2. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele (RNF) a parità di "Se" sono consentiti per un'altezza massima del manufatto ricostruito di 7 m, nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;

- AR.11 Aree di crinale.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia **senza incremento di volume (SE) a parità di "Se"**, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:
- AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
 - AR.5 Aree agricole perifluviali;
 - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
 - AR.7 Cascine Medicee;
 - AR.8 Aree agricole di versante;
 - AR.9 Aree boscate di collina;
 - AR.10 Aree forestali continue;
 - AR.11 Aree di crinale.
4. Le piscine e gli impianti sportivi di cui all'art. 134, comma 1, lett. m), della L.R. n. 65/2014 sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 56 delle presenti NTA nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
 - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
 - AR.7 Cascine Medicee;
 - AR.9 Aree boscate di collina;
 - AR.10 Aree forestali continue;
 - AR.11 Aree di crinale.
5. Gli interventi di addizione volumetrica (AV.2) di cui all'articolo 134, comma 1, lett. g), della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nei termini dimensionali come previsto all'art. 71, comma 1bis, L.R. n. 65/2014, nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
 - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
 - AR.7 Cascine Medicee;
 - AR.9 Aree boscate di collina;
 - AR.10 Aree forestali continue;
 - AR.11 Aree di crinale.
6. Gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 71, comma 1bis, della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
 - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
 - AR.7 Cascine Medicee;
 - AR.9 Aree boscate di collina;
 - AR.10 Aree forestali continue;
 - AR.11 Aree di crinale.
7. Gli interventi di cui all'art. 71, comma 2, della L.R. n. 65/2014, consistenti nel trasferimento di volumetrie, sono consentiti con i parametri percentuali definiti dalla legge e comunque per un massimo di "Se" di 70 mq, nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
 - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
 - AR.7 Cascine Medicee;
 - AR.9 Aree boscate di collina;
 - AR.10 Aree forestali continue;
 - AR.11 Aree di crinale.
8. Gli interventi di cui ai precedenti commi 6 e 7 possono comportare incremento del numero delle unità residenziali immobiliari, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola, e comunque nel rispetto della "Se" minima di 60 mq per ogni unità abitativa.

Art. 87 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale

1. Gli interventi previsti dall'art. 72 della L.R. n. 65/2014 sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale, mediante approvazione del programma aziendale, sono consentiti a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dai criteri e parametri definiti dalla "Tabella rur. 01" di cui al successivo art. 88 delle presenti NTA.

2. I trasferimenti di volumetrie ad opera di imprenditori diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.4 Aree agricole diffuse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.9 Aree boscate di collina.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 72, comma 1, lett. b), della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

4. Gli interventi di trasferimenti di volumetrie eccedenti, di cui all'art. 72, comma 1, lett. b bis), della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue.

Art. 88 Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale

1. Ferma restando la necessaria sussistenza dei requisiti minimi oggettivi di seguito individuati alla "Tabella rur. 01" del presente articolo, gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 73, comma 2, della L.R. n. 65/2014, per la realizzazione di nuove unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo mediante programma aziendale, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

2. Ferma restando la necessaria sussistenza dei requisiti minimi oggettivi di seguito individuati al comma 3, gli interventi di trasformazione di cui all'art. 72, comma 1, lett. b ter), della L.R. n. 65/2014, volti alla

realizzazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale, sono consentiti nell'intero territorio rurale.

3. Fermo restando le condizioni di cui agli artt. 4 e 7 del D.P.G.R. n. 63/R/2016, gli interventi di cui ai commi 1) e 2) del presente articolo sono subordinati alla sussistenza dei requisiti minimi di seguito individuati:

Tabella rur. 01: Requisiti minimi oggettivi per la realizzazione di una unità abitativa

Tipologia produttiva	Superficie Fondiaria Ha	Tipologia di prodotto
Viticultura	3.00	Uva
Olivicoltura	5.00	Olive
Seminativo cerealicolo – foraggero e pascoli montani	20.00	Granella e foraggio
Frutticoltura	3.00	Frutta
Barbabietola, pomodoro ed altre orticole industriali	4.00	Orticole
Vivaio (a pieno campo e vasetteria)	3.00	Piante
Orticultura intensiva (irrigua e protetta)	1.00	Ortaggi
Vivaio (in serra e floricultura)	1.00	Piante in vaso e fiori recisi
Selvicoltura (bosco ceduo)	40.00	Legname da ardere e simili a cippato
Selvicoltura (bosco d'alto fusto)	30.00	Legname da opera
Arboricoltura da legno	30.00	Legname da opera
Castagneto da frutto	8	Castagne
Allevamento	20 UBA	Capi di bestiame e prodotti dell'allevamento (latte, formaggi e simili)
Apicoltura	100 ARNIE	Miele e prodotti dell'alveare

4. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite.

Per raggiungere la superficie fondiaria minima occorre che l'azienda abbia una SAU minima per coltura per poterla sommare con SAU a diverso ordinamento colturale secondo i parametri della tabella seguente:

Tabella rur. 02: SAU minima richiesta la somma con SAU a diverso ordinamento colturale.

Orientamento produttivo prevalente	SAU soglia
	Ha
Viticultura	0,50
Olivicoltura	1,00
Seminativo cerealicolo - foraggero	2,00
Frutticoltura	0,50
Orticultura in pieno campo	0,30
Floricultura in pieno campo	0,50
Vivaismo	0,50
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0,30
Selvicoltura (bosco ceduo)	5,00
Selvicoltura (bosco alto fusto)	3,00

Arboricoltura da legno	3,00
Castanicoltura da frutto	1,00

La verifica delle superfici e della PLV (produzione lorda vendibile) è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture.

5. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo sono ammessi con le seguenti specifiche:

- a) all'edilizia rurale di nuova realizzazione deve essere qualificata e tipologicamente coerente con il contesto agricolo paesaggistico cui è destinata, tenendo comunque presenti le esigenze e le compatibilità produttive delle aziende a cui sono destinati;
- b) le caratteristiche tipologico-costruttive, i materiali e gli elementi architettonici dei nuovi edifici per abitazione, devono essere coerenti con l'edificato storico circostante;
- c) gli interventi devono garantire il contestuale sviluppo della bioedilizia, del risparmio energetico, nonché dell'utilizzazione delle energie rinnovabili;
- d) la localizzazione dei nuovi edifici per abitazione deve rispettare i caratteri del paesaggio in conformità con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e deve favorire l'avvicinamento o l'aggregazione agli edifici esistenti evitando, per quanto possibile, la realizzazione isolata nel territorio;
- e) le unità abitative, derivanti da nuova edificazione o da trasformazioni di annessi agricoli esistenti devono comunque avere una dimensione massima di 110 mq ed una dimensione minima di 60 mq di SU.

Art. 89 Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale

1. Ferma restando la necessaria sussistenza dei requisiti minimi oggettivi come individuati alla Tabella rur. 01, di cui al comma 3 del precedente articolo, gli interventi di nuova edificazione di annessi rurali di cui all'art. 73, comma 4, della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

3. La realizzazione di nuovi annessi rurali deve rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a) i manufatti a servizio delle attività zootecniche e devono essere realizzati coerentemente con quanto previsto al successivo art. 94;
- b) devono essere mantenute in produzione le superfici fondiari minime indicate nella Tabella rur. 01 di cui al precedente articolo. Qualora l'azienda non raggiunga la superficie fondiaria minima prevista per ogni coltura, si può procedere per interpolazione secondo i parametri della Tabella rur. 02 dello stesso articolo;
- c) deve essere fornita dimostrazione che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

- d) devono essere utilizzati materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

4. Le dimensioni massime degli annessi realizzabili sono indicate nelle seguenti tabelle:

Tabella rur. 03: Aziende con superficie fondiaria uguale o superiore a quelle della Tabella rur. 01 del precedente articolo.

Tipologia produttiva	Dimensione Annessi (mq SCal)		
	Mezzi di produzione	Prodotto	Uffici
Viticoltura	150	150	10
Olivicoltura	100	50	10
Seminativo cerealicolo – foraggero	200		10
Frutticoltura	150	100	10
Orticultura	80	100	10
Floricoltura	80	100	10
Vivaismo	100	100	20
Selvicoltura	100		10
Castanicoltura	100	50	10

Tabella rur. 04: Dimensioni per aziende zootecniche con orientamento cerealicolo - foraggero

Tipologia di allevamento	Dimensione massima per ha (mq SCal)
Bovini ed equini	25 mq/ha di seminativo
Suini	30 mq/ha di seminativo
Ovini	40 mq/ha di seminativo
Avicunicoli	50 mq/ha di seminativo

I parametri di cui alle precedenti tabelle devono essere presi a riferimento per redigere il Programma Aziendale. Sono fatte salve diverse valutazioni agronomiche, zootecniche e di carattere zoonosanitario, da dimostrare ed argomentare dal tecnico abilitato in fase di redazione del Programma Aziendale.

Art. 90 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. n. 65/2014 e all'art. 6, comma 2, del D.P.G.R. n. 63/R/2016, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale, è consentita per i fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai precedenti artt. 88 e 89 per classi di superficie.

2. La costruzione dei detti annessi è consentita nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

3. Per il calcolo delle dimensioni degli annessi realizzabili in forza del presente articolo si deve far riferimento alle tabelle colturali e dimensionali di cui agli artt. 88 e 89: in base alle percentuali delle superfici colturali detenute dal richiedente si possono realizzare nella conseguente percentuale le superfici edificabili. Non è consentita la realizzazione di superfici aventi destinazione d'uso direzionale.

4. I nuovi annessi devono essere realizzati in struttura lignea con tipologia di copertura a capanna e con caratteristiche tradizionali.

5. I manufatti a servizio delle attività zootecniche e cinotecniche devono essere realizzati coerentemente con quanto previsto all'art. 94.

Art. 91 Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime

1. La realizzazione degli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. n. 65/2014 e all'art. 6, comma 4, del D.P.G.R. n. 63/R/2016, è consentita nell'intero territorio rurale, ed in relazione alle diverse tipologie di attività, ad esclusione dei seguenti ambiti:

a) allevamento intensivo di bestiame:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale;

b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento:

- nessuna esclusione.

c) acquacoltura:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
- AR.4 Aree agricole diffuse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale;

d) allevamento di fauna selvatica:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
- AR.11 Aree di crinale;

e) cinotecnica:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale;

f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale;

g) allevamento di equidi:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

2. In relazione alle tipologie di attività a) allevamento intensivo di bestiame e g) allevamento di equidi, devono essere osservate le superfici massime realizzabili per ogni capo posseduto, garantendo inoltre la copertura del 25% del fabbisogno alimentare degli animali allevati, espresso in termini di unità foraggiere (UF).

Tabella rur. 05 allevamento intensivo di bestiame e allevamento di equidi

Tipo di allevamento	“Se” max per capo
BOVINI	12 mq /capo
EQUINI	12 mq /capo
OVINI/CAPRINI	2,50 mq /capo
SUINI	3 mq /capo
CUNICOLI	0,4 mq /capo
AVICOLI	0,3 mq /capo

3. In relazione alla tipologia di attività b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, devono essere osservate le superfici massime realizzabili di cui alle tabelle di seguito indicate:

Tabella rur. 06 Lavorazione del miele, compresi il deposito e il locale smielatura

numero alveari	“Se” massima realizzabile
Da 1 a 50	30 mq
Oltre 50	+ 0,80 ad alveare , fino a un max di 100 mq

Tabella rur. 07 Lavorazione del latte (caseificio)

latte trasformato giornalmente in quintali (q)	“Se” massima
Fino a 1 q	60 mq
Oltre 1 q , fino a 10	+ 20 mq/q
Oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

3.1. In presenza di una superficie fondiaria minima di 50.000 mq è consentita la realizzazione di una SE massima di 20 mq, comprensiva degli spazi di deposito da realizzare in aggiunta ai precedenti tipi di annessi, al fine della lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco.

4. In relazione alla tipologia di attività d) allevamento di fauna selvatica, le recinzioni devono essere dimensionate in funzione degli animali da allevare, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia, con riferimento di quanto disposto dalla L.R. n. 3/1994.

5. In relazione alla tipologia di attività e) cinotecnica, la realizzazione dei manufatti è subordinata alla disponibilità di una superficie fondiaria minima pari a 500 mq; deve essere prevista una fascia di rispetto attorno al recinto pari ad almeno 250 m. Il canile deve avere una capacità atta a contenere un numero di capi non inferiore a 5 unità e non superiore a 20. Un numero maggiore di animali rispetto a quanto indicato potrà essere assentito tramite PAPMAA.

La dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire uno standard minimo di 100 mq per capo. È ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di "Se" max 30 mq, oltre a 1 mq per ogni capo, necessario per la logistica quali infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto.

6. In relazione alla tipologia di attività f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori, per la realizzazione ed il dimensionamento degli annessi si fa riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali di settore, fornendo idonea documentazione tecnica comprovante le necessità richieste.

7. Per la realizzazione degli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime, di cui al comma 1, devono essere osservate le seguenti comuni disposizioni:

- a) i nuovi annessi devono essere motivati da apposita relazione zootecnica agronomica contenente le tecniche riguardanti le specifiche necessità dei locali;
- b) i manufatti a servizio delle attività zootecniche e cinotecniche devono essere realizzati coerentemente con quanto previsto all'art. 94;
- c) i manufatti devono essere realizzati in struttura lignea con tipologia di copertura a capanna e con caratteristiche tradizionali.

Art. 92 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) - Contenuti e prescrizioni

1. Il Programma aziendale, oltre agli elementi indicati dall'art. 74 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 7 del D.P.G.R. n. 63/R/2016, deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) l'individuazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente e del PTC della Provincia di Prato;
 - le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - la rete scolante artificiale principale;
 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - la viabilità rurale esistente.

Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui sopra sono descritte nella documentazione di corredo al Programma Aziendale e devono comunque essere dettagliatamente descritte con riferimento ai singoli elementi di invarianza indicati dal vigente Piano Strutturale ricadenti nel territorio oggetto di Programma Aziendale:

- b) le penali, da prevedere in convenzione o atto d'obbligo, per il mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal Programma Aziendale;
- c) la dichiarazione che le nuove realizzazioni non insistono su fondi agricoli trasferiti al di fuori di programmi agricoli, di cui all'art. 76 della L.R. n. 65/2014.

2. Prescrizioni per il Programma Aziendale

La collocazione dei nuovi edifici rurali deve essere individuata nell'ambito del Programma Aziendale nel rispetto ai caratteri del paesaggio, in conformità con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, e nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) deve essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'uso della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi e la realizzazione isolata nel territorio;
 - b) non deve interferire con gli elementi significativi del resede quali giardini disegnati, viali alberati, boschetti ornamentali.
3. Gli interventi proposti nel programma aziendale devono essere realizzati nel rispetto delle preesistenze edilizie, prevedendo, laddove presente, il recupero della maglia podereale e storica esistente, rispettando il reticolo idrografico e in generale le buone regole per la difesa del suolo.
4. Devono essere specificati i tipi edilizi, i materiali impiegati nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico, verificando, in caso di sistemazione e/o frazionamento delle pertinenze di edifici sottoposti a trasformazione della destinazione d'uso rurale, i requisiti ed i criteri morfologici di cui al successivo art. 102.
5. I nuovi edifici agricoli, al fine di garantire la massima e chiara connessione fra destinazione funzionale agricola e tipo/morfologia del manufatto, nonché il migliore e qualificante inserimento nel contesto agricolo circostante, devono avere le caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche consone al contesto e non assimilabili all'aspetto di edifici produttivi.

Art. 93 Programma aziendale con valore di piano attuativo

1. Il Programma aziendale ha valore di piano attuativo quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, nei casi disciplinati dagli artt. 74, comma 13, e 107 della L.R. n. 65/2014, nonché quando comporti perdita della destinazione agricola per "Se" pari o superiore a 250 mq.
2. Il Programma aziendale assume altresì valore di piano attuativo quando comporta la realizzazione o comunque prevede interventi interessanti volumi complessivi superiore a 600 mc, nonché in ogni caso in cui preveda interventi all'interno dei perimetri delle aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale di cui al successivo art. 145.

Art. 94 Nuove attività zootecniche e cinotecniche

1. La realizzazione di nuove attività zootecniche, salvo piccoli allevamenti di avicunicoli per consumo familiare, non è mai ammessa nelle seguenti fasce:
 - a) 250 m dai centri abitati, ovvero dal perimetro del territorio urbanizzato, da insediamenti turistici e da attrezzature collettive;
 - b) 150 m da abitazioni e case sparse;
 - c) 50 m da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche.
2. Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL, ove prescritto dalle vigenti fonti statali o regionali

Art. 95 Nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche

1. Ai fini della della ammissibilità degli insediamenti di nuove attività vivaistiche, nonché dell'ampliamento di quelle esistenti, queste sono distinte fra attività di vasetteria e attività in pieno campo.

2. Nel rispetto della disciplina del Piano Strutturale (art. 35 "Aree esclusivamente agricole e aree prevalentemente agricole"), nonché degli indirizzi delle politiche della Scheda d'Ambito 06 – Firenze – Prato - Pistoia del PIT della Regione Toscana (ai punti 22, 24 ultimo periodo, 30, 32, 34), è esclusa la realizzazione di nuovi vivai per attività di vasetteria e l'ampliamento di quelli esistenti nell'intero territorio rurale, anche in conformità con quanto disposto dall'art. 61 comma 3, alinea d delle NTA del PTC della Provincia di Prato.

3. Non sono ammessi nuovi vivai in pieno campo, nonché l'ampliamento degli esistenti, nei seguenti ambiti rurali:

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
- AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.11 Aree di crinale.

4. Per la realizzazione degli impianti di cui al comma 3 deve essere presentato uno studio idraulico che consideri la situazione ex ante all'intervento e quella dell'impianto a regime, indicando le eventuali e necessarie opere di mitigazione idrauliche ed ambientali, poste a carico dell'esecutore.

Nel rispetto delle invarianti strutturali riconosciute dal Piano Strutturale, la realizzazione di nuovi impianti deve assicurare il rispetto della struttura agroambientale, dell'agromosaico e del reticolo idraulico minore, di cui agli artt. 23, 31 e 33 del Piano Strutturale, nonché delle seguenti prescrizioni:

- a) la percentuale massima ammissibile di SAU (Superficie Agricole Utilizzata), da destinare ad impianto vivaistico, non può essere superiore al 60%;
- b) la percentuale dell'impianto vivaistico, destinata alla viabilità interna, non può essere superiore al 10% dell'intera superficie fondiaria interessata dall'intervento;
- c) non è consentito lo spostamento o la deviazione di fossetti di scolo o altri reticoli idraulici;
- d) non è ammesso il rialzamento del piano di campagna rispetto a quello esistente prima dell'intervento;
- e) deve essere sempre assicurato il recupero delle acque di irrigazione e di quelle meteoriche;
- f) è fatto divieto di realizzare nuovi vivai entro una distanza di 200 m dalle aree umide.

5. In caso di dismissione di impianti vivaistici deve essere elaborato e messo in atto un piano dettagliato di recupero che espliciti le modalità di ripristino delle condizioni preesistenti del terreno, con particolare riferimento a qualità, salubrità e permeabilità dei suoli, alla morfologia e funzionalità del reticolo idraulico minore e principale.

Capo III - Disciplina delle trasformazioni rurali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Art. 96 Manufatti per l'agricoltura amatoriale

1. La realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 della L.R. n. 65/2014 e art. 12 del D.P.G.R. n. 63/R/2016 è consentita nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue.

2. La dimensione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale, in termini di mq di "Se", è da calcolarsi in proporzione alle superfici fondiari contigue agricole cui sono posti a servizio, secondo la seguente tabella:

Tabella rur. 08

Superficie fondiaria minima distinta per ordinamento colturale (in mq)	"Se" max realizzabile di annesso (mq)
Vigneto, frutteto e orto	
5.000	18
10.000	30
Oliveto	
10.000	18
20.000	30
Seminativo	
20.000	18
40.000	30

2.1. Dal computo degli ordinamenti colturali devono essere escluse le aree boscate, mentre devono ricomprendersi gli eventuali volumi preesistenti, ove mantenuti.

2.2. Nell'ipotesi di fondi suddivisi su più appezzamenti le superfici dei singoli appezzamenti possono essere cumulate purché contigue e non conseguite da frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di adozione del presente Piano Operativo. La contiguità tra particelle sussiste anche quando i fondi sono separati da corsi d'acqua, viabilità o altro elemento, naturale o artificiale.

2.3. Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie 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 minime previste.

3. Nel caso di appezzamenti di terreno di superfici inferiori alle minime individuate nella tabella di cui sopra, a condizione che la superficie non sia comunque minore di 500 mq, ed indipendentemente dall'ordinamento colturale, è ammessa la realizzazione di un solo annesso di "Se" minore o uguale a 10 mq.

4. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è subordinata all'impegno del richiedente a:

- a) mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
- b) rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola o nel caso che vengano meno le superfici minime previste che costituiscono presupposto alla sua realizzazione;
- c) non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste.

5. La realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa alle seguenti condizioni e caratteristiche:

- a) la loro costruzione non deve comportare modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- b) devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e non possono essere provvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- c) non possono essere realizzati come locali interrati;
- d) devono essere realizzati con materiali idonei e coerenti con gli usi tradizionali e nel rispetto del paesaggio, utilizzando legno o altri materiali leggeri, quali ad esempio terracuda, paglia pressata intonacata a calce;
- e) è vietato l'utilizzo di materiali di recupero o scarto quali lamiere e similari;
- f) nel caso di strutture con copertura a capanna devono avere un'altezza massima in gronda pari a 2,40 m, un'inclinazione delle falde massima del 30%, salvo diverse, comprovate, necessità legate all'uso;
- g) struttura con copertura ad unica falda inclinata: altezza massima in gronda del fronte minore 2,40 m, altezza massima fronte maggiore 3,00 m;
- h) nel caso di strutture con copertura piana: altezza massima di 2,40 m;
- i) possono essere dotati di porticato di superficie coperta non superiore al 20% della superficie dell'annesso.

Art. 97 Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della L.R. n. 65/2014 e all'art. 13 del D.P.G.R. n. 63/R/2016 è consentita nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:

- AR.7 Cascine Medicee;
- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.10 Aree forestali continue.

2. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche e di benessere dell'animale.

3. Le dimensioni dei manufatti sono stabilite in relazione al numero di capi **allevati ricoverabili**, come di seguito specificato per singola tipologia **di allevamento**:

- a) i manufatti per il ricovero di bovini, equini (in "Se"): 30 mq per il primo capo oltre a 15 mq per ogni ulteriore unità, fino a un massimo di 60 mq di superficie coperta;
- b) i manufatti per il ricovero di suini e ovo caprini devono avere una "Se" complessiva non superiore a 30 mq;
- c) i manufatti per il ricovero di animali da cortile **e degli animali da affezione** sono ammessi con le caratteristiche di cui all'art. 137, comma 1, lett. a), punto 6, della L.R. n. 65/2014.

4. I manufatti di cui al comma 3 lett. a) e b), possono essere realizzati, oltre che in legno, anche in muratura; è vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e materiali di scarto.

Art. 98 Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria

1. Gli appostamenti fissi, di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994; sono ammessi in tutti gli ambiti, ad eccezione di "AR.7 Cascine Medicee", al fine di assicurare la tutela dell'area di rilevante interesse paesaggistico e ambientale, purché autorizzati dall'ente competente e alle seguenti condizioni:

- a) non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
- b) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona o con strutture tubolari non comportanti volumetrie e siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- c) siano ancorati senza opere di fondazione;
- d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

2. I manufatti finalizzati al ritrovo e all'organizzazione delle attività delle squadre di caccia al cinghiale per esigenze venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. a), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994; non sono ammessi su nessun ambito del territorio rurale.

3. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994, sono ammessi in ogni ambito del territorio rurale così come disposto dall'art. 99, comma 2.

Capo IV - Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola

Art. 99 Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale

1. Sulle unità immobiliari con destinazione d'uso non agricola presenti alla data di adozione del Piano Operativo sono consentiti ai sensi dell'art. 79 della L.R. n. 65/2014 **i seguenti interventi così come individuati all'art. 64:**

- MO Manutenzione Ordinaria
 - MS Manutenzione Straordinaria
 - RRC Restauro e Risanamento Conservativo
 - RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa comprensiva del recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010
 - sulle consistenze edilizie esistenti con destinazione industriale-artigianale alla data di adozione del Piano Operativo è consentita la realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'edificio, anche con la creazione di nuovi orizzontamenti, nei limiti del 10% della "Se" esistente, senza mutamento della destinazione d'uso
 - RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione **a parità di "Se" esistente**
 - RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele **a parità di "Se" esistente**
 - **RCD ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti**
 - SE Sostituzione Edilizia, **senza incremento di volume a parità di "Se" esistente**
 - AV Addizioni Volumetriche, senza mutamento di destinazione d'uso, nei limiti di seguito specificati:
 - per unità immobiliari a destinazione residenziale o commerciale: fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati esistenti. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. L'intervento deve essere realizzato in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, gli spazi di pertinenza, il contesto esistente e deve assicurare il mantenimento della leggibilità delle stratificazioni storiche degli interventi edilizi;
 - per unità immobiliari a destinazione industriale-artigianale: 20% della "Se" esistente e per un massimo aggiuntivo di 500 mq;
 - servizi sportivi e ricettivi denominati "Le Pavoniere": fino ad un massimo aggiuntivo di 500 mq di "Se";
 - servizi sanitari "Casa di Cura Villa Fiorita": fino ad un massimo aggiuntivo di 4.000 mq di "Se";
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi:
- IP.1, IP.2, IP.3 di cui al precedente art. 64 delle presenti norme;
 - Piscine, nonché impianti sportivi con le modalità di cui all'art. 56 delle presenti norme.

3. Il Piano Operativo ammette gli interventi di cui all'art. 79, comma 3, della L.R. n. 65/2014 senza incremento di volume, al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994, (Recepimento della legge n. 157 dell'11 febbraio 1992, "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio").

4. Le funzioni insediabili e quelle escluse negli edifici di ogni specifico Ambito Rurale sono individuate al successivo Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni".

Art. 100 Aree di pertinenza edilizia e di pertinenza agricola

1. Si definiscono "aree di pertinenza edilizia" in ambito agricolo le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale. Tali aree non coincidono necessariamente con il lotto urbanistico di riferimento.

2. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono 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.

Art. 101 Interventi di deruralizzazione degli immobili

1. Il Piano Operativo consente il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali purché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storica e comunque nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 81, 82 e 83 della L.R. n. 65/2014.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli o sostituzione edilizia comportanti mutamento della destinazione agricola non possono determinare incremento della "Se" legittimamente esistente.

3. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono comportare la realizzazione di unità abitative con "Se" non inferiore a 60 mq per ciascuna unità.

4. Le unità abitative conseguenti a deruralizzazione devono prevedere uno spazio accessorio per rimessaggio di attrezzi agricoli di superficie non inferiore ai 10 mq, non computabili quale superficie minima residenziale ai fini del comma precedente.

5. La deruralizzazione dell'immobile è soggetta all'individuazione di una pertinenza minima con le modalità di cui all'art. 102 delle presenti NTA.

6. Qualora l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per "Se" pari o superiori a 250 mq, il mutamento è soggetto a Programma Aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, a Piano di Recupero.

Art. 102 Individuazione delle pertinenze minime degli immobili da deruralizzare

1. Per gli interventi che comportano mutamento della destinazione agricola verso diverse funzioni, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione, che non potrà essere inferiore a 600 mq, nonché la tipologia delle aree di pertinenza.

2. Dimensioni inferiori delle aree di pertinenza possono essere ammesse solo a fronte di comprovata impossibilità o di assetti storici consolidati ovvero di peculiari ed obiettive caratteristiche dei luoghi.

3. Al fine di non ingenerare rilevanti cesure con i circostanti valori paesaggistici del contesto agricolo, per la definizione del perimetro delle aree di pertinenza devono essere considerati i segni e gli elementi naturali e antropici della tessitura territoriale, seguendo le linee naturali riconoscibili nel territorio, l'andamento morfologico, la configurazione del reticolo idraulico e stradale esistente, l'ordinamento

colturale preesistente e la distribuzione del manto vegetale, escludendo rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso.

4. L'area di pertinenza come sopra individuata può essere attribuita ad un edificio o a una singola unità immobiliare.

Art. 103 Sistemazioni agricole ambientali a scomputo di “Oneri Verdi”

1. In caso di deruralizzazioni di immobili con pertinenza superiore ad 1 ettaro si considerano interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 83 della L.R. n. 65/2014, gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale tesi a:

- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesistico ed ambientale;
- ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
- preservare la risorsa idrica del suolo;
- impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
- salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo, nonché sistemazioni arboree di pregio esistenti nelle aree di pertinenza;
- ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente;
- realizzare sistemazioni agrarie congruenti con il contesto;
- migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (ATC) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

2. Gli interventi inerenti le aree boscate devono essere subordinati alla predisposizione di apposita relazione atta a dimostrare la sostenibilità colturale, idrogeologica, paesaggistica ed ambientale di quanto previsto.

3. Le opere di regimazione idraulica, di recupero di dissesti idrogeologici e di sistemazione idraulico forestale devono essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali riconducibili ai principi della ingegneria naturalistica.

4. Gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione gravano sull'intera porzione di terreno correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.

Capo V – Interventi ammessi e disposizioni particolari gli ambiti rurali

Art. 104 AR.1 - Aree agricole periurbane di margine

1. Le aree agricole periurbane di margine (AR.1), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a) art. 85 “Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale”;
- b) art. 86 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale”, commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- c) art. 87 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”, commi 2 e 4;

- d) art. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall’imprenditore agricolo mediante programma aziendale”, comma 2;
- e) art. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime”, comma 1, lett. b);
- f) art. 96 “Manufatti per l’agricoltura amatoriale”;
- g) art. 97 “Manufatti per il ricovero di animali domestici”;
- h) art. 98, comma 1 “Appostamenti fissi per l’esercizio dell’attività venatoria”;
- i) art. 98, comma 3 “Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
- j) art. 99 “Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) non è consentito bonificare o essiccare e mettere a coltura le aree umide interne all'ambito (anche solo nel periodo estivo). Pur nell'ambito di un uso venatorio, la gestione delle aree deve essere finalizzata al mantenimento degli specchi d'acqua, dei prati umidi, del mosaico di ecosistemi lacustri/palustri e delle locali specie vegetali ed animali;
- b) per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 m dall'argine.

Art. 105 AR.2 - Aree agricole periurbane intercluse

1. Le aree agricole periurbane intercluse (AR.2), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Interventi ammessi:

- a) art. 85 “Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell’imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale”;
- b) art. 86 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola, realizzabili dall’imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale”, commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- c) art. 87 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola realizzabili dall’imprenditore agricolo mediante programma aziendale”, commi 2 e 4;
- d) art. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall’imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”, comma 2;
- e) art. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime”, comma 1 lett. b);
- f) art. 96 “Manufatti per l’agricoltura amatoriale”;
- g) art. 97 “Manufatti per il ricovero di animali domestici”;
- h) art. 98, comma 1 “Appostamenti fissi per l’esercizio dell’attività venatoria” di cui all’art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994;
- i) art. 98, comma 3 “Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
- j) art. 99 “Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 m dall'argine.

Art. 106 AR.3 - Aree agricole storico testimoniali

1. Le aree agricole storico testimoniali (AR.3), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a) art. 85 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale (art. 70 della L.R. n. 65/2014);
- b) art. 86 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale" (art. 71 della L.R. n. 65/2014), commi 1, 4, 5, 6, 7;
- c) art. 87 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale (art. 72 della L.R. n. 65/2014), commi 2, 3, 4;
- d) art. 88 "Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale" (art. 72, comma 1 lett. b ter), e art. 73, comma 2, della L.R. n. 65/2014), commi 1 e 2;
- e) art. 89 "Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale" (art. 73, comma 4, L.R. n. 65/2014);
- f) art. 90 "Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale (art. 73, comma 5, della L.R. n. 65/2014);
- g) art. 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime (art. 73, comma 4, della L.R. n. 65/2014 e art. 6 del D.P.G.R. n. 63/R/2016), comma 1 lett. a), b), e), f), g);
- h) art. 96 "Manufatti per l'agricoltura amatoriale" (art. 78 della L.R. n. 65/2014 e art. 12 del D.P.G.R. n. 63/R/2016);
- i) art. 97 "Manufatti per il ricovero di animali domestici" (art. 78 della L.R. n. 65/2014 e art. 13 del D.P.G.R. n. 63/R/2016);
- j) art. 98, comma 1 "Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria" di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994;
- k) art. 98, comma 3 "Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- l) art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale".

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di

piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 m dall'argine.

Art. 107 AR.4 - Aree agricole diffuse

1. Le aree agricole diffuse (AR.4), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a) art. 85 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale;
- b) art. 86 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale", commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- c) art. 87 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale, commi 3 e 4;
- d) art. 88 "Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale", commi 1 e 2;
- e) art. 89 "Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale";
- f) art. 90 "Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale;
- g) art. 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime, comma 1 lett. a), b), d), e), f), g);
- h) art. 95 "Nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche in pieno campo", comma 3;
- i) art. 96 "Manufatti per l'agricoltura amatoriale";
- j) art. 97 "Manufatti per il ricovero di animali domestici";
- k) art. 98, comma 1 "Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria" di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994;
- l) art. 98, comma 3 "Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- m) art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale".

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) non è consentito bonificare o essiccare e mettere a coltura le aree umide interne all'ambito (anche solo nel periodo estivo). Pur nell'ambito di un uso venatorio, la gestione delle aree deve essere finalizzata al mantenimento degli specchi d'acqua, dei prati umidi, del mosaico di ecosistemi lacustri/palustri e delle locali specie vegetali ed animali;
- b) è fatto divieto di realizzare nuovi vivai entro una distanza di 200 m dalle stesse aree umide;
- c) per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 m dall'argine.

Art. 108 AR.5 - Aree agricole perifluviali

1. Le aree agricole perifluviali (AR.5), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.
2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) art. 86 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricolo, realizzabili dall’imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale”, comma 1;
 - b) art. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall’imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”, comma 2;
 - c) art. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime”, comma 1 lett. b), d), f), g);
 - d) art. 96 “Manufatti per l’agricoltura amatoriale”;
 - e) art. 97 “Manufatti per il ricovero di animali domestici”;
 - f) art. 98, comma 1 “Appostamenti fissi per l’esercizio dell’attività venatoria” di cui all’art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - g) art. 98, comma 3 “Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - h) art. 99 “Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.
3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:
 - a) per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l’utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 m dall’argine;
 - b) l’inserimento di bacini artificiali per la depurazione delle acque deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche e percettive del contesto paesaggistico e del rapporto con il corso d’acqua. Tali opere devono risultare compatibili con le eventuali aree umide e con gli ecosistemi fluviali, laddove presenti, e devono configurarsi come occasioni di riqualificazione naturalistica e di costituzione di nuove aree umide multifunzionali;
 - c) non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del.G.R. n. 1223 del 15 dicembre 2015-o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti;
 - d) non è consentita la realizzazione di siti estrattivi o nuovi consumi di suolo nelle aree degli affioramenti ofiolitici del Monteferrato.

Art. 109 AR.6 - Aree degli ecosistemi umidi

1. Le aree degli ecosistemi umidi (AR.6), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.
2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) art. 86 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricolo, realizzabili dall’imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale”, comma 1;
 - b) art. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall’imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”, comma 2;
 - c) art. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime, comma 1 lett. b) e d);
 - d) art. 96 “Manufatti per l’agricoltura amatoriale”;
 - e) art. 97 “Manufatti per il ricovero di animali domestici”;

- f) art. 98, comma 1 “Appostamenti fissi per l’esercizio dell’attività venatoria” di cui all’art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - g) art. 98, comma 3 “Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - h) art. 99 “Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.
3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:
- a) non è consentito bonificare o essiccare e mettere a coltura le aree umide interne all'ambito (anche solo nel periodo estivo). Pur nell'ambito di un uso venatorio, la gestione delle aree deve essere finalizzata al mantenimento degli specchi d'acqua, dei prati umidi, del mosaico di ecosistemi lacustri/palustri e delle locali specie vegetali ed animali;
 - b) per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 m dall'argine;
 - c) non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del.G.R. n. 1223 del 15 dicembre 2015 o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti;
 - d) è ammessa la realizzazione di idonee e sostenibili strutture con funzione di visita didattico educativa, per il mantenimento e la gestione attiva delle aree umide, finalizzate alla conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali, degli ecosistemi palustri e lacustri.

Art. 110 AR.7 - Cascine Medicee

1. Le Cascine Medicee (AR.7), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.
2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
- a) art. 86 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricolo, realizzabili dall’imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale” , comma 1;
 - b) art. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall’imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”, comma 2;
 - c) art. 89 “Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall’imprenditore agricolo mediante programma aziendale”, esclusivamente per allevamento di equini;
 - d) art. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime”, comma 1 lett. b), d), f) e g);
 - e) art. 98, comma 3 “Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - f) art. 99 “Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.
3. Al fine della tutela attiva della struttura paesaggistica e della funzionalità ecologica del Parco storico delle Cascine Medicee, nonché di valorizzare l’ambito quale caposaldo del parco agricolo della Piana, gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:
- a) non è consentita la rimozione o l’alterazione degli elementi storico testimoniali quali cippi, paracarri, pilastri e/o colonne d’accesso, pozzi, lavatoi, muri di confine;

- b) non è consentita la modifica del tracciato dei viali alberati esistenti (viale della Fattoria, viale della Regina, viale dei Berberi, viale del Cacciaio) e, in caso di sostituzione anche parziale degli elementi arborei che li definiscono, dovranno essere reimpiantate specie arboree sulla base di un progetto di insieme che tuteli l'impianto originario;
 - c) i percorsi esistenti e quelli di nuova realizzazione devono essere realizzati e mantenuti in terra battuta, stabilizzato di cava o soluzione tecnica equivalente che ne garantiscano un'elevata permeabilità e compatibilità con il contesto rurale; ove siano individuati come connessioni con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", ne è prevista la fruizione e l'uso pubblico;
 - d) le nuove aree a parcheggio, sia pubbliche che di uso privato, devono essere preferibilmente collocate ai margini dell'ambito integrandosi con il disegno della maglia agraria, senza compromettere i valori visuali del paesaggio anche ricorrendo all'uso di vegetazione per la creazione di barriere visive, ed essere realizzate con le modalità di cui al precedente art. 55;
 - e) sulle gore e sui canali artificiali anche di scolo del sistema idraulico sono ammessi, previa approvazione di progetto e studio specialistico, interventi per il ripristino della loro funzionalità idraulica, il recupero dei loro manufatti, senza alterarne i caratteri originari e la vegetazione riparia, igrofila e acquatica;
 - f) sui boschi delle Pavoniere, del Canale della Corsa e della Rimembranza, sono consentiti interventi di manutenzione e nuovo impianto di vegetazione arborea e arbustiva mediante utilizzo di specie autoctone, con particolare riferimento alle formazioni dei boschi planiziali, ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*, da realizzarsi previa approvazione di specifico progetto;
 - g) previa approvazione del competente ufficio comunale, è consentito l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva a corredo delle aree coltivate, seguendo un disegno di paesaggio che si raccordi con l'uso della vegetazione tipica delle pratiche agricole tradizionali toscane, senza stravolgere i caratteri storici della tenuta Medicea ed in modo da non alterare l'impianto paesaggistico;
 - h) non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del.G.R. n. 1223 del 15 dicembre 2015 o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti;
 - i) nel rispetto dei caratteri rurali e dell'impianto originale unitario della tenuta agricola delle Cascine, nelle aree esterne dei fabbricati dell'ambito rurale non potranno essere introdotti elementi impropri e materiali incoerenti rispetto al linguaggio architettonico e paesaggistico originale; non è inoltre ammesso l'uso di recinzioni che delimitano le aree pertinenziali.
4. Le funzioni insediabili, oltre a quelle esistenti, e quelle escluse sono individuate al successivo Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle presenti NTA, salvo quanto indicato al successivo punto 5.
5. L'intervento per il recupero del complesso monumentale della Cascina Medicea è soggetto ad approvazione di piano attuativo che dovrà interessare almeno l'area individuata come area di tutela di alto valore con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". L'intervento, che dovrà essere comunque realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi artt. 142 e 145 e del precedente comma 3, è condizionato alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a standard interne al perimetro dell'area di tutela di alto valore, nonché all'impegno a garantire l'uso pubblico della corte interna della Cascina Medicea. Al fine di promuovere l'integrazione del complesso monumentale con il parco delle Cascine, nonché valorizzarlo quale caposaldo del Parco Agricolo della Piana, gli usi consentiti per il recupero degli immobili sono servizi di uso pubblico, didattici ed espositivi, ricettività. La destinazione d'uso residenziale è ammessa fino al limite delle superfici legittime alla data di adozione del presente Piano.
6. Gli immobili di proprietà del Comune di Prato compresi nell'Ambito possono essere destinati alle attività di servizio al parco pubblico o alle attività agricole del comprensorio.

Art. 111 AR.8 - Aree agricole di versante

1. Le aree agricole di versante (AR.8), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) art. 86 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale", commi 1, 4, 5, 6, 7;
- b) art. 87 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale", commi 2, 3 e 4;
- c) art. 88 "Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale", comma 2;
- d) art. 89 "Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale";
- e) art. 90 "Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale";
- f) art. 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime", comma 1 lett. b), d) ed e);
- g) art. 96 "Manufatti per l'agricoltura amatoriale";
- h) art. 97 "Manufatti per il ricovero di animali domestici";
- i) art. 98, comma 1 "Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria" di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- j) art. 98, comma 3 "Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- k) art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale".

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del.G.R. n. 1223 del 15 dicembre 2015 o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti.

Art. 112 AR.9 - Aree boscate di collina

1. Le aree boscate di collina (AR.9), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) art. 86 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale", comma 1;
- b) art. 88 "Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale", comma 2;
- c) art. 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime", comma 1 lett. b), d) ed e);
- d) art. 98, comma 1 "Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria" di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- e) art. 98, comma 3 "Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- f) art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale".

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) gli interventi sulle formazioni forestali devono essere finalizzati al miglioramento della qualità ecologica dei boschi di latifoglie, in particolare dei querceti di roverella, al controllo degli incendi e al contenimento dei danni provocati da fitopatologie;
- b) nell'ambito delle formazioni forestali sono ammessi interventi di gestione selvicolturale sostenibile, realizzati in coerenza con la legge forestale 39/2000 e ss.mm.ii. e relativo regolamento, con particolare attenzione al contenimento dell'invasione delle specie forestali aliene (*Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*).

Art. 113 AR.10 - Aree forestali continue

1. Le aree forestali continue (AR.10), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) art. 86 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale", comma 1;
- b) art. 87 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale", comma 2;
- c) art. 88 "Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale", comma 2;
- d) art. 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime", comma 1 lett. b) e d);
- e) art. 98, comma 1 "Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria" di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- f) art. 98, comma 3 "Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";
- g) art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale".

3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del.G.R. n. 1223 del 15 dicembre 2015-o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti;
- b) gli interventi sulle formazioni forestali devono essere finalizzati al miglioramento della qualità ecologica dei boschi di latifoglie (in particolare dei querceti di roverella), al controllo degli incendi e al contenimento dei danni provocati da fitopatologie;
- c) nell'ambito delle formazioni forestali sono ammessi interventi di gestione selvicolturale sostenibile, realizzati in coerenza con la legge forestale 39/2000 e ss.mm.ii. e relativo regolamento, con particolare attenzione al contenimento dell'invasione delle specie forestali aliene (*Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*);
- a) non sono consentiti nuovi siti estrattivi o in genere impegni di suolo inedificato nelle aree degli affioramenti ofiolitici del Monteferrato.

Art. 114 AR.11 - Aree di crinale

1. Le aree di crinale (AR.11), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella Tavola "nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" dei suoli e degli insediamenti".

2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) art. 86 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale", comma 1;

- b) art. 87 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola realizzabili dall’imprenditore agricolo mediante programma aziendale”, commi 2 e 4;
 - c) art. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall’imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”, comma 2;
 - d) art. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime” , comma 1 lett. b);
 - e) art. 96 “Manufatti per l’agricoltura amatoriale” (art. 78 della L.R. n. 65/2014 e art. 12 del D.P.G.R. n. 63/R/2016);
 - f) art. 97 “Manufatti per il ricovero di animali domestici”;
 - g) art. 98, comma 1 “Appostamenti fissi per l’esercizio dell’attività venatoria” di cui all’art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - h) art. 98, comma 3 “Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;
 - i) art. 99 “Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.
3. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:
- a) non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del.G.R. n. 1223 del 15 dicembre 2015 o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti;
 - b) gli interventi sulle formazioni forestali devono essere finalizzati al miglioramento della qualità ecologica dei boschi di latifoglie (in particolare dei querceti di roverella), al controllo degli incendi e al contenimento dei danni provocati da fitopatologie;
 - c) non è consentito realizzare attività di forestazione, ad eccezione che per motivi di stabilità dei versanti o in seguito ad incendi;
 - d) nell’ambito delle formazioni forestali sono ammessi interventi di gestione selvicolturale sostenibile, realizzati in coerenza con la legge forestale 39/2000 e ss.mm.ii. e relativo regolamento, con particolare attenzione al contenimento dell’invasione delle specie forestali aliene (*Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*);
 - e) non è consentito eliminare le aree umide naturali o artificiali, le pozze, i corpi d'acqua ad uso agricolo, i punti di abbeveraggio; mentre è ammessa la loro creazione *ex novo*;
 - f) non è consentito alterare le forme del carsismo superficiale e profondo, con particolare riferimento alle grotte e cavità censite nel catasto regionale delle grotte.

Titolo VII – Disciplina speciale per gli interventi su particolari emergenze del Patrimonio Territoriale esistente

Art. 115 Disposizioni generali

1. Gli interventi ammessi e le peculiari prescrizioni per i complessi di archeologia industriale, i complessi produttivi di valore tipologico, l'edificato storico testimoniale e le pertinenze di valore, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", siano essi ricadenti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale, sono soggetti alla disciplina di tutela del presente Titolo.

Per i complessi edilizi e le tipologie di edificato individuati dal presente Titolo trovano comunque applicazione gli artt. 63, 64 e 65 delle presenti NTA.

2. Gli interventi ammessi e le peculiari prescrizioni, ove gli immobili o porzione di essi siano tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e rappresentati rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica" sono comunque eseguiti nel rispetto delle prescrizioni impartite con l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Capo I – Disciplina degli interventi sul patrimonio produttivo di valore

Art. 116 Complessi di Archeologia Industriale (AI)

1. I complessi di Archeologia Industriale sono distinti ed individuati con specifica perimetrazione ed identificativo progressivo nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". I complessi, già identificati nella tavola Es.3a "Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa" di cui all'art. 13 della Disciplina del Piano Strutturale, sono oggetto di specifica analisi e definizione di valori, di interventi ammessi e particolari prescrizioni, di cui ai successivi artt. dal 117 al 137, e sono i seguenti:

- AI_01 Ex Fabbrica Aiazzi Biagioli
- AI_02 Cavalciotto
- AI_03 Lanificio Luigi Riccieri S.p.A.
- AI_04 Ex Affortunati Giovacchino & C.
- AI_05 Ex Lanificio Fratelli Vannucchi, Bemporad & C.
- AI_06 Ex Lanificio Mazzini II
- AI_07 Ex Lanificio Targetti (Mulino della Crocchia)
- AI_08 Il Fabbricone – Lanificio Ruggero Balli S.p.A
- AI_09 Ex Lanificio Figli di Michelangelo Calamai
- AI_10 Ex Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti
- AI_11 Ex Lanificio Mazzini I
- AI_12 Ex Lanificio Ciabatti
- AI_13 Ex Lanificio Balli
- AI_14 Via Bologna 20
- AI_15 Ex Lanificio A. & G. di Beniamino Forti
- AI_16 Ex Lanificio Brunetto Calamai
- AI_17 Ex Lanificio Lucchesi I
- AI_18 Ex Lanificio Lucchesi II
- AI_19 Ex Lanificio Canovai
- AI_20 Ex Macelli Pubblici – Officina Giovani
- AI_21 Camera di Commercio

Il complesso "Ex palestra American Contourella" è oggetto di Piano di Recupero (PdR 353) individuato con specifico segno grafico e sigla nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", approvato con D.C.C. n. 27/2018 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 14 del 04 aprile 2018, che ne disciplina gli interventi.

Art. 117 AI_01 “Ex Fabbrica “Aiazzi – Biagioli”

Ubicazione: via Bologna 350

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il complesso industriale fondato alla fine del XIX secolo, nelle cartografie del 1918 viene denominato “Aiazzi & Biagioli Filatura”. L’impianto ha una particolare conformazione a cuneo consolidatasi dopo una parziale ricostruzione eseguita nel secondo dopoguerra e si inserisce tra via Bologna e la riva occidentale del Bisenzio, poco più a nord del Cavalciotto di Santa Lucia.



Elementi di invarianza generale:

- l’impianto planimetrico trapezoidale definito dal corso del Bisenzio e da via Bologna
- la serialità delle aperture sul fronte rivolto verso il fiume
- il piazzale d’ingresso

Elementi di invarianza puntuale:

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A ai quali è riconosciuta una maggiore rilevanza in quanto compongono il peculiare impianto trapezoidale delimitato dalla corte d’ingresso, da via Bologna e dal fiume, e che presentano particolari caratteri formali e compositivi come i frontoni sulla corte d’ingresso e sul Bisenzio e la serialità delle aperture sui fronti maggiori.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B.1, B.2, B.3 ai quali sono riconosciuti una rilevanza legata al periodo di realizzazione, alla continuità costruttiva con gli edifici adiacenti, o un valore puramente simbolico e morfologico.

B.1 – Edificio funzionale privo di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma inserito in un contesto consolidato e di alto valore.

B.2 – Edificio funzionale realizzato in una seconda fase e che delimita la corte d’ingresso sul lato del fiume, non presenta elementi storico-architettonici di rilievo, ad eccezione del fronte rivolto verso il Bisenzio, costruito in congruenza materica, geometrica e compositiva con l’analogo fronte dell’aggregato.

B.3 – Cabina elettrica, priva di caratteri compositivi o decorativi, ma che si connota per una valenza di tipo morfologico e visuale legata al ruolo simbolico di “porta della città” per chi percorre via Bologna provenendo dai Comuni della Vallata.

Valore Basso, il fabbricato individuato da apposita campitura e contrassegnato dalla lettera:

C di recente edificazione e al quale non è attribuita rilevanza storica e/o architettonica.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento del prospetto lungo il Bisenzio nella sua composizione architettonica, determinata dalla scansione delle aperture e dalla loro geometria, nonché dei frontoni dei due fabbricati affacciati sul piazzale d'ingresso e sul fiume;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche e geometriche delle coperture.

Sono altresì ammessi:

- modifiche della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni – eccetto quello lungo il fiume – nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato;
- l'inserimento di elementi accessori (scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di "Se" derivante dalle demolizioni dell'edificio B.1), purché subordinato all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Medio – Edifici B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione edilizia a parità di "Se" con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento del fronte lungo il Bisenzio in aderenza all'analogo prospetto dell'aggregato adiacente B.2;

Sono altresì ammessi:

- nell'edificio B.1 la demolizione del capannone centrale, ai fini della realizzazione di una corte con recupero della "Se" all'interno degli edifici A;
- nell'edificio B.2 la demolizione e ricostruzione non fedele, nel rispetto del sedime dell'esistente;
- nell'edificio B.3 la sopraelevazione di ulteriori 5,00 m rispetto all'esistente, recuperando quota parte della "Se" derivante dalla demolizione dell'edificio B.1.

Valore Basso – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione Edilizia a parità di "Se", con la seguente prescrizione:

- mantenimento dei muretti in pietra su via Bologna.

È altresì ammessa:

- la demolizione con recupero della "Se" all'interno degli edifici A e/o nella sopraelevazione dell'edificio B.3.

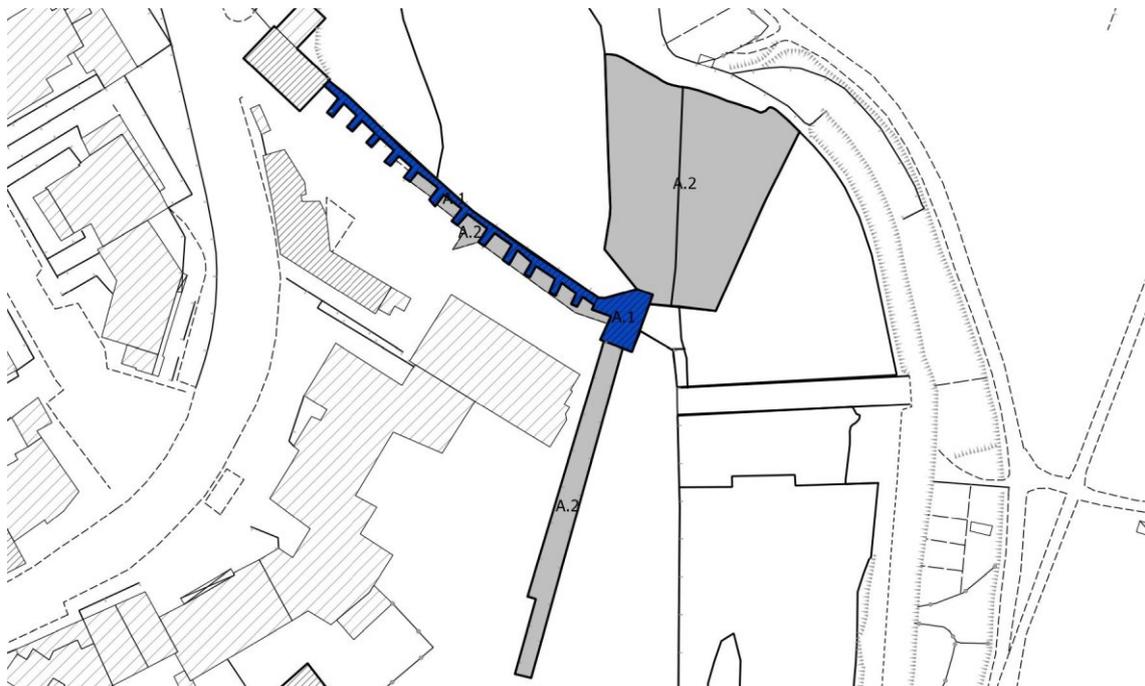
Art. 118 AI_02 Il Cavalciotto

Ubicazione: via Bologna

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Opera idraulica realizzata intorno al X secolo e modificata più volte fino all'Ottocento, si compone di un edificio, un muro con contrafforti, un canale ed una pescaia. Il sistema argina e devia le acque del Bisenzio, convogliandone una parte nel canale artificiale denominato Gorone, il canale maestro da cui si origina l'intero sistema gorile pratese. Alla fine del XIX secolo, nell'edificio di presa, il cosiddetto *Casotto dei Calloni*, vennero installati tre macchinari in ghisa dotati di volano che, tramite l'azione di una cremagliera, sollevavano delle paratie di legno per regolare l'afflusso delle acque, il fabbricato era altresì alloggio del custode, che regolava l'ingresso delle acque all'interno del Gorone.

Dal 2017 il sistema del Cavalciotto è tutelato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.



Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, le opere individuate da apposita campitura e contrassegnate dalle lettere:

A.1, A.2 alle quali è riconosciuta grande rilevanza per storicità dell'impianto, valenza ingegneristica, architettonica e documentale legata all'importantissimo ruolo plurisecolare che il sistema delle gore ha svolto per la città, con funzioni di bonifica, irrigazione, difesa e forza motrice per mulini e gualchiere.

A.1 – L'edificio denominato *Casotto dei Calloni*, mantiene l'involucro esterno ottocentesco, con copertura a più falde, muratura a vista ed arconi in laterizio per la presa dell'acqua; all'interno sono presenti i menzionati macchinari.

Il muro in pietrame con contrafforti, più volte restaurato nel corso dei secoli, aveva la principale funzione, insieme alla pescaia, di deviare il corso del Bisenzio, evitando che le ondate di piena andassero a coinvolgere la parte più a valle dell'abitato di Santa Lucia.

A.2 – Comprende la pescaia, contestuale al muro di contenimento delle piene, è tra le opere più antiche della piana pratese, è stata oggetto di numerose modifiche fino all'intervento di restauro del 1888 che le ha conferito l'aspetto attuale; il primo tratto del Gorone, canale maestro di una rete che, sfruttando la lieve pendenza del terreno e seguendo il tracciato della centuriazione romana, si estende per circa 53

chilometri, passando per l'interno del centro storico fino ad arrivare al torrente Ombrone, e l'area di pertinenza dei contrafforti del muro di contenimento.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Elementi A

Sono consentiti esclusivamente interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, in quanto bene monumentale che pertanto mantiene la propria funzione.

Art. 119 AI_03 “Lanificio Luigi Riccieri SpA”

Ubicazione: via Bologna 314

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Famiglia originaria di Firenze, i Riccieri producevano tessuti a livello artigianale dall’inizio dell’Ottocento. L’industria laniera vera e propria venne però fondata a Prato solo nel 1848 e, sviluppatasi per più di mezzo secolo, si stabilì nel 1927 nella sede tra via Bologna ed il Gorone, sotto la guida di Luigi Riccieri. In seguito ad un ulteriore potenziamento delle apparecchiature ed all’aumento del numero degli operai, nel 1936 la fabbrica fu notevolmente ampliata ed all’interno dei lavori rientrò anche la realizzazione della palazzina per uffici con fronte su via Bologna, ad opera dell’ingegnere Ulpiano Cianchi. Modificato ed ampliato anche in tempi recenti, il lanificio a ciclo completo della famiglia Riccieri è tra le poche aziende storiche del territorio ancora in attività all’interno della sede originaria.



Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico complessivo delimitato da via Bologna e dal Gorone ed organizzato lungo il viale principale con accesso dalla strada
- la compattezza e serialità delle coperture delle porzioni di maggiori dimensioni che connotano l’intero tessuto edilizio circostante

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2, B.1, B.2 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo compositivo svolto all’interno del complesso, per la presenza

di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili e di elementi di rilievo storico-testimoniale.

A.1 – Edifici su via Bologna censiti già in documenti settecenteschi, costituiscono il nucleo storico de “Le Casine”, modificate solo lievemente da piccoli interventi e dall’azione del tempo; mantengono una elevata riconoscibilità dovuta alla presenza di elementi formali e decorativi ben leggibili (aperture ad arco centinato, tabernacolo a nicchia).

A.2 – Edifici della palazzina uffici e del vano scale, progettati e realizzati nella seconda metà degli anni Trenta secondo i criteri del razionalismo ed attestati su via Bologna, presentano una fascia corrispondente al piano terra in pietra, mentre ai due livelli superiori si aprono finestre rettangolari prive di cornici; sono connotati da una valenza storico-testimoniale e simbolica, legata anche alle caratteristiche morfologiche del vano scale.

B.1 – Edifici produttivi realizzati nella prima fase costruttiva nel complesso e presenti tra la fine degli anni Venti e l’inizio degli anni Trenta, sono stati oggetto di modifiche e ristrutturazioni che, ad ogni modo, non ne hanno alterato in modo significativo le caratteristiche morfologiche, mantenendo una sostanziale riconoscibilità a livello di impianto e di involucro.

B.2 – Edificio produttivo presente negli anni Cinquanta, ossia il locale adibito a tintoria, riconoscibile dalla caratteristica copertura ogivale che lo rende un elemento di rilievo sotto il profilo tipologico e simbolico, riconoscibile anche in altri complessi industriali storici del territorio.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C.1, C.2 ai quali è riconosciuta una particolare valenza architettonica e tipologica dovuta al ruolo compositivo consolidato all’interno del complesso, benché notevolmente modificati nel corso degli anni, e alle caratteristiche delle coperture che qualificano i manufatti come industriali.

C.1 – Edifici produttivi costruiti entro il secondo conflitto mondiale come ampliamento dei manufatti preesistenti e modificati a loro volta nel corso degli anni, presentano una grande eterogeneità geometrica nelle coperture a testimonianza della stratificazione degli interventi e della diversificazione dei processi produttivi.

C.2 – Edificio produttivo realizzato dopo gli anni Cinquanta come ampliamento dei manufatti preesistenti, è connotato da una grande copertura a volta a cui si lega una valenza di carattere tipologico.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2 ai quali non è attribuita una rilevanza storica, ma è riconosciuta una valenza principalmente tipologica dovuta alla peculiare conformazione dei manufatti connessi alla funzione produttiva.

D.1 – Edifici produttivi di grandi dimensioni, sono ampliamenti del complesso realizzati negli ultimi tre decenni.

D.2 – Edifici produttivi minori, sono stati costruiti in più fasi come appendici dei corpi di fabbrica più consistenti o come sostituzioni di parti di questi.

D.3 – Coperture e tettoie in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento, negli edifici A.1 e A.2, dei prospetti su via Bologna nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi formali e decorativi;
- mantenimento delle caratteristiche geometriche delle coperture a falda nell’edificio A.1, piana nell’edificio A.2, a shed nell’edificio B.1 e ad ogiva nell’edificio B.2;

- mantenimento nell'edificio A.2, vano scale, delle caratteristiche formali e morfologiche.

Sono altresì ammesse:

- modifiche, negli edifici A.1 e A.2, del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni, nel rispetto del disegno di facciata consolidato e comunque di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato;
- modifiche, nell'edificio B.1, alla configurazione dei prospetti, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati.

Valore Medio – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione Edilizia a parità di "Se" con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche dei manufatti;
- mantenimento delle caratteristiche geometriche delle coperture a shed e a volta.

Sono altresì ammessi:

- modifiche della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni ed interni, nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato.

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione Edilizia a parità di "Se" con le seguenti prescrizioni:

- gli edifici D.1 e D.2 dovranno, nel caso di ristrutturazione o sostituzione, rispettare il sedime dell'esistente;
- l'edificio D.3 è soggetto a Demolizione Senza Ricostruzione e senza recupero di "Se".

Art. 120 AI_04 Ex “Affortunati Giovacchino & C.”

Ubicazione: via Bologna 243

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il primo fabbricato della ditta “Affortunati Giovacchino & C.” venne realizzato nel 1946 lungo via Ciampi e nel corso del decennio successivo il complesso si espanse all’interno del lotto e su via Bologna, sempre ad opera dell’ing. Mario Primi, assumendo l’assetto odierno.

Nato come elemento lineare, l’impianto è andato ad assumere la conformazione a corte: sono attualmente classificati come “archeologia industriale” solo gli edifici disposti a ferro di cavallo su via Bologna e via Ciampi, i cui fronti con raccordo curvo mantengono ancora i caratteri originari.



Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico a corte del complesso
- la composizione dei prospetti esterni

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2 ai quali è riconosciuta una maggiore rilevanza architettonica per il ruolo compositivo all’interno dell’impianto e per la presenza di elementi formali e tipologici ben leggibili.

A.1 – Edifici realizzati tra gli anni Quaranta e Cinquanta che definiscono il disegno a corte della pianta, caratterizzati, all’esterno, dal prospetto continuo su via Bologna e via Ciampi con particolare soluzione d’angolo e doppio registro di aperture in vetrocemento, inquadrato da elementi decorativi minimali (lesene, cornici e marcapiano), e, all’interno, da collegamenti orizzontali e verticali con finiture ed elementi di pregio (scala elicoidale collocata in corrispondenza dell’angolo tra le due vie).

A.2 – Cabina elettrica, di rilevanza simbolico-testimoniale.

Valore Basso, l’elemento individuato da apposita campitura e contrassegnato dalla lettera:

B – la copertura della corte in metallo e materiali plastici di recente realizzazione, alla quale non è attribuita rilevanza storica e/o architettonica.

Disposizioni prescrittive e tipi d’intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento nell'edificio A.1 dei prospetti su via Bologna e via Ciampi nella loro continuità e nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi decorativi e di finitura;
- mantenimento nell'edificio A.1 delle caratteristiche tipologiche, geometriche e morfologiche delle coperture;
- mantenimento nell'edificio A.1 dei vani interni di particolare rilevanza e dei collegamenti orizzontali e verticali del complesso, in particolare del vano scale in corrispondenza dell'angolo;
- mantenimento nell'edificio A.2 delle caratteristiche formali e morfologiche;
- mantenimento dell'area pertinenziale della corte interna, la quale non può essere interessata da suddivisioni fisiche tramite elementi divisorii.

Sono altresì ammesse:

- modifiche nell'edificio A.1 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni affacciati sulla corte, comunque nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato.

Valore Basso – Elemento B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", con la seguente prescrizione:

- sostituzione della copertura con soluzioni alternative che consentano adeguata illuminazione e prevedano aperture per l'aerazione.

È altresì ammessa:

- la demolizione senza ricostruzione.

Art. 121 AI_05 “Ex Lanificio Fratelli Vannucchi, Bemporad & C.”

Ubicazione: via Bologna 130

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Fondato nel 1920 nella zona di San Martino, il lanificio Fratelli Vannucchi, Bemporad & C. si espande rapidamente, arrivando a trattare tutte le fasi di lavorazione del tessuto, dalla filatura alla tintoria.

L'ingresso principale del complesso si affaccia su via Bologna, da cui si delinea una strada stretta e lunga che arriva fino al Gorone e su cui si affacciano i vari settori. Frazionato, l'impianto è in parte ancora in attività, mentre alcuni fabbricati versano in stato di abbandono ed altri ancora, affacciati su via Bologna, sono stati convertiti in residenze.

**Elementi di invarianza generali**

- l'impianto planimetrico definito da un asse nord-sud che delimita i due settori del complesso, con relative aree di pertinenza, entrambi attestati sulla strada interna con accesso da via Bologna

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A, B ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A – Edifici realizzati in più fasi entro il secondo conflitto mondiale, il cui impianto e carattere architettonico non sono stati compromessi in modo significativo dagli interventi successivi e/o dall'azione

del tempo, mantenendo quindi sostanziale riconoscibilità delle caratteristiche morfologiche originarie, nonché parte dell'apparato formale e decorativo (cornici delle aperture e sottotetto, aperture ad arco ribassato, coronamento continuo del fronte rivolto sul viale interno) ancora leggibile.

B – Edifici realizzati entro gli anni Cinquanta del Novecento, modificati in parte nell'impianto e nel disegno dei prospetti, ma che mantengono ancora elementi d'interesse.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

C ai quali è riconosciuta una valenza puramente compositiva dovuta alla storicità dell'impianto, ma notevolmente modificati nel corso degli anni ed attualmente non riconoscibili nei suoi caratteri originari.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2 ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, a cui è riconosciuta la potenzialità progettuale legata alla riqualificazione del complesso.

D.1 – Edifici, realizzati entro gli anni Cinquanta del Novecento, pesantemente trasformati e non riconoscibili, il cui valore risiede sostanzialmente nella storicità del sedime e nel ruolo di definizione degli spazi pertinenziali interni al complesso.

D.2 – Coperture e tettoie in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

L'intero complesso, insieme alle aree pertinenziali ed ulteriori edifici, è individuato da specifico perimetro e soggetto alla disciplina di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione", scheda AT5_02.

Art. 122 AI_06 “Ex Lanificio Mazzini II”

Ubicazione: via Giuseppe Paolini 21

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il primo nucleo del complesso industriale era l'antico mulino Geppi di Villanuova, risalente all'XI secolo, convertito in opificio idraulico dalla famiglia Tanini alla fine dell'Ottocento; nel secolo successivo l'imprenditore Giuseppe Mazzini, già proprietario dello stabilimento tra via Bologna e via Battisti, lo trasforma ampliandolo in industria tessile. Nel 1927 furono realizzati nuovi edifici in cemento armato, con copertura a shed su progetto di Pier Luigi Nervi.

Modificato nel secondo dopoguerra, dopo un periodo di abbandono, ciò che resta del vasto stabilimento è stato recuperato per attività terziarie e commerciali.



Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico complessivo delimitato ad est dal Gorone, a sud da via Paolini ed articolato in due settori divisi da un grande asse in direzione nord-sud
- la morfologia compatta e seriale delle coperture a shed che connotano l'edificio ovest

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica e per la presenza di caratteri formali, tipologici e tecnologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edificio originariamente adibito a mulino, è stato notevolmente modificato ed inglobato nel primo complesso industriale tardo ottocentesco, mantenendo sostanzialmente il sedime storico ed un valore testimoniale di elemento generatore dell'impianto.

A.2 – Edifici seriali realizzati alla fine degli anni Venti del Novecento caratterizzati da copertura a shed con telaio in cemento armato progettate da Pier Luigi Nervi e da aperture ad arco ribassato sul fronte di via Paolini.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B.1, B.2 ai quali è riconosciuta una particolare valenza testimoniale, dovuta al peculiare impianto di matrice storica e alla conformazione di questo modellata sul corso del Gorone, interessati da opere di riqualificazione che ne hanno ridotto la riconoscibilità.

B.1 – Edifici realizzati tra la fine dell'Ottocento ed i primi anni del secolo successivo come ampliamenti del mulino, convertito in opificio idraulico, formano un aggregato non compatto addossato all'argine del Gorone che, in seguito ad interventi di recupero recenti, mantengono solo alcuni caratteri storici (aperture ad arco ribassato, all'esterno, e capriate lignee, all'interno).

B.2 – Edificio contestuale ai manufatti B.1 inserito all'interno dell'edificato storico.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento nell'edificio A.1 degli elementi strutturali in legno del solaio di copertura;
- mantenimento nell'edificio A.2 del prospetto su via Paolini nella sua composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi formali;
- mantenimento nell'edificio A.2 degli elementi del telaio strutturale a firma Nervi sotto il profilo geometrico, morfologico e tecnologico.

Sono altresì ammesse:

- modifiche alla configurazione dei prospetti ortogonali a via Paolini, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati, con possibilità di realizzare un percorso pubblico o semi-pubblico tra gli edifici A.2 e gli edifici B.

Valore Medio – Edifici B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento del sedime storico degli edifici;
- mantenimento, nell'edificio B.1, del prospetto su via Paolini e del fronte sul Gorone nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi formali.

Sono altresì ammesse:

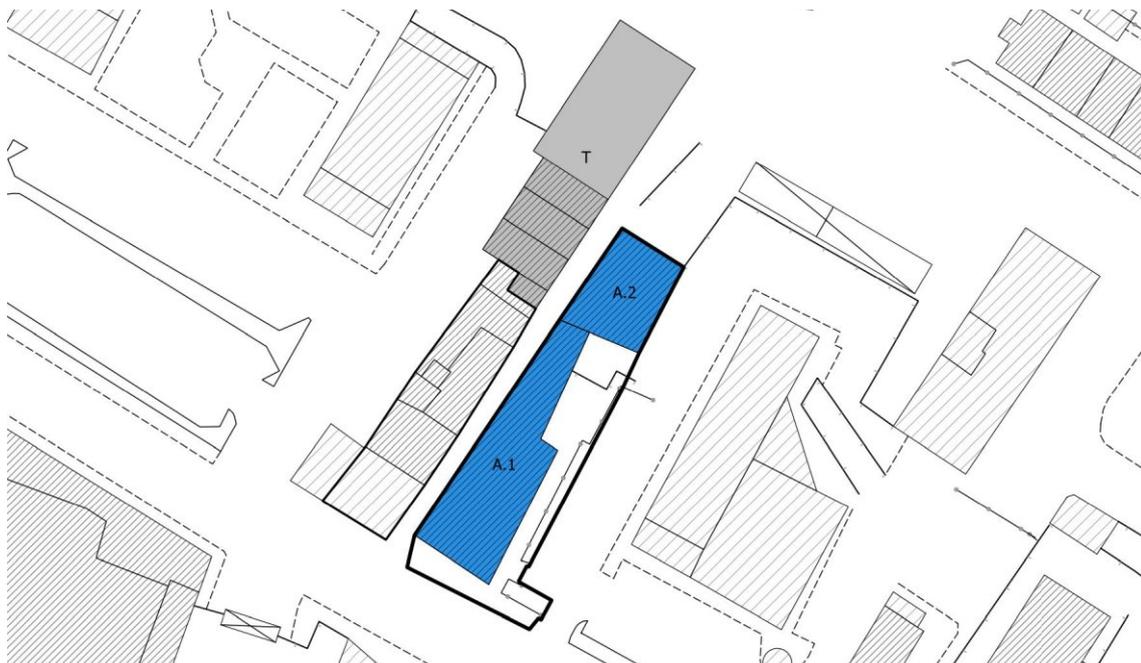
- modifiche del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni, nel rispetto degli elementi storici ancora presenti e della valenza storica ed architettonica dei fabbricati.

Art. 123 AI_07 Ex “Lanificio Targetti”

Ubicazione: via Mozza sul Gorone, 1

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Mulino le cui prime notizie risalgono all’inizio del Trecento, nel 1860 venne convertito in opificio con sfruttamento dell’acqua del Gorone da parte di Giovan Battista Mazzoni, che vi sperimentò la turbina idraulica da lui progettata. Pochi anni dopo venne acquistato dall’imprenditore fiorentino Ludovico Targetti, che lo inglobò nel suo nuovo stabilimento, oggi in gran parte demolito, e di cui resta soltanto la porzione posta lungo il Gorone.



Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico ed i caratteri storico-architettonici del piccolo complesso

Elementi di invarianza puntuale

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2 ai quali è riconosciuto un rilievo particolare per valenza storica ed architettonica dei manufatti e per il valore testimoniale del sito su cui insistono.

A.1 – Edificio ricostruito nell’Ottocento in luogo dell’antico mulino ed attestato su via Mozza sul Gorone, è caratterizzato da elementi formali e tipologici (finestre termali e piattabande in laterizio, copertura con orditura lignea) ancora ben leggibili o comunque riconoscibili, nonostante le modifiche recenti.

A.2 – Edificio ottocentesco caratterizzato da elementi formali e tipologici (piattabande in laterizio, copertura con orditura lignea) riconoscibili, nonostante le recenti modifiche.

T – Porzione del complesso classificata in archeologia industriale, come individuata nella tavola Es.3A “Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa” del Piano Strutturale, in cui a seguito di recenti interventi non sono più riconoscibili le caratteristiche di cui all’art. 13 della Disciplina di Piano: la stessa è pertanto sottoposta alla disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza (TSL.1.1).

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Medio – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione Ricostruttiva con Fedele ricostruzione **a parità di "Se"**, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici A.1 e A.2 dei prospetti nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi di finitura e, ove ancora presenti nell'edificio A.1, delle inferriate originarie;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche delle coperture originarie.

Art. 124 AI_08 Il Fabbricone – “Lanificio Ruggero Balli S.p.A”

Ubicazione: via Bologna 106

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il complesso industriale denominato “Fabbricone” fu fondato alla fine dell’Ottocento dagli imprenditori austriaci Kössler e Mayer ed è situato nei pressi del Bisenzio, lungo via Bologna ed il Gorone.

L’intero impianto, che comprende anche porzioni non classificate di “archeologia industriale”, si sviluppa su due assi ortogonali: il principale con accesso da via Bologna ed il secondario con accesso da via Mozza sul Gorone. Le strutture più antiche, di dimensioni maggiori, mantengono in gran parte caratteri decorativi e strutture originarie, nonostante la stratificazione di interventi susseguiti nell’arco di quasi un secolo.

Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico complessivo disposto secondo i due assi principali, definiti dai cancelli posti sulla viabilità pubblica, su cui i prospetti degli edifici tendono ad assumere carattere di continuità
- la compattezza e serialità delle coperture delle porzioni di maggiori dimensioni che connotano l’intero tessuto edilizio circostante

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2, B.1, B.2, B.3 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo ordinatore svolto all’interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edifici che delineano il viale principale e parzialmente il secondario e che, benché modificati nel corso del tempo, mantengono una sostanziale leggibilità dell’impianto originario, la presenza degli elementi decorativi in facciata (piattabande e cornici in laterizio a vista), degli infissi lignei originari, nonché degli elementi strutturali e di finitura interni (struttura puntiforme in ghisa e controsoffitti in legno).

A.2 – Edifici di grande superficie caratterizzati da copertura a shed con struttura in legno impostata su elementi puntiformi in ghisa.

B.1 – Parti basamentali delle antiche ciminiere, di forte valenza storica e simbolico-testimoniale.

B.2 – Edifici che delineano parzialmente il viale secondario, che mantengono la presenza di caratteri decorativi in facciata (piattabande e cornici in laterizio a vista) ed una sostanziale riconoscibilità dell’involucro, ma i cui interni sono stati oggetto di trasformazioni successive e risultano, quindi, di media rilevanza.

B.3 – Edifici che delineano parzialmente il viale secondario, che mantengono la presenza di caratteri decorativi in facciata (piattabande, cornici, archi in laterizio a vista e paraste) ma in cui sia l’involucro esterno che gli interni sono stati oggetto di trasformazioni che ne hanno compromesso la riconoscibilità.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C.1, C.2, C.3 ai quali è riconosciuta una particolare valenza architettonica e/o testimoniale, dovuta al ruolo compositivo consolidato rispetto al complesso e alla rilevanza culturale delle attività svolte al loro interno.

C.1 – Edifici realizzati nel dopoguerra, caratterizzati da una media qualità costruttiva e compositiva ma segnalati per l’elevato ruolo testimoniale e culturale legato all’attività teatrale d’avanguardia (il Fabbrichino e il Fabbricone).

C.2 – Edifici modificati nel secondo dopoguerra per adeguamento delle funzioni produttive e quindi privi di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma inseriti in un contesto consolidato e di valore.

C.3 – Edifici realizzati nel secondo dopoguerra, caratterizzati da una media qualità costruttiva e compositiva ma segnalati per il ruolo formale che svolgono nel delineare il fronte del complesso su via Mozza sul Gorone.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2, D.3 ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, è riconosciuta una valenza puramente compositiva all'interno dell'impianto e nelle potenzialità progettuali legate alla riqualificazione del complesso.

D.1 – Edifici trasformati e non riconoscibili o di recente edificazione il cui valore risiede sostanzialmente nel ruolo di ricomposizione dell'edificato circostante.

D.2 – Edifici trasformati e non riconoscibili o di recente edificazione il cui valore risiede sostanzialmente nella storicità del sedime a ridosso del Gorone.

D.3 – Edifici trasformati e non riconoscibili o di recente edificazione.

D.4 – Coperture in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento dei prospetti nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi di finitura e, ove ancora presenti, dagli infissi originari;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche delle coperture originarie e dei solai lignei nell'edificio A.1 e delle coperture a shed nell'edificio A.2;
- mantenimento negli edifici A.1 e A.2 degli elementi della struttura puntiforme interna in ghisa;
- mantenimento nelle ciminiere B.1 delle porzioni storiche.

Sono altresì ammessi:

- modifiche nell'edificio A.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni rivolti su via Bologna, nel rispetto del disegno di facciata consolidato, ove presente, e comunque di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato;
- nell'edificio B.1 su viale interno, demolizione e ricostruzione mediante materiali contemporanei della cisterna superiore;
- modifiche negli edifici B.2 e B.3 agli orizzontamenti e nell'edificio B.3 alle coperture, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati;
- inserimento di elementi accessori nell'edificio A.2, quali scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di "Se" delle demolizioni degli edifici C.2 e D.3, purché subordinati all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Medio – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione Ricostruttiva con Fedele ricostruzione **a parità di "Se"**, con la seguente prescrizione:

- mantenimento del sedime di impianto degli edifici C.1 e C.3.

Sono altresì ammessi:

- modifiche nell'edificio C.3 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni rivolti su via Mozza sul Gorone;
- demolizione dell'edificio C.2, con recupero della "Se" nell'ambito dell'area di intervento.

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione **a parità di "Se"**, RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele **a parità di "Se"**, con le seguenti prescrizioni:

- ricostruzione dell'edificio D.1, nel rispetto del sedime dell'esistente, con un'altezza massima di 7,5 m;

- ricostruzione dell'edificio D.2, rispettando l'allineamento sul Gorone e sul viale in aderenza all'edificio B.3; i fabbricati di nuova costruzione potranno utilizzare la "Se" derivante dalla demolizione degli edifici C.2 e D.3 con un'altezza massima di 25 m;
- demolizione dell'edificio D.3, con recupero di "Se" nell'edificio D.2;
- demolizione dell'edificio D.4, senza recupero di "Se".

Art. 125 AI_09 Ex “Lanificio Figli di Michelangelo Calamai”

Ubicazione: viale Galileo Galilei 31

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Realizzato in un unico intervento a partire dal 1924 su progetto della società fiorentina Poggi e Gaudenzi, il complesso ospitò un'attività avviata in altra sede dalla famiglia Calamai a fine Ottocento.

Organizzato su di un lotto rettangolare di circa 16.000 mq, lo stabilimento ha l'assetto di una vera e propria cittadella e si compone di due settori di padiglioni con copertura a shed divisi dalla corte in asse con l'edificio d'ingresso, che rappresenta un raro esempio di connotazione monumentale di un edificio industriale. Attualmente la fabbrica è stata frazionata e solo in parte mantiene l'originaria funzione produttiva tessile.



Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico complessivo disposto secondo i tre assi originari, costituiti dalla corte centrale con accesso da viale Galilei e dai due viali a questa ortogonali, su cui si attestano i primi fabbricati
- la compattezza e serialità delle coperture delle porzioni di maggiori dimensioni che connotano l'intero tessuto edilizio circostante

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2, B ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo ordinatore svolto all'interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edificio d'ingresso, l'ex palazzina degli uffici, che, nonostante le modifiche interne, mantiene pressoché immutato il fronte monumentale esterno, caratterizzato da un passaggio voltato, da un notevole apparato decorativo (base continua, paraste, trabeazione e torrino sommitale), dal cancello originario con decorazioni in ferro battuto e monogramma della ditta, nonché da elementi originari di collegamento verticale e di finitura interni (scale con elaborate balaustre in ferro battuto e pavimentazione).

A.2 – Edifici di grande superficie, disposti simmetricamente rispetto all'asse centrale, caratterizzati da copertura a shed e lucernari con struttura in calcestruzzo armato; il fronte cieco su via Bologna del fabbricato alla destra dell'ex palazzina uffici presenta opere di *street art* dell'artista Dem.

B – Elementi tipologico-funzionali disposti lungo l'asse centrale (cisterna e ciminiera), dalla forte valenza morfologica e simbolico-testimoniale.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C.1, C.2 ai quali è riconosciuta una valenza storico-documentale – legata al periodo di edificazione contestuale agli edifici di alto valore – e compositiva – dovuta al ruolo di definizione dell'impianto a cittadella – in cui non si rilevano caratteri architettonici altrettanto rilevanti.

C.1 – Edifici realizzati sul fronte interno della ex palazzina uffici, privi di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma inseriti in un contesto consolidato di alto valore e coerenti a livello compositivo con l'assetto simmetrico dell'impianto.

C.2 – Edifici realizzati nel contesto dell'intero complesso, privi di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma di rilevanza morfologica e visuale, in quanto delimitano e connotano gli assi principale e secondari della viabilità interna dello stabilimento.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2 ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, ma potenzialità progettuali legate alla riqualificazione del complesso.

D.1 – Edifici realizzati in fasi successive come superfetazioni che insistono sui viali secondari e sui fabbricati di valore.

D.2 – Coperture in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi di intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento nell'edificio A.1 del fronte esterno nella composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, dall'apparato decorativo e dai serramenti originari; mantenimento degli elementi e delle finiture di pregio interni;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche della copertura originaria a padiglione nell'edificio A.1 e delle coperture a shed nell'edificio A.2;
- mantenimento degli elementi tipologico-funzionali B disposti lungo l'asse centrale.

Sono altresì ammessi:

- modifiche nell'edificio A.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni (nelle porzioni non rivolte direttamente sulla corte) ed esterni, nel rispetto del disegno di facciata consolidato, ove presente, e comunque di un criterio compositivo congruo alla valenza dei

manufatti. In particolare i fronti su viale Galilei dovranno mantenere la simmetria che caratterizza l'impianto e la composizione, le aperture dovranno essere connaturate alla morfologia delle coperture e il progetto dovrà essere sostenuto dall'intervento contestuale dell'artista Dem su entrambe le ali del fronte. In alternativa, sempre con intervento dell'artista, può essere prevista un'apertura totale del fronte che evidenzi le strutture portanti, o ancora che le aperture siano schermate da una contro-facciata continua in grigliato o similare per mantenere l'uniformità del fronte. Indipendentemente dalla scelta, l'intervento dovrà essere concordato con gli uffici;

- l'inserimento di elementi accessori, negli edifici A.2, quali scale interne di collegamento e sopalchi da recupero di "Se" delle demolizioni dell'edificio C.2, purché subordinata all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali sopalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Medio – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento negli edifici C.1 delle caratteristiche morfologiche dei manufatti;
- mantenimento negli edifici C.2 del rapporto visuale dei fabbricati in asse con l'ingresso.

Sono altresì ammessi:

- la demolizione degli edifici C.2, con ricostruzione in asse con l'ingresso mediante materiali contemporanei, nel rispetto del sedime, della quota e della consistenza morfologica degli edifici esistenti;
- la demolizione degli edifici C.2, funzionali alla permeabilità del complesso con recupero della "Se" per la realizzazione di sopalchi nei fabbricati A.2.

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione Edilizia a parità di "Se" con le seguenti prescrizioni:

- la demolizione per gli edifici D.1, la cui "Se" può essere recuperata nella realizzazione di sopalchi nei fabbricati A.2 e nel viale secondario ad est;
- la ricostruzione mediante linguaggi architettonici contemporanei degli edifici D.1 all'interno del viale secondario ad est; i nuovi fabbricati non potranno elevarsi oltre la quota di imposta delle coperture a shed dei manufatti limitrofi;
- l'edificio D.1 posto frontalmente all'ingresso potrà essere recuperato insieme all'edificio C.2 posto in aderenza;
- demolizione dell'edificio D.2 senza ricostruzione e senza recupero di "Se".

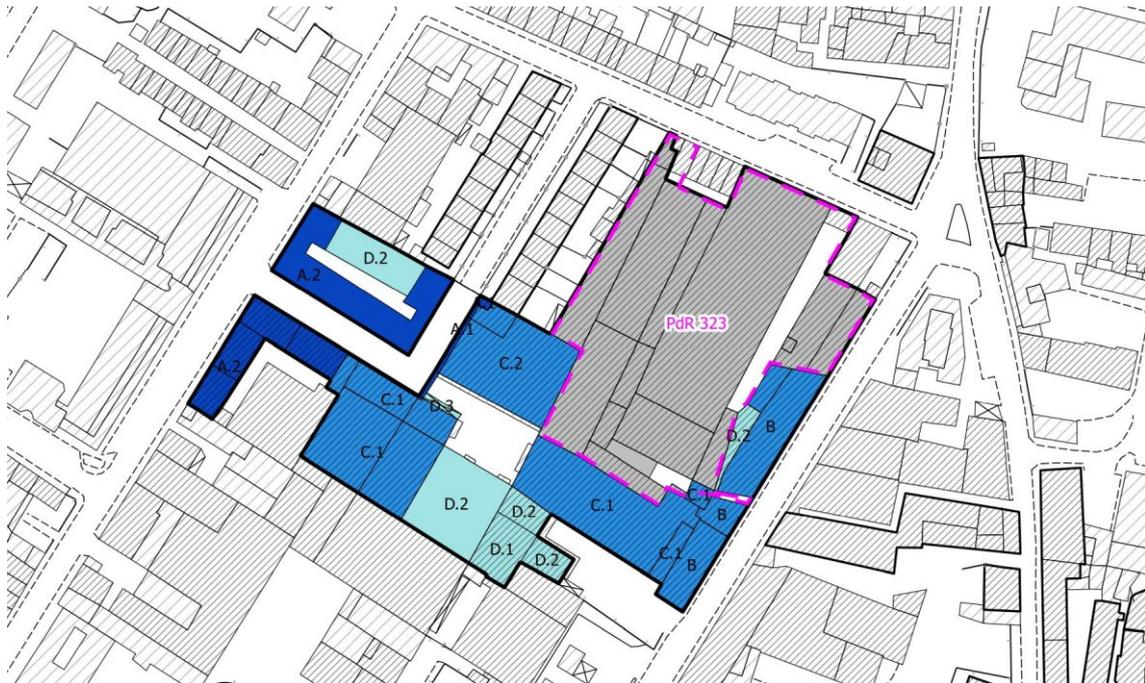
Art. 126 Al_10 Ex “Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti”

Ubicazione: via Vincenzo da Filicaia 347

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Giuseppe Valaperti realizzò un proprio stabilimento industriale nel 1912, di cui una porzione si attesta su via Battisti, mentre l'accesso principale è collocato su via Filicaia ed immette su di una corte interna, preceduto da due blocchi residenziali contrapposti, commissionati alla fine degli anni Trenta come alloggi per gli operai della fabbrica.

Il complesso cessò l'attività negli anni Settanta ed attualmente risulta difficilmente riconoscibile per via degli ampliamenti e le modifiche eseguiti dalle varie proprietà in seguito al frazionamento.



Elementi di invarianza generale

- la matrice planimetrica originaria organizzata intorno alla corte centrale e preceduta dai corpi di fabbrica degli ex alloggi per gli operai attestati sulla traversa di via Filicaia

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale e per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Manufatti che delineano l'ingresso principale originario del complesso, ossia la parete continua ad est che delimita la corte interna e che termina con la cabina elettrica (elementi entrambi ristrutturati) e la cortina a sud (in muratura a vista), che sono connotati da un valore puramente storico e testimoniale.

A.2 – Edifici residenziali realizzati alla fine degli anni Trenta per i lavoratori dello stabilimento, oltre a mantenere un involucro riconoscibile nelle finiture e leggibile nell'apparato decorativo (ingressi centinati e ad arco ribassato, cornici marcapiano e sottotetto, finestre con mostre e timpani, stemma Valaperti) e nei serramenti, rappresentano un *unicum* a livello pratese per quanto riguarda questo tipo di intervento da parte di privati, con un conseguente elevato rilievo testimoniale.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B, C.1, C.2 ai quali è riconosciuta una valenza architettonica dovuta al rapporto tra l'edificio e la viabilità esterna e alla serialità degli elementi, cifra dell'origine industriale dei manufatti.

B – Edifici attestati su via Battisti, modificati nel corso degli anni ed attualmente adibiti a terziario e residenziale che mantengono tuttavia una partitura di facciata riconoscibile, con aperture ad arco ribassato o finestre con cornice.

C.1, C.2 – Edifici funzionali modificati nei prospetti e nel disegno degli interni ma in cui sono ben leggibili la serialità e la modularità tipiche dei capannoni industriali.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2, D.3 ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, a cui è riconosciuta la potenzialità progettuale legata alla riqualificazione del complesso.

D.1, D.2 – Edifici di recente edificazione o pesantemente trasformati che addensano il tessuto edilizio.

D.3 – Coperture in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi di intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici A.2 dei prospetti su via Filicaia, sulla relativa strada interna e su via Nino Bixio nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi decorativi e, ove ancora presenti, dagli infissi originari;
- mantenimento dei manufatti A.1 costituiti dalla parete d'ingresso e dalla cabina elettrica.

Sono altresì ammesse:

- modifiche negli edifici A.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni, nel rispetto del disegno di facciata consolidato, di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato e della prossimità con gli altri manufatti interni all'isolato.

Valore Medio – Edifici B e C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici B delle altezze e della composizione architettonica dei fronti su via Battisti, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi decorativi, nell'ottica di preservare il rapporto tra l'edificio e la strada;
- mantenimento negli edifici C.1 e C.2 della serialità dei capannoni come elemento caratteristico del tessuto edilizio circostante.

Sono altresì ammessi:

- rilettura dei fronti negli edifici B su via Battisti mediante interventi reversibili, ad esempio applicando rivestimenti non aderenti alle facciate esistenti;
- modifiche negli edifici C.1 e C.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni;
- apertura di corti interne agli aggregati compatti di capannoni C.1 e C.2, nel rispetto dei criteri sopra esposti, con possibilità di recupero "Se" nel sedime del fabbricato D.1;
- creazione di un collegamento tra la corte interna del complesso e l'area di parcheggio prevista dal PdR 323, anche mediante demolizione di una porzione dell'edificio C.2, con eventuale recupero di "Se" nel sedime del fabbricato D.1.

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione Edilizia con le seguenti prescrizioni:

- ricostruzione con linguaggi contemporanei dell'edificio D.1, nel rispetto del sedime attuale al fine di consentire la permeabilità dell'isolato e realizzare un collegamento tra via Filicaia e via Battisti; il fabbricato che recupera la "Se" degli edifici C.1, C.2, D.2, dovrà avere una altezza massima di 18 m;
- demolizione dell'edificio D.2, con recupero della "Se" nel fabbricato D.1;
- demolizione dell'edificio D.3 senza ricostruzione e senza recupero di "Se".

Porzione del complesso è oggetto di Piano di recupero (PdR 323), individuato con specifico segno grafico e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", approvato con D.C.C. n. 76/2017 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 43 del 25 ottobre 2018, che ne disciplina gli interventi.

Art. 127 Al_11 Ex “Lanificio Mazzini I”

Ubicazione: via Cesare Battisti, 36/via Bologna, 69

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il complesso industriale venne edificato in un unico intervento a partire dal 1916, in concomitanza con l'apertura di via Battisti.

Caratterizzato da un particolare impianto trapezoidale, si compone di una palazzina per uffici e di una serie di capannoni con fronte unitario. Nel 1995 la parte più a nord venne demolita e sostituita da un edificio residenziale e commerciale, il restante stabilimento venne ristrutturato per ospitare attività artigianali e commerciali.



Elementi di invarianza generale

- L'impianto planimetrico trapezoidale definito dalla convergenza di via Battisti e via Bologna

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza architettonica e documentale e per la presenza di caratteri morfologici e decorativi ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Ingresso coperto per quella che era la corte ad “L” dello stabilimento e che originariamente si inseriva al centro del fronte su via Bologna, tra l'ex palazzina uffici sulla sinistra ed i capannoni (ora demoliti) sulla destra, presenta ancora i pilastri del cancello ed il serramento stesso, nonché l'elaborata balaustra in conglomerato che delimita la copertura a terrazza.

A.2 – Edificio corrispondente all'ex palazzina uffici, attestata sulla strada, già in origine su due piani, benché modificata nel corso degli anni, mantiene sostanzialmente invariato l'involucro esterno, caratterizzato da elementi strutturali di pregio (copertura a padiglione con orditura lignea) e decorativi (cornici delle aperture, marcapiano e sottotetto).

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B.1, B.2 ai quali è riconosciuto un valore storico, architettonico e documentale dovuto al periodo di costruzione e alla presenza di elementi di pregio, ma che sono stati oggetto di interventi che ne hanno alterato la riconoscibilità.

B.1 – Edifici funzionali uniti dal fronte continuo su via Battisti, presentano elementi esterni (aperture – in parte tamponate – ad arco ribassato ed un largo frontone stilizzato a timpano curvilineo) ancora leggibili nonostante i trattamenti incongrui e disomogenei della facciata; i capannoni hanno copertura lignea ed elementi puntuali in mattoni intonacati, ad eccezione di quello sulla destra, in cui si rilevano colonnine in ghisa.

B.2 – Edificio funzionale che si attesta sull'ex palazzina uffici e caratterizzato da una soffitta che ne eleva la quota al di sopra degli altri capannoni; non presenta elementi di rilevanza storico-architettonica e risulta modificato rispetto alla morfologia originaria.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento dei fronti esterni, in particolare nell'edificio A.1 il fronte est e nell'edificio A.2 i fronti est e nord, nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, dall'apparato decorativo e dagli elementi tipologici;
- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e geometriche della copertura originaria a padiglione nell'edificio A.2 e a terrazza nell'edificio A.1.

È altresì ammessa:

- la modifica nell'edificio A.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sul fronte interno affacciato sulla corte, comunque nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato.

Valore Medio – Edifici B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento nell'edificio B.1 del fronte su via Battisti nella sua continuità e nella sua composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dal frontone centrale;
- mantenimento nell'edificio B.1 degli elementi della struttura puntiforme interna e dei solai lignei originari.

È altresì ammessa:

- la demolizione e ricostruzione mediante materiali contemporanei dell'edificio B.2 nel rispetto del sedime e della morfologia del manufatto esistente, nonché in un'ottica di armonizzazione dei prospetti affacciati sulla corte che coinvolga anche il fronte interno dell'edificio A.2.

Art. 128 Al_12 Ex “Lanificio Ciabatti”

Ubicazione: via Cesare Battisti, 24

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Fondata nel 1904 con il nome di *Fabbrica Saccenti* e censita tra le fabbriche gravemente danneggiate durante la Seconda Guerra Mondiale, fu ricostruita nel dopoguerra e alla Saccenti subentrò la ditta Ciabatti, la quale rimase attiva fino alla metà degli anni Novanta anche dopo che un incendio aveva danneggiato alcuni fabbricati.



Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico ad “L” formato dagli edifici sui lati nord ed ovest della grande corte interna con accesso da via Battisti

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.1*, A.2 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza architettonica e compositiva all'interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edificio d'ingresso, attraverso il quale si accede alla grande corte interna e agli uffici, si estende con un lungo fronte su via Battisti, caratterizzato da un rivestimento lapideo alla base e alla strombatura del portale di accesso alla corte, e da cornici stilizzate presenti intorno alle aperture, come marcapiano e come coronamento; l'ingresso è evidenziato da un oggetto in cemento armato su cui svetta l'insegna della ditta. Gli spazi interni presentano ancora elementi originari di collegamento verticale e di finitura (scala elicoidale, cornici in legno e pavimentazione).

A.1* – Cabina elettrica, porzione del complesso non classificata in archeologia industriale nella tavola Es.3a “Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa” del Piano Strutturale, per la quale a seguito di ulteriori indagini storico conoscitive sono state riscontrate caratteristiche di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano, pertanto tutelate dal presente Piano: caratterizzata dalla stessa finitura e dalle stesse decorazioni dell'edificio di ingresso di cui è proseguimento, elemento di rilevanza simbolico-testimoniale.

A.2 – Edifici funzionali di grandi dimensioni connessi al fabbricato d'ingresso, individuano insieme a questo la corte interna maggiore; sono caratterizzati da coperture a volta cuspidata con struttura in cemento armato visibile all'intradosso; inoltre il fronte del capannone più a sud si connota per la presenza di cornici orizzontali che inquadrano le finestre a nastro dei due livelli.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B.1, B.2, B.3, B.4 ai quali è riconosciuta una rilevanza storica e tipologica ma che versano in un considerevole stato di degrado o ai quali non è attribuita una valenza legata a fattori storici, architettonici o compositivi, ma una potenzialità progettuale legata alla riqualificazione del complesso.

B.1 – Edificio funzionale di grande estensione, con copertura a volta, è un manufatto indipendente dagli altri, chiude la corte maggiore ad est ed individua uno spazio aperto minore tra i capannoni di alto valore e via Bologna; è stato gravemente danneggiato da un incendio e ancora versa in condizioni di degrado.

B.2 – Edificio funzionale ad un solo piano e con tetto piano, è collocato a ridosso di due capannoni di alto valore, dividendo le due corti del complesso.

B.3 – Edifici realizzati in fasi successive che risultano o molto trasformati o notevolmente degradati.

B.4 – Tettoie in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici A.1 e A.2 del fronte esterno nella sua composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, dall'apparato decorativo e dalle finiture; mantenimento degli elementi e delle finiture di pregio interni;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche delle coperture originarie a volta cuspidata;
- mantenimento nella cabina elettrica A.1* delle caratteristiche formali e morfologiche.

Sono altresì ammessi:

- modifiche del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza dei manufatti;
- l'inserimento di elementi accessori nell'edificio A.2, quali scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di "Se", purché subordinata all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Basso – Edifici B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE-Sostituzione Edilizia con le seguenti prescrizioni:

- la demolizione con ricostruzione mediante linguaggi architettonici contemporanei del manufatto B.1, con possibilità di variazione dell'ingombro planimetrico – che dovrà comunque essere iscritto nel sedime e di altezza non superiore alla quota di gronda dell'esistente – utilizzando la "Se" di recupero dalla demolizione degli edifici B.3;
- la demolizione del manufatto B.2 con ricostruzione – in aderenza agli edifici esistenti – mediante linguaggi architettonici contemporanei del manufatto con recupero della "Se" derivante dalla demolizione degli edifici B.3, con un ingombro planimetrico che potrà o attenersi al perimetro delimitato dai prolungamenti del filo facciata dei due fabbricati esistenti, con altezza non superiore ai 15 m, oppure eccedere oltre tale sagoma, con altezza massima di 9 m ovvero non superiore alla quota di gronda del fabbricato adiacente più basso;
- demolizione degli edifici B.3, con recupero della "Se" nella realizzazione di soppalchi nei fabbricati A.2 e/o nella ricostruzione dei manufatti B.1 e B.2;
- demolizione dell'edificio B.4 senza ricostruzione o recupero di "Se".

Aree pertinenziali

- mantenimento del sistema delle due corti, le quali non possono essere interessate da suddivisioni fisiche tramite elementi divisorii.

È altresì ammessa:

- la demolizione della parete in mattoni su via Bologna al fine di realizzare un ulteriore accesso alla pertinenza e favorire la permeabilità dell'area.

Art. 129 AI_13 Ex “Lanificio Balli”

Ubicazione: via Alessandro Franchi, 18

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Fondato all’inizio del Novecento, il Lanificio Balli si inserisce a sud del trilatero definito da via Franchi, via Battisti e via Bologna, in cui sorsero, sempre all’inizio del secolo, altri due importanti stabilimenti industriali, il cosiddetto Lanificio Mazzini II ed il Lanificio Saccenti, poi Ciabatti. Attualmente, l’opificio originario occupa solo alcuni fabbricati del complesso, mentre le altre strutture versano in stato di abbandono.



Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico a pettine che si articola verso via Battisti

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A.1, A.2, A.3, A.4, B.1 e B.2 ai quali è riconosciuto un rilievo particolare per valenza storica, architettonica e compositiva all’interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili, per le potenzialità progettuali legate alla riqualificazione dell’impianto.

A.1 – Edificio d’ingresso, la palazzina uffici si attesta su via Franchi con un fronte caratterizzato dal grande accesso carrabile e da una serie di campate in laterizio a vista in cui si aprono le finestre e le porte finestre degli uffici; il secondo piano, arretrato, è attualmente adibito ad abitazione; gli interni presentano le finiture e gli infissi originari.

A.2 – Edifici funzionali di grandi dimensioni e dalla copertura a volta che delineano il particolare assetto a pettine del complesso; sono connotati da un’elevata qualità spaziale interna e si presentano sostanzialmente inalterati rispetto alla loro condizione originaria.

A.3 – Piccolo edificio adiacente alla cabina elettrica, a cui è attribuito un valore compositivo nella continuità del fronte a nord del fabbricato d’ingresso.

A.4 – Cabina elettrica, dalla valenza morfologica, simbolica e testimoniale, nonché compositiva nella continuità dei fronti minori ad est e a nord dell’edificio d’ingresso.

B.1 – Edifici funzionali minori, il cui valore consiste nel concorrere a qualificare gli spazi principali, in parte modificati nel corso del tempo o intaccati dal degrado.

B.2 – Corpi di fabbrica contenenti i collegamenti orizzontali e verticali del complesso.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

C – privi di una rilevante qualità architettonica, compositiva o spaziale, sono addossati agli edifici principali o inseriti negli interstizi, contribuendo ad addensare il tessuto del complesso.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento nell'edificio A.1 del fronte esterno su via Franchi nella sua composizione architettonica, data dalla partitura delle campate, dalle finiture, dalla geometria e dalla posizione delle aperture; mantenimento degli elementi e delle finiture di pregio interni;
- mantenimento negli edifici A.1 – A.2 – A.3 delle caratteristiche tipologiche e geometriche delle coperture;
- mantenimento nella cabina elettrica A.4 delle caratteristiche formali e morfologiche;
- mantenimento nell'edificio B.2 del sistema di collegamenti orizzontali e verticali.

Sono altresì ammessi:

- modifiche della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni, nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza dei fabbricati;
- la sostituzione dei solai di copertura o delle finiture degli stessi ricorrendo a linguaggi e materiali contemporanei;
- l'inserimento di elementi accessori nell'edificio A.2 quali scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di "Se" dalle demolizioni previste degli edifici C, purché subordinata all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Basso – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, sono altresì previste:

- la demolizione con recupero della "Se" per la realizzazione di soppalchi nei fabbricati A.2.

È altresì ammessa:

- la realizzazione di un percorso pedonale in asse con l'ingresso attuale e che metta in comunicazione via Franchi con il sistema di corti dell'ex lanificio Ciabatti di cui alla scheda AI_12 (art. 128).

Art. 130 AI_14 Ex Fabbrica Tessile

Ubicazione: via Cesare Battisti, 20

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Stabilimento presente negli anni Cinquanta, si compone di quattro capannoni seriali con ingressi e finestre ad arco ribassato che si aprono sul fronte principale di via Battisti, lievemente arretrato rispetto al filo strada degli edifici attigui.



Elementi di invarianza puntuale

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A.1, A.2, A.3 il cui valore è legato alla serialità, alla valenza compositiva all'interno del complesso e alla presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili.

A.1 – Edifici funzionali che delimitano la serie di capannoni attestati su via Battisti ed il cui fronte strada è continuo e caratterizzato da aperture ad arco ribassato con cornici e da una cornice sommitale.

A.2 – Edifici funzionali centrali della serie di capannoni attestati su via Battisti il cui fronte strada è continuo e caratterizzato da aperture ad arco ribassato con cornici e da una cornice sommitale.

A.3 – Cabina elettrica, dalla valenza morfologica, simbolica e testimoniale.

Valore Basso, il fabbricato individuato da apposita campitura e contrassegnato dalla lettera:

B, privo di una rilevante qualità architettonica, compositiva o spaziale, è addossato alla serie di capannoni principali, formando un elemento di sutura col fronte del vicino ex lanificio Ciabatti.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Medio – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento del fronte esterno su via Battisti nella sua composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, dai relativi elementi di finitura e dalla cornice continua;

- mantenimento negli edifici A.1 e A.2 delle caratteristiche tipologiche e geometriche delle coperture.

Sono altresì ammesse:

- modifiche della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni, nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza dei fabbricati;
- realizzazione di una corte interna attraverso la parziale demolizione dei fabbricati A.2 per favorire l'insediamento di nuove funzioni senza recupero di "Se".

Valore Basso – Edificio B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, è altresì prevista:

- la demolizione senza ricostruzione e senza recupero di "Se".

Art. 131 AI_15 Ex “Lanificio A. & G. di Beniamino Forti”

Ubicazione: via Vincenzo Bonicoli, 3

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Realizzato in un'unica fase tra il 1902 ed il 1905, il lanificio detto “in località Casarsa” fu il terzo stabilimento che la famiglia Forti costruì nell'area pratese, dopo quelli di Isola e la Briglia in Val di Bisenzio. Attestato su di una diramazione di via Pistoiese, ossia l'attuale via Bonicoli, l'impianto a cittadella è suddiviso in quattro blocchi compatti da due assi viari tra loro ortogonali: nonostante la ricostruzione di gran parte dei fabbricati originari, distrutti durante la Seconda Guerra Mondiale, ed il frazionamento successivo, il complesso mantiene ancora oggi questa configurazione.



Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico complessivo disposto secondo i due assi principali, attualmente strade carrabili che si diramano da via Bonicoli

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A, B.1, B.2, B.3, B.4 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo ordinatore svolto all'interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici riconoscibili.

A – Edifici funzionali del tessuto seriale originario e che, benché modificati nel corso del tempo, mantengono una sostanziale leggibilità dell'impianto originario e la presenza degli elementi formali in facciata (aperture ad arco ribassato).

B.1 – Edifici funzionali del tessuto seriale originario che mantengono la presenza degli elementi formali in facciata, ma il cui involucro esterno è stato oggetto di trasformazioni che ne hanno compromesso notevolmente la riconoscibilità.

B.2 – Edifici realizzati nel secondo dopoguerra ad un solo piano fuori terra, in cui si riscontrano una particolare qualità costruttiva e buone condizioni delle finiture e degli elementi esterni (piattabande in laterizio, aperture con marcadavanzale).

B.3 – Edifici realizzati nel secondo dopoguerra a due o tre piani fuori terra, in cui si riscontrano una particolare qualità costruttiva e buone condizioni delle finiture e degli elementi esterni (coronamenti, finestre a nastro).

B.4 – Cabine elettriche e cisterna dalla valenza morfologica e testimoniale.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C ai quali, per via della recente realizzazione, è riconosciuta scarsa valenza architettonica e/o testimoniale, e una potenzialità progettuale legata alla riqualificazione del complesso.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2, D.3 ai quali non è attribuita una rilevanza architettonica e/o testimoniale, compositiva o spaziale, in quanto addossati agli edifici principali o inseriti negli interstizi, ma un valore che consiste nelle potenzialità progettuali legate alla riqualificazione del complesso.

D.1 – Edifici funzionali di recente edificazione e privi di una rilevante qualità architettonica.

D.2 – Edifici pesantemente trasformati e non riconoscibili o di recente edificazione.

D.3 – Coperture e tettoie in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

T - Porzione del complesso non classificata in archeologia industriale nella tavola Es.3A “Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa” del Piano Strutturale, per la quale, a seguito di ulteriori indagini storico conoscitive sono state riscontrate caratteristiche di cui all’art. 13 della Disciplina di Piano, pertanto tutelate dal presente Piano.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici A delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche delle coperture originarie;
- mantenimento negli edifici B.4, delle cabine elettriche e della cisterna, delle caratteristiche formali e morfologiche.

Sono altresì ammessi:

- modifiche, negli edifici A, B.1, B.2 e B.3, del numero e delle dimensioni delle aperture, nel rispetto del disegno di facciata consolidato, ove presente, e comunque di un criterio compositivo congruo alla valenza dei fabbricati;
- modifiche nell’edificio B.3 agli orizzontamenti e nell’edificio B.1 alle coperture, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati;
- l’inserimento di elementi accessori negli edifici B.2 e B.3, quali scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di “Se” delle demolizioni previste degli edifici D.1 e D.2, purché subordinata all’impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Medio – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento del sedime di impianto.

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE Sostituzione Edilizia con le seguenti prescrizioni:

- la demolizione dell'edificio D.3 senza ricostruzione e recupero di "Se".
Fatto salvo l'edificio D.1 ricompreso nell'Area di Trasformazione AT4b_03, è altresì ammessa:
- la demolizione degli edifici D.1 e D.2, e la ricostruzione degli stessi con diversa configurazione e altezza massima di 18 m. La ricostruzione con deve compromettere le pareti con timpani finestrati degli edifici B.3 lungo il viale interno ovvero l'asse longitudinale.

Sono individuate, con specifico perimetro e sigla, le aree ancorché parte del complesso sottoposte a specifica disciplina delle Aree di Trasformazione **AT4b_03** e **AT4b_04** di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione".

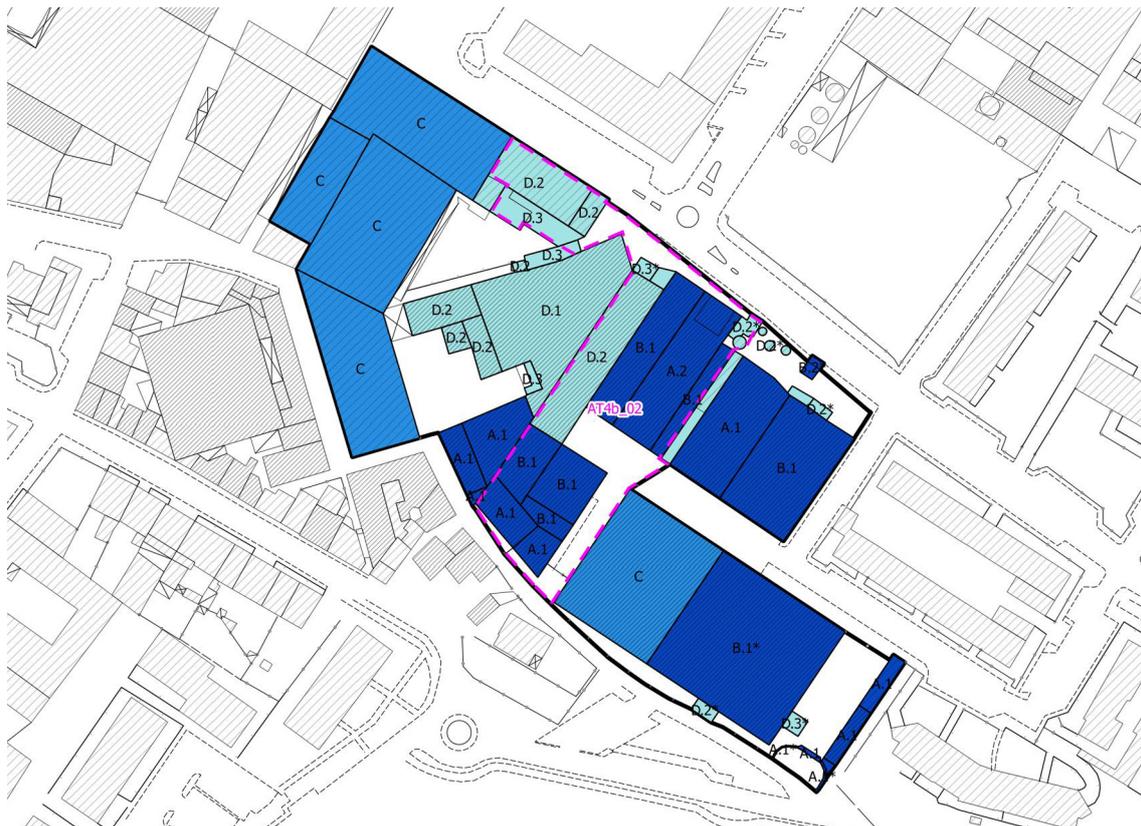
Art. 132 AI_16 Ex “Lanificio Anonima Calamai”

Ubicazione: via San Paolo 42

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Dal 1891, Brunetto Calamai sul sito di un antico mulino realizzò il primo nucleo del suo stabilimento, che nei decenni arriva ad occupare una superficie di 28.000 mq, con un campionario di prodotti che venivano esportati in tutto il mondo. Qui operò Pier Luigi Nervi, autore della copertura della nuova tintoria commissionata nel 1930.

Il complesso si compone di due settori, divisi da quello che era un viale interno in direzione nord-sud, con una disposizione compatta “a ventaglio” dovuta alla particolare forma del lotto, ad ovest, ed una articolata su due file di capannoni affacciati su un viale perpendicolare al primo, ad est. Nel corso degli anni, quasi tutti i fabbricati storici sono stati pesantemente modificati o sostituiti, altri sono in stato di rudere.



Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico complessivo delimitato, a sud, dall’antica e curvata via San Paolo e da via Colombo, a nord
- la continuità del fronte modellato sulle curve di via San Paolo

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A.1, A.2, B.1, B.2 ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo compositivo svolto all’interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili e di elementi di rilievo storico-testimoniale.

A.1 – Edifici realizzati entro il secondo dopoguerra il cui impianto ed involucro storici non sono stati compromessi in modo significativo dagli interventi successivi e/o dall’azione del tempo, mantenendo

quindi sostanziale riconoscibilità, nonché parte dell'apparato formale e decorativo (cornici delle aperture e sottotetto, aperture ad arco ribassato, frontoni con oculo, ingresso monumentale ad esedra con lesene su via San Paolo) ancora leggibile e parte dei serramenti originari (porte in legno ed inferriate).

A.2 – Edifici della tintoria realizzati negli anni Trenta del Novecento che, benché attualmente in condizioni di degrado, presentano delle innovative capriate in cemento armato prive di catena progettate da Pier Luigi Nervi, oltre ad un apparato decorativo esterno in parte ancora leggibile.

B.1, B.1* – Edifici realizzati o modificati entro il secondo dopoguerra il cui apparato formale e decorativo esterno (cornici delle aperture e sottotetto, lesene, aperture ad arco ribassato) e strutturale interno (carpenteria lignea delle coperture su pilastri in ghisa) risulta ancora leggibile, benché alterato da interventi e/o dall'azione del tempo, ma il cui involucro ha subito modifiche considerevoli.

B.2 – Cabina elettrica, realizzata nel secondo dopoguerra, dalla valenza morfologica e testimoniale.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

C, ai quali è riconosciuta una particolare valenza architettonica e testimoniale dovuta al ruolo compositivo consolidato rispetto al complesso, benché notevolmente modificati nel corso degli anni.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2, D.3 ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, ma è riconosciuta una valenza puramente compositiva all'interno dell'impianto e una potenzialità progettuale legate alla riqualificazione del complesso.

D.1 – Edifici pesantemente trasformati e non riconoscibili il cui valore risiede sostanzialmente nella storicità del sedime e nel ruolo di definizione degli spazi pertinenziali interni al complesso.

D.2 – Edifici pesantemente trasformati e non riconoscibili o di recente edificazione e piccole superfetazioni.

D.3 – Coperture e tettoie in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

* – Porzione del complesso non classificata in archeologia industriale nella tavola Es.3A "Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa" del Piano Strutturale, per la quale a seguito di ulteriori indagini storico conoscitive sono state riscontrate caratteristiche di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano, pertanto tutelate dal presente Piano Operativo.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici A e B dei prospetti nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi formali e decorativi e, ove ancora presenti, degli infissi originari, in particolare la facciata prospettante su via San Paolo, all'intero edificio B.1* e per i padiglioni prospettanti la corte attribuiti a Pier Luigi Nervi. Per i restanti prospetti occorre mantenere la leggibilità dell'impaginato originario differenziando le nuove aperture pur nel rispetto delle caratteristiche dell'intero complesso;
- mantenimento negli edifici A.1, A.2 delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche delle coperture originarie;
- mantenimento negli edifici B.1, B.1* degli elementi della struttura puntiforme interna in ghisa;
- mantenimento negli edifici B.2, cabina elettrica, delle caratteristiche formali e morfologiche.

Sono altresì ammessi:

- modifiche nell'edificio B.1, B.1* alle coperture, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati;
- l'inserimento negli edifici A.1 e B.1 di elementi accessori, quali scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di "Se" delle demolizioni previste degli edifici D.1 e D.2, purché subordinata all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di

pregio; per le superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Medio – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche dei manufatti.

Sono altresì ammessi:

- modifiche alle coperture, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati;
- modifiche della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni ed interni, nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza dei fabbricati;
- l'inserimento di elementi accessori, quali scale interne di collegamento e soppalchi da recupero di "Se" delle demolizioni previste degli edifici D.1 e D.2, purché subordinata all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio; per la superfici massime ammissibili di eventuali soppalchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- ricostruzione degli edifici D.1, nel rispetto del sedime dell'esistente; i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza massima superiore all'esistente;
- demolizione degli edifici D.2, con recupero "Se" all'interno dei manufatti A.1 – B.1 - B.1* e C;
- demolizione degli edifici D.3 senza ricostruzione e senza recupero di "Se".

È individuata con specifico perimetro e sigla l'area ancorché parte del complesso sottoposta a specifica disciplina dell'Area di Trasformazione AT4b_02 di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione".

Art. 133 AI_17 Ex “Lanificio Lucchesi I”

Ubicazione: via Giovacchino Carradori, 34

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Guido Lucchesi acquistò nel 1911 un terreno immediatamente al di fuori delle mura trecentesche del centro storico: la fabbrica che vi fece costruire, con uno sviluppo di 58 m sull'attuale via Carradori, era inizialmente ad un solo piano e distante dalle mura circa 2 m, secondo le prescrizioni del periodo mirate ad evitare l'addossamento e favorire lo scavalamento alla cinta muraria che, all'epoca, era ancora cinta daziaria.

L'immobile è stato oggetto di consistenti opere di ristrutturazione, con ampliamenti e sopraelevazioni, che gli hanno conferito l'aspetto attuale. Ancora attivo nell'ambito tessile, una parte del complesso è stata adibita a museo.

Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico con i corpi di fabbrica maggiori disposti parallelamente alle mura;
- la continuità del fronte su via Carradori

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A al quale, nonostante recenti interventi che ne hanno alterato le finiture esterne, è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica e per la presenza di elementi strutturali e tipologici ancora ben leggibili (travi e colonnine in ghisa).

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B.1, B.2, ai quali è riconosciuta una valenza di tipo architettonico e testimoniale, legata principalmente al sedime su cui oggi insistono edifici di matrice storica ma modificati nel corso degli anni e quindi di relativa riconoscibilità.

B.1 – Corpi di fabbrica principali, appartenenti alla prima fase di costruzione, sono stati sopraelevati nel secondo dopoguerra, contestualmente alla ristrutturazione dell'intero stabilimento, definendo l'attuale conformazione ad “H” del complesso ed il prospetto su via Carradori; la parte orientale dell'edificio attestato sulla strada è adibito a sala espositiva.

B.2 – Edificio residenziale attestato direttamente su via Carradori, ha un valore legato principalmente al periodo di costruzione ed al fronte realizzato in continuità con quello della fabbrica, benché quest'ultimo sia stato successivamente modificato.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C.1, C.2, C.3, ai quali è attribuita una rilevanza storico-architettonica minore, in quanto manufatti pesantemente modificati e dalla ridotta riconoscibilità o di recente realizzazione.

C.1 – Parte della copertura a volta in cemento armato e camminamento aereo che collegano i due corpi di fabbrica principali, a livello morfologico sostituiscono la copertura curva del manufatto che, originariamente, si elevava alla quota maggiore.

C.2, C.2* – Edifici collocati all'interno dell'edificio tra via Carradori e le mura, formano una piccola corte sopraelevata interessata da recenti interventi che hanno compromesso completamente la leggibilità dei manufatti.

C.3 – Parte orientale della copertura del settore centrale, di recente realizzazione.

* – Porzioni del complesso non classificate in archeologia industriale nella tavola Es.3A “Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa” del Piano Strutturale, per le quali, a seguito di ulteriori indagini storico-conoscitive, sono state riscontrate caratteristiche di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano e pertanto tutelate dal presente Piano.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edificio A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento degli elementi della struttura puntiforme interna in ghisa e delle capriate lignee.

Sono altresì ammessi:

- modifiche al posizionamento e alle dimensioni delle aperture, da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica del fabbricato;
- il ripristino di una finitura omogenea ed esteticamente congrua alla consistenza storica ed architettonica del manufatto;
- adeguamento funzionale dei collegamenti verticali nel rispetto della valenza storica ed architettonica del fabbricato.

Valore Medio – Edifici B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei prospetti sud (su via Carradori) ed ovest nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture.

È altresì ammesso:

- il recupero nell'edificio B.1 delle finiture e degli infissi degradati del fronte su via Carradori.

Valore Basso – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", SE-Sostituzione Edilizia con le seguenti prescrizioni:

- il ripristino di una finitura omogenea ed esteticamente congrua alla consistenza storica ed architettonica del manufatto C.2.

Art. 134 AI_18 Ex “Lanificio Lucchesi II”

Ubicazione: via Giovacchino Carradori, 60

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Realizzato a partire dal 1915, segue di quattro anni la costruzione del primo stabilimento Lucchesi, sempre a ridosso del tratto delle mura trecentesche su via Carradori. La prima fase dei lavori portò alla realizzazione di una serie di capannoni ad un solo piano, con un lungo fronte di 138 m antistante i macelli pubblici edificati alla fine del secolo precedente. Dopo la saturazione del lotto con un ampliamento nel 1923, la fabbrica venne in parte sopraelevata ad opera della società fiorentina Poggi e Gaudenzi.

Benché frazionato, il complesso mantiene sostanzialmente ancora oggi la conformazione originaria: la parte più ad ovest è stata recuperata come farmacia (esclusa dal perimetro dell’archeologia industriale).



Elementi di invarianza generale

- l’impianto planimetrico a pettine compatto tra la strada e le mura del centro storico
- la continuità del fronte su via Carradori
- la serialità delle coperture a doppia falda che connotano l’intero tessuto edilizio circostante

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A.1, A.2, B ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo compositivo svolto all’interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edifici realizzati entro il primo trentennio del Novecento il cui impianto ed involucro storici non sono stati compromessi in modo significativo dagli interventi successivi e/o dall’azione del tempo, mantenendo quindi sostanziale la riconoscibilità, nonché parte dell’apparato formale esterno (aperture ad arco ribassato) e strutturale interno (colonnine in ghisa, alcune delle quali inglobate nelle murature) ancora leggibile.

A.2 – Edifici realizzati entro il primo trentennio del Novecento che mantengono il proprio impianto storico, definendo una delle due corti interne ed affacciandosi su quella d’ingresso, ma notevolmente

degradati e privi di copertura e di parte delle pareti perimetrali del primo piano; ad ogni modo, le porzioni restanti mantengono caratteri formali (aperture ad arco ribassato, cancello delimitato da pilastri) ed elementi strutturali (colonnine in ghisa) ancora leggibili.

B – Cisterna e ciminiera originari dalla forte valenza morfologica e testimoniale.

Valore Medio, l'elemento individuato da apposita campitura e contrassegnato dalla lettera:

C, al quale è riconosciuta una valenza tipologica e simbolica dovuta alle caratteristiche formali del manufatto (cabina elettrica).

Valore Basso, l'elemento individuato da apposita campitura e contrassegnato dalla lettera:

D, al quale non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, in quanto copertura di recente realizzazione di quella che originariamente era la corte interna collegata col camminamento ricavato tra la fabbrica e le mura retrostanti.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

L'intero complesso insieme alle aree pertinenziali, è soggetto alla disciplina ed alle modalità di attuazione previste alla scheda **AT3_01** di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione".

Art. 135 Al_19 Ex “Lanificio Canovai”

Ubicazione: via del Romito 68

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Benché l'azienda venga fondata alla fine degli anni Venti del Novecento, il primo nucleo della sede viene realizzato nel 1930, ossia una casa ad uso uffici su via del Romito commissionata dalla vedova Canovai e a cui seguirono ampliamenti per tutto il decennio, quando la ditta passò sotto la guida diretta di Orindo Canovai. Seguirono poi interventi di riassetto della facciata (tra cui la palazzina angolare) e la realizzazione della ciminiera ad opera della COSPE, società milanese giunta a Prato per realizzare tali manufatti in cui era specializzata.

Nel 1962 la fabbrica viene in parte occupata dalla rifinitura Cherubini, attualmente il complesso risulta dismesso o in stato di abbandono.



Elementi di invarianza generale

- L'impianto planimetrico a corte della parte orientale del complesso

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A.1, A.2, B.1, B.2 ai quali è attribuita una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo compositivo svolto all'interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edifici realizzati o modificati entro gli anni Trenta del Novecento, si attestano su via del Romito e sono la casa ad uso uffici – nucleo originario del complesso – l'ingresso centrale e la palazzina in angolo con via Casotti, il cui impianto ed involucro storici non sono stati modificati da interventi successivi, mantenendo la riconoscibilità dei manufatti e la leggibilità dell'apparato formale esterno (cornici delle aperture, marcapiano, sottotetto, basamento con finto bugnato a fasce, scritta tridimensionale sopra l'ingresso).

A.2 – Ciminiera posizionata nella corte interna, ancora nella conformazione originaria, si connota per la forte valenza storica, morfologica e testimoniale.

B.1 – Edificio contestuale alla prima fase edificatoria del complesso che mantiene il proprio impianto storico, definendo, all'interno, la corte, e, all'esterno, il prospetto continuo su via Casotti, sul quale sono ancora in parte leggibili gli elementi storico-formali (aperture ad arco ribassato) e strutturali (sporto con travicelli in legno), nonostante le modifiche e l'azione del tempo.

B.2 – Edifici contestuali alla prima fase edificatoria del complesso (quelli che definiscono i lati ovest e nord della corte interna) ed immediatamente successivo (quello con affaccio su via Casotti) che hanno mantenuto l'impianto originario ed una sostanziale riconoscibilità dell'involucro esterno.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C.1, C.2, ai quali non è riconosciuta una valenza storica e/o architettonica, ma un valore che consiste nelle potenzialità progettuali legate alla riqualificazione del complesso, in quanto superfetazioni che insistono all'interno della corte:

C.1 – Edificio in muratura di recente realizzazione che insiste nella corte interna.

C.2 – Coperture e tettoie in metallo e materiali plastici di recente realizzazione che insistono nella corte interna.

T – Porzione del complesso classificata in archeologia industriale, come individuata nella tavola Es.3A "Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa" del Piano Strutturale, oggetto di Permesso di Costruire 2350/2017 e pertanto esclusa dalla presente valutazione.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento nell'edificio A.1 del prospetto principale su via del Romito e del prospetto della palazzina d'angolo su via Casotti nella sua composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dai relativi elementi formali e, ove ancora presenti, degli infissi originari;
- mantenimento negli edifici A.1, B.1 e B.2 delle caratteristiche tipologiche e geometriche delle coperture originarie;
- mantenimento nella ciminiera A.2 delle caratteristiche formali e morfologiche.

Sono altresì ammessi:

- modifiche nell'edificio B.1 del numero e delle dimensioni delle aperture sul fronte esterno rivolto su via Casotti, nel rispetto del disegno di facciata consolidato e di un criterio compositivo congruo alla valenza del fabbricato;
- modifiche negli edifici B.1 e B.2 agli orizzontamenti da attuarsi comunque nel rispetto della valenza storica ed architettonica dei fabbricati;
- modifiche negli edifici B.1 e B.2 della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni della corte, nel rispetto di un criterio compositivo congruo alla valenza dei fabbricati;
- intervento di RNF a parità di "Se" per l'edificio B.2 con la seguente prescrizione: mantenimento degli elementi di riconoscibilità dell'involucro esterno, possibilità di realizzare corti interne e recuperare le superfici demolite anche fuori sagoma in altezza, massimo 18 m, in porzioni non attestanti al pubblica via.

Valore Basso – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria e MS Manutenzione Straordinaria, ed è altresì ammessa:

- la demolizione senza ricostruzione e senza recupero di "Se".

Art. 136 Al_20 Ex "Macelli Pubblici" - Officina Giovani

Ubicazione: piazza dei Macelli, 1

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Storicamente collocati tra piazza San Domenico e via del Gelsomino, i macelli pubblici, con lo spostamento dal centro storico, furono oggetto di dibattito cittadino per quasi tutta la seconda metà dell'Ottocento. Dopo varie ipotesi e tentativi, venne istituita un'apposita commissione che nel 1893 individuò la nuova collocazione fuori porta Santa Trinità, in una zona al tempo ancora inedita. Il progetto dell'ingegnere comunale Vincenzo Livi venne portato a compimento entro gli anni Venti del Novecento, con una serie di capannoni isolati disposti a pettine rispetto a via Cavour ed un ingresso monumentale.

A partire dal 1998, i locali degli ex macelli sono stati riqualificati come Officina Giovani, ossia spazi polivalenti per attività culturali, quali mostre e spettacoli.

Il complesso è parzialmente tutelato tra i beni culturali art. 10 comma 1 del Dlgs42/2004, come rappresentato con apposita campitura nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica".



Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico disposto a pettine rispetto all'edificio d'ingresso ed il complementare sistema di vuoti e percorsi

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalla lettera:

A.1, A.2, A.3, A.4 ai quali è attribuita una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo compositivo svolto all'interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ancora ben leggibili o comunque riconoscibili, nonché per la rilevanza culturale delle attività svolte al loro interno.

A.1 – Edificio d'ingresso appartenente alla prima fase di costruzione, è stato grandemente modificato in seguito alla riqualificazione del complesso, soprattutto negli spazi interni; benché le finiture siano state in larga parte sostituite, mantiene gli elementi decorativi e formali che conferiscono monumentalità al manufatto (fronti maggiori con arcate cieche laterali e triplice passaggio centrale con cancello in ferro

battuto, volte a crociera, paraste, semipilastri, semicolonne, attico e stemma lapideo sommitale del Comune); attualmente al suo interno ospita gli uffici direzionali di Officina Giovani.

A.2 – Edifici appartenenti alla prima fase di costruzione, originariamente adibiti alla lavorazione delle carni, pur mantenendo una riconoscibilità a livello morfologico degli involucri, sono stati grandemente modificati all'interno per poter ospitare una sala principale per eventi e spazi minori flessibili per molteplici attività culturali; agli elementi architettonici, funzionali e decorativi di matrice storica (arcate a tutto sesto – cieche e non – sui quattro prospetti, formelle in terracotta con elemento zoomorfo, colonnine in ghisa e binari aerei all'interno del fabbricato maggiore) si accostano opere di *street art* di molteplici autori.

A.3 – Edifici appartenenti alla prima fase di costruzione ed attualmente non coinvolti nelle opere di riqualificazione del complesso, presentano caratteri storici leggibili sotto il profilo formale (arcate a tutto sesto ed apertura ad arco ribassato) e strutturale (orditura lignea della copertura).

A.4 – Cisterna in cemento armato realizzata nel 1926 dalla ditta Poggi & Gaudenzi, dalla valenza simbolico-testimoniale.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

B.1*, **B.2*** ai quali è riconosciuta una particolare valenza storico-architettonica e/o testimoniale, dovuta al ruolo compositivo consolidato rispetto al complesso e alla rilevanza culturale delle attività svolte al loro interno:

B.1 – Edifici costruiti nella seconda metà del secolo scorso, ospitavano i locali delle celle frigo; riqualificati come sale conferenze e spazi espositivi, mantengono pavimentazione, finitura in piastrelle e sistema di binari in acciaio originari.

B.2 – Edificio costruito negli anni Cinquanta e non compreso nel complesso di Officina Giovani, costituisce una prosecuzione del manufatto storico di testa e delimita l'ultimo tratto di via dell'Abbaco con un fronte continuo; è attualmente adibito ad abitazioni e rimessa.

Valore Basso, gli elementi individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

C.1*, **C.2*** ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, in quanto manufatti di recente edificazione funzionali alla nuova vocazione del complesso:

C.1* – Edifici minori adibiti a locali tecnici e spazi serventi, costruiti come corpi di fabbrica isolati o addizioni, nell'ambito delle opere di riqualificazione del complesso.

C.2* – Copertura in materiali plastici di recente realizzazione.

* – Porzioni del complesso non classificate in archeologia industriale nella tavola Es.3a "Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa" del Piano Strutturale, per le quali, a seguito di ulteriori indagini storico-conoscitive, sono state riscontrate caratteristiche di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano e pertanto tutelate dal presente Piano.

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici A.1, A.2 e A.3 dei caratteri formali, testimoniali e strutturali di valore storico, sia esterni che interni;
- mantenimento negli edifici A.1, A.2 e A.3 delle caratteristiche tipologiche e geometriche delle coperture;
- mantenimento nella cisterna A.4 delle caratteristiche formali e morfologiche.

Valore Medio – Edifici B

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento negli edifici B.1 dei caratteri formali e testimoniali, sia esterni che interni;
- mantenimento nell'edificio B.2* delle altezze e della composizione architettonica del fronte su via dell'Abbaco, nell'ottica di preservare il rapporto tra l'edificato e la strada.

È altresì ammesso:

- nell'edificio B.2* operare sul fronte su via dell'Abbaco mediante interventi reversibili, ad esempio applicando rivestimenti leggeri non aderenti alla facciata esistente.

Valore Basso – Edifici C

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se", RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se", con le seguenti prescrizioni:

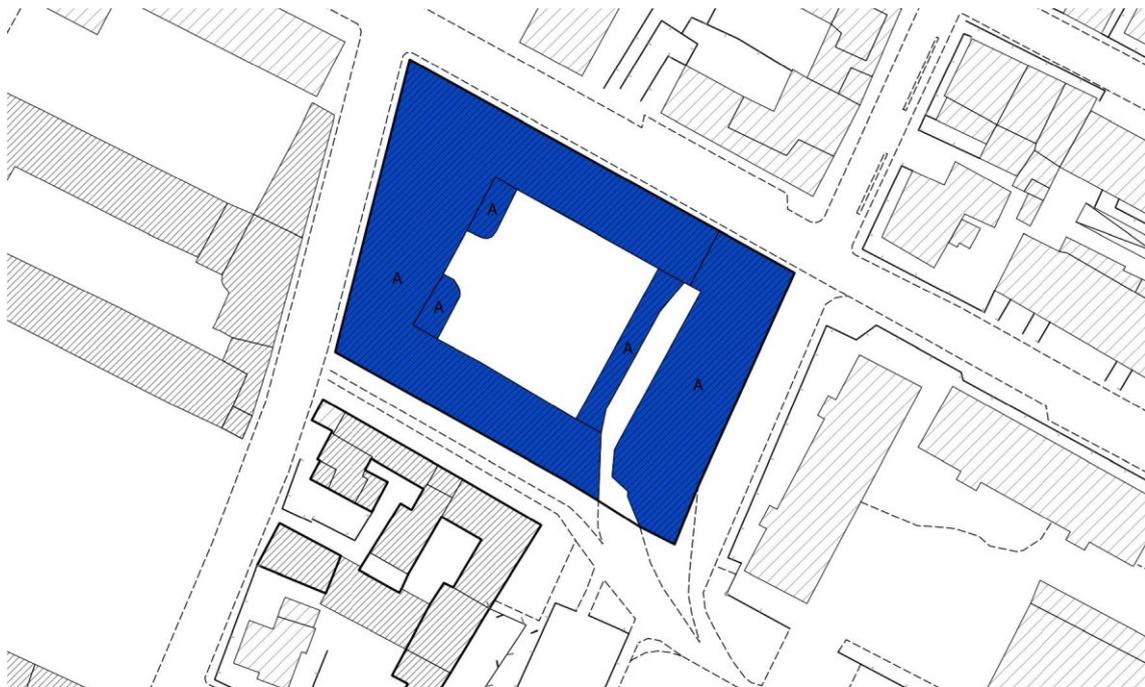
- ricostruzione degli edifici C.1* nel rispetto del sedime attuale e quindi dei vuoti e del sistema dei percorsi esistenti;
- demolizione dell'edificio C.2* senza ricostruzione e senza recupero di "Se".

Art. 137 Al_21 “Camera di Commercio”

Ubicazione: via del Romito 71

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Oggetto di un recupero conclusosi nel 2011, con l’insediamento della Camera di Commercio rappresenta un esempio virtuoso di riuso del patrimonio archeologico-industriale cittadino. Il progetto enfatizza la mole compatta evidenziandolo all’interno del contesto urbano. Lo stabilimento industriale preesistente è stato completamente rivestito in lamiera stirata color bronzo, col duplice obiettivo di enfatizzarne la massa e creare un effetto di trasparenza che lasciasse parzialmente visibili le caratteristiche architettoniche dell’edificio originario. La corte interna è stata resa maggiormente permeabile tramite due tagli contrapposti, compensati da un camminamento aereo.



Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere:

A, ai quali è riconosciuta una grande rilevanza architettonica legata soprattutto all’intervento di riqualificazione del complesso che gli ha restituito una nuova funzione ed un nuovo aspetto attraverso il linguaggio contemporaneo

Disposizioni prescrittive e tipi d'intervento

Valore Alto – Edifici A

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento, sotto il profilo distributivo e morfologico, del sistema di accessi e di permeabilità alla corte interna;
- mantenimento della corte, la quale non può essere interessata da suddivisioni fisiche tramite elementi divisorii.

Art. 138 Complessi Produttivi di valore Tipologico (PT)

1. I complessi Produttivi di valore Tipologico, riconosciuti come aggregati edilizi che presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese, già identificati nella tavola Es.3a “Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa” di cui all’art. 14 della Disciplina del Piano Strutturale sono individuati con apposito perimetro, sigla e numerazione progressiva nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, e sono i seguenti:

- PT_01 Via D. Campana, angolo via G. Marradi
- PT_02 Via D. Campana, 4:
- PT_03 Via Ortigara, angolo via Pistoiese
- PT_04 Via Silvio Pellico, 38
- PT_05 Via F. Filzi, angolo via R. Tofani
- PT_06 Via G. Rossini, 16 e seguenti
- PT_07 Via D. Zipoli, 7
- PT_08 Via G. Rossini, 46
- PT_09 Via D. Zipoli, 82
- PT_10 Via D. Zipoli, 47
- PT_11 Via Traversa Pistoiese, 1
- PT_12 Via dei Palli, 10
- PT_13 CREA, via Galcianese, 34
- PT_14 Osvaldo Bruni - Via Galcianese
- PT_15 Via M. Roncioni, 184
- PT_16 Corte Genova - Via Genova, 17
- PT_17 Via Pomeria, angolo via F.lli Giachetti
- PT_18 Via L. Gori, angolo via Osoppo
- PT_19 Via F. Ferrucci angolo via Masaccio
- PT_20 Via Alessandria
- PT_21 Ex lanificio Fedora - Via di Gello
- PT_22 Via E. Gestri
- PT_23 Biagioli - Viale Leonardo da Vinci
- PT_24 Via G. Bertini, 9
- PT_25 Ex Banci – Viale Leonardo da Vinci
- PT_26 Lanificio Rosati – Via Pistoiese
- PT_27 Ex lanificio Bruschi - Via Valentini

2. Dal riconoscimento degli elementi di invarianza, quali i principali caratteri morfo-tipologici di inserimento nel tessuto edilizio, gli elementi decorativi artistici e architettonici, gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti dei fabbricati con il tessuto edilizio in cui sono inseriti, il Piano definisce gli interventi ammessi su ogni complesso e gli elementi da sottoporre a tutela:

2.1 PT_01 Via D. Campana, angolo via G. Marradi

Il complesso posto lungo la via Dino Campana presenta un impianto a bandiera, dove al lungo capannone con copertura a botte ove è collocata un’apertura su via Marradi si innesta un sistema seriale costituito da 4 capannoni di lunghezza più contenuta, anch’essi con copertura a botte.

Di particolare interesse i prospetti lungo la viabilità caratterizzati su via Campana da un unico ordine di finestrate impaginate tra porzioni rivestite in laterizio, mentre il prospetto su via Marradi, presenta un doppio ordine di aperture con tutta probabilità dovuti alla presenza degli uffici.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell’edificato per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;

- mantenimento della scansione delle finestrate presenti nei fronti sulla pubblica via e della loro composizione architettonica con la tutela degli elementi orizzontali e verticali;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentito: RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva non Fedele a parità di "Se" dei corpi edilizi non prospicienti la pubblica via al fine di diminuire la saturazione del lotto, anche attraverso il recupero di "Se" all'interno dei residui fabbricati e che consentano di mantenere alcune caratteristiche proprie che connotano il complesso come l'impianto seriale. L'altezza massima ammissibile negli interventi di demolizione e ricostruzione non dovrà superare i 18 m.

2.2 PT_02 Via D. Campana, 4

Il complesso posto in via Dino Campana si caratterizza per l'impianto seriale compatto costituito da 6 capannoni della medesima lunghezza, di cui quello che costituisce l'ingresso presenta una larghezza superiore, una copertura a botte e frontone finestrato. Tre capannoni di dimensione costante posti a sinistra dell'ingresso hanno copertura in laterizio a falde, aperture quadrangolari regolari lungo il prospetto libero e in facciata, oltre il frontone, mentre i due a destra di dimensione ridotta e il capannone terminale con copertura a falde non risultano di particolare interesse.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificato per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di copertura;
- mantenimento della caratteristica conformazione delle strutture di copertura;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.3 PT_03 Via Ortigara, angolo via Pistoiese

Il complesso posto tra via Ortigara e via Pistoiese si caratterizza per l'impianto articolato non ascrivibile ad una tipologia particolare, l'aggregazione successiva di volumi ha dato vita ad una struttura ad alta densità. Le unità volumetriche presentano dimensioni, forme, altezze e tipologia di copertura diversificate. Di interesse risultano il capannone posto sull'angolo, tipico dell'architettura produttiva pratese che presenta una particolare soluzione che individua uno spazio di servizio ed un doppio ordine di finestrate a nastro incorniciate da un'importante struttura portante, di fianco lungo via Ortigara un edificio più recente il cui piano terra presenta tamponamenti in laterizio, mentre il primo piano aggettante sulla pubblica via presenta finestre a nastro.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei corpi edilizi e dei prospetti su via Ortigara;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentito: RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se" dei corpi edilizi non prospicienti via Ortigara ancorché riconosciuti edificato storico/storicizzato al fine di diminuire la saturazione del lotto, anche attraverso il recupero di "Se" all'interno dei residui fabbricati. L'altezza massima ammissibile negli interventi di demolizione e ricostruzione è di 18 m, in porzioni non attestanti la pubblica via.

2.4 PT_04 Via Silvio Pellico, 38

Il complesso che si affaccia su via Silvio Pellico si caratterizza per l'impianto a ferro di cavallo, gli edifici sono disposti intorno ad una corte il cui accesso da via Filzi è evidenziato da un portale in cemento. Tre capannoni, di diversa dimensione, presentano copertura a botte e la facciata su via Pellico è

caratterizzata da aperture ellittiche poste nel frontone, in asse con gli ingressi, dando vita ad una simmetria di prospetto inusuale. Le aperture sulla corte sono presenti e di interesse nell'edificio di maggiori dimensioni ad unico ordine, mentre è inglobata una ciminiera nel capannone di dimensioni medie.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate e della forma delle aperture sulla via S. Pellico;
- mantenimento della ciminiera;
- mantenimento degli elementi caratterizzanti l'accesso su via Filzi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.5 PT_05 Via F. Filzi, angolo via R. Tofani

Il complesso posto alla confluenza di due strade che possono definirsi, per le caratteristiche mantenute nel tempo, il cuore del Macrolotto Zero, si caratterizza per la compattezza, la presenza di due corti poste oltre i due accessi e la serialità dei capannoni che saturano il lotto. La porzione con accesso da via Filzi presenta un impianto trapezoidale, seppur rimaneggiato dall'inserimento di attività commerciali mantiene l'impostazione simmetrica del prospetto, con accesso centrale alla corte scoperta e la copertura piana. La porzione con accesso da via Tofani presenta un impianto compatto costituito da una serie di 9 capannoni ad unico piano, con testate provviste di finestrate e copertura a falde. Due capannoni di lunghezza ridotta lasciano spazio alla corte centrale, l'ingresso in prossimità della corte è evidenziato da un edificio a due piani.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via; in particolare i due corpi centrali d'accesso al complesso (su via F. Filzi e su via R. Tofani), dovranno essere mantenuti e valorizzati senza compromettere gli elementi caratterizzanti gli accessi e la simmetria dell'impianto di facciata;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentita, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di Servizi privati di interesse pubblico, la demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato ed il recupero della relativa "Se" legittima internamente ai fabbricati esistenti.

2.6 PT_06 Via G. Rossini, 16 e seguenti

Il complesso presenta una struttura composta da capannoni posti tra loro ortogonalmente che danno vita a tre distinte corti, due delle quali risultano accessibili dalla viabilità mediante ingressi sottolineati uno da una pensilina in cemento, l'altro da un doppio ordine di pilastri e travi, dove nel secondo ordine sono collocate delle balconate.

Particolare interesse rivestono gli edifici a ridosso della viabilità dove sono collocati gli ingressi, che presentano una scansione regolare di finestrate regolari a tre e due ordini, e il capannone che chiude la corte più grande, con finestre a nastro tipiche dell'architettura industriale pratese.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se" per l'edificio di recente formazione con altezza massima di 18 m, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle corti interne, con divieto di frammentazione delle stesse con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della composizione architettonica dei prospetti sulla pubblica via, della scansione delle finestrate e degli elementi orizzontali e verticali caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentita, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di Servizi privati di interesse pubblico, la demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato e corpi incongrui presenti nelle corti interne, ed il recupero delle relative "Se" legittime internamente ai fabbricati esistenti.

2.7 PT_07 Via D. Zipoli, 7

Il complesso presenta una struttura piuttosto compatta dove si innestano capannoni posti ortogonalmente alla strada con altri a questi paralleli; due palazzine disposte sulla viabilità delineano l'ingresso alla corte centrale, tra le poche dotate di verde. Le palazzine sono interessanti esempi di architettura civile di cui una a due piani di tipo signorile e l'altra a tre piani con caratteristiche più popolari. La testata del capannone che prospetta su via Zipoli presenta due ordini di aperture oltre al timpano, interessante l'uniformità nelle aperture sui prospetti che delineano la corte.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se" per l'edificio di recente formazione rappresentato con apposita campitura con altezza massima di 18 m, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via e agli elementi caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.8 PT_08 Via G. Rossini, 46

Il complesso presenta una struttura compatta costituita da 4 capannoni ortogonali alla viabilità di due piani al centro dei quali un ampio spazio dedicato alla corte centrale, oggi coperta, è anticipata da un edificio a due piani di dimensioni contenute che delinea l'ingresso, l'intera facciata presenta ampie finestrate a nastro che proseguono all'interno della corte, in particolare la porzione centrale è scandita dalla struttura in cemento. Chiudono il complesso due capannoni ortogonali ai precedenti, ad un solo piano.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti interni e prospicienti la pubblica via e degli elementi caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.9 PT_09 Via D. Zipoli, 82

Il complesso è costituito da un unico capannone ortogonale alla viabilità, con copertura a botte e due ordini di aperture, il timpano finestrato. Le aperture regolari sono ravvicinate sul fronte e più distanziate nei prospetti laterali, l'edificio è inserito in un isolato nel quale emerge per le maggiori dimensioni.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via e agli elementi caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.10 PT_10 Via D. Zipoli, 47

Il complesso presenta un impianto con corte centrale, anticipata da un edificio a tre piani con copertura a padiglione, a corona del quale sei capannoni sono disposti a questi ortogonalmente con copertura a botte e unico piano. La corte seppur ridotta nelle dimensioni conferisce insieme all'edificio d'ingresso una certa monumentalità. Lo stesso edificio presenta una simmetria centrale con tre ordini di finestre, mentre i fronti dei capannoni presentano ognuno tre grandi aperture. Il complesso è inserito all'interno di un tessuto ad alta densità di cui costituisce importante tassello.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle corti interne, con divieto di frammentazione delle stesse con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica dei prospetti sulla pubblica via, della scansione delle finestrate e degli elementi orizzontali e verticali caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentita, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di Servizi privati di interesse pubblico, la demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato e corpi incongrui presenti nelle corti interne, ed il recupero delle relative "Se" legittime internamente ai fabbricati esistenti.

2.11 PT_11 Via Traversa Pistoiese, 1

Il complesso è a tutti gli effetti costituito da due unità entrambe caratterizzate da un impianto a corte centrale. L'unità posta a sud, di maggiori dimensioni si affaccia sulla strada con un capannone a

copertura piana ad unico piano con finestre scandite dalla struttura portante, da questo si accede alla corte mediante portale sottolineato da un ridotto aggetto con funzione di pensilina, la corte è definita da quattro capannoni ad unico piano, con copertura a botte, di cui due di lunghezza ridotta, non presenta aperture esterne ma disegno compatto delle aperture sulla corte.

L'unità posta a nord, è definita da tre capannoni con volta a botte disposti a "C", lasciando la corte aperta sulla strada da cui si accede attraverso un portale in cemento; i fronti sulla viabilità sono caratterizzati da un paramento inferiore in laterizio e finestre a nastro fino all'imposta della copertura.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via e agli elementi caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.12 PT_12 Via dei Palli, 10

Il complesso si configura con impianto a corte centrale, a differenza di molti complessi che presentano corti scoperte di ridotte dimensioni e di forma compatta, questo, grazie alla disposizione degli edifici ortogonalmente alla viabilità, definisce uno spazio aperto allungato e con ulteriore allargamento centrale e terminale. I capannoni presentano copertura a botte, l'ingresso è invece caratterizzato da simmetria centrale costituito da un edificio a due piani con copertura piana, due ali laterali ad un piano e copertura piana, concludono i fronti di due capannoni con frontoni finestrati. La palazzina ad uffici presenta un parziale paramento in laterizio, parte ad intonaco e struttura portante in vista.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via e agli elementi caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.13 PT_13 CREAF, via Galcianese, 34

Il complesso si configura come impianto a corte centrale, grazie alla disposizione a corona di capannoni alcuni dei quali con copertura a botte, altri a shed, altri a falde. I capannoni disposti paralleli alla strada dove si colloca l'ingresso sono a due piani dove ampie finestre presentano un brise soleil in alluminio, che nella porzione sopra l'ingresso risulta pari all'ampiezza. La medesima porzione sopra l'ingresso presenta un ulteriore piano arretrato. Particolarmente interessanti sono il portone d'ingresso in metallo e la ciminiera posta in un angolo della corte. Interessante anche la collocazione del complesso, alle spalle del quale sussiste un'ampia area a verde.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti dei prospetti interni e prospicienti la pubblica via, nonché degli elementi caratterizzanti gli accessi;
- mantenimento della ciminiera;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.14 PT_14 Osvaldo Bruni - Via Galcianese

Il complesso presenta un impianto articolato che si caratterizza per la presenza di elementi reticolari in cemento disposti a losanga che talvolta si traducono in quinte forate al piano terra o in tamponamenti. Una palazzina a tre piani si affaccia sulla via Galcianese, il balcone che cinge l'edificio si estende a formare un portale di ingresso. Un lungo capannone con copertura a botte delimita il complesso sulla via Braudel dove al piano terra caratterizzato da grandi aperture fa da contraltare il tamponamento con reticolare in cemento del piano superiore. Piccoli capannoni chiudono a nord e sud la corte centrale, che sul lato ovest vede la presenza di un edificio a due piani con copertura piana, alla cui copertura destinata alla sosta delle auto si accede con una rampa cilindrica unica nel suo genere.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti, e agli elementi con forma reticolare in cemento;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.15 PT_15 Via M. Roncioni, 184

Il complesso presenta un impianto compatto la cui corte centrale non riesce a caratterizzarlo sia per le ridotte dimensioni sia per l'articolazione degli edifici che lo compongono: una serie di capannoni di diversa grandezza composti in un gioco ad incastro, le cui coperture sono da padiglione a capanna, curve e piane. Ciminiera, torre d'acqua e cabine elettriche sono compenstrate negli edifici. All'articolazione planimetrica fa contrasto il fronte sulla viabilità: regolare, scandito da finestre provviste di cornici, che grazie a qualche differenziazione evidenzia la funzione produttiva da quella direzionale, infine una balaustra in prossimità della copertura piana sottolinea l'ingresso dove un grande portone in ferro cela la corte.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva **a parità di "Se"** per l'edificio di recente formazione rappresentato con apposita campitura con altezza massima di 18 m, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;

- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti dei prospetti prospicienti la pubblica via, nonché degli elementi caratterizzanti gli accessi;
- mantenimento della ciminiera e della cisterna;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È altresì consentita per l'edificio storico/storicizzato, al fine di favorire la rifunzionalizzazione del complesso, esclusivamente per i capannoni centrali sprovvisti di copertura in laterizio la demolizione al fine di realizzare corti interne e recupero delle superfici demolite anche fuori sagoma in altezza, massimo 18 m, in porzioni non attestanti la pubblica via.

È inoltre consentita, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di nuove funzioni, la demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato e corpi incongrui, ed il recupero delle relative "Se" legittime internamente ai fabbricati esistenti.

2.16 PT_16 Corte Genova - Via Genova, 17

Inserito in un tessuto più articolato e in prossimità del centro storico, il complesso presenta un impianto caratterizzato da una corte di grandi dimensioni di cui una parte afferente ad una attività ancora in essere risulta separata. La maggior parte degli edifici che compongono il complesso presentano copertura a falde, altri in cui sono riconoscibili interventi recenti, a shed.

Di particolare interesse il fronte su via Genova che presenta una serie di cornici con arco a tutto sesto, testimonianza di aperture successivamente tamponate, alcune evidenziate da mostre in intonaco, altre con piattabanda in laterizio, altre da semplici segni.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle corti interne, con divieto di frammentazione delle stesse con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della scansione delle finestrate esistenti dei fronti esterni e della loro composizione architettonica in genere, con rispetto dell'andamento delle coperture e degli elementi orizzontali, verticali e ad arco;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentita, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di nuove funzioni, la demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato e corpi incongrui, ed il recupero delle relative "Se" legittime internamente ai fabbricati esistenti.

2.17 PT_17 Via Pomeria, angolo via F.lli Giachetti

Il complesso si caratterizza per la presenza di due corti triangolari, di cui quella di dimensioni minori completamente occlusa, quella di dimensioni maggiori mantiene uno spazio a verde. Oggetto di recente ristrutturazione l'edificio posto alla confluenza di via Giachetti su via Pomeria presenta altezze variabili di 1, 2 e 3 piani, con coperture piane, a botte e a padiglione, con un'interessante crociera sulla via Giachetti, i fronti esterni pur distinguendosi nelle differenti porzioni presentano una regolarità delle aperture, spesso sottolineate da cornici.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della scansione delle finestrate esistenti dei fronti e della loro composizione architettonica in genere con rispetto dell'andamento delle coperture e degli elementi orizzontali e verticali;

- mantenimento degli spazi a corte;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.18 PT_18 Via L. Gori, angolo via Osoppo

Il complesso, posto all'interno di un impianto compatto, è costituito da due capannoni affiancati su via Osoppo, entrambi con copertura a botte, di cui quello posto in angolo ha un'altezza di tre piani l'altro due piani. Le finestre del piano terra risultano scandite dalla struttura portante, il primo piano caratterizzato da finestre a nastro, il terzo piano presenta aperture di ridotte dimensioni armonizzate col piano terra, finestrato anche il timpano del capannone su via Gori.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via e agli elementi caratterizzanti gli accessi;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.19 PT_19 Via F. Ferrucci angolo via Masaccio

Il complesso posto in via Ferrucci è parte di un più ampio aggregato con il quale dà vita ad un sistema a corte allungata, generato da un'alternanza di capannoni longitudinali e trasversali, di dimensioni più contenute, con copertura a botte e addossati alla fabbrica dei F.lli Sanesi di impianto pre bellico. I tre capannoni che chiudevano il sistema a nord ovest sono oggetto di un Piano di Recupero (PdR 310), che ne prevede la demolizione. L'accesso da via Ferrucci è sottolineato da un portale con tettoia, gli edifici presentano facciate scandite da due ordini di grandi finestre, mentre il prospetto su via Masaccio, che insiste su un resede verde pari alla lunghezza dell'intero edificio, mostra un ulteriore ordine di aperture a nastro e frontone centrale finestrato.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica della facciata prospiciente via Ferrucci in relazione al rapporto pieni-vuoti dei prospetti;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentito: RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se" dei corpi edilizi non prospicienti via Ferrucci attraverso il mantenimento del sedime, dei profili esterni e alla geometria delle coperture, mantenendo come altezza massima quella esistente, quale memoria del complesso con il recupero di "Se" all'interno dei fabbricati mediante interpiani.

2.20 PT_20 Via Alessandria

Il complesso presenta un impianto a corte, questa è delimitata a nord e ad est da un edificio ad "L" a funzione amministrativa, copertura a botte e due ordini di aperture, interessante l'ingresso su via Marengo dove alla grande apertura carrabile al piano terra corrisponde una finestratura tripartita al piano superiore. Chiudono la corte ad ovest tre capannoni in serie ad unico piano, con copertura a botte e finestre con cornici.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti dei prospetti interni e prospicienti la pubblica via, fatta salva la possibilità sulla via Verona di realizzare, in analogia formale e dimensionale a quanto già presente sulla via Alessandria, un nuovo ingresso carrabile;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.21 PT_21 Ex Lanificio Fedora - Via di Gello

Il complesso presenta un impianto molto articolato di cui la porzione più consistente è organizzata attorno ad una corte dalla conformazione a doppio "T", dove a sud si erge la torre dell'acqua. Gli edifici che compongono il complesso si differenziano per dimensioni, tipologia di copertura, di apertura e finiture. Si distingue la facciata d'ingresso per il trattamento murario in laterizio della recinzione con portale in cemento.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti dei prospetti prospicienti la pubblica via, nonché degli elementi caratterizzanti gli accessi;
- mantenimento della cisterna;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.22 PT_22 Via E. Gestri

Il complesso presenta un impianto compatto, comunque organizzato attorno ad una corte quasi completamente coperta, in asse con la quale sono disposte la torre dell'acqua e la ciminiera. Gli edifici che compongono il complesso si differenziano per dimensioni, tipologia di copertura, di apertura e finiture, la parte più caratterizzante è la facciata sulla via Gestri, dove il padiglione di ingresso con tre ordini di aperture e ingresso centrale è affiancato da due edifici a carattere produttivo con finestre a nastro.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se" per i volumi non prospicienti la pubblica via con altezza massima non superiore all'esistente, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle finestrate a nastro, ed in generale della composizione architettonica dei prospetti principali;
- mantenimento della ciminiera e della cisterna.

È inoltre consentito: RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se" dei corpi edilizi di recente formazione, mantenendo la composizione della facciata prospiciente via Gestri al fine di diminuire la saturazione del lotto, anche attraverso il recupero di "Se" all'interno dei residui fabbricati. L'altezza massima ammissibile negli interventi di demolizione e ricostruzione non dovrà superare l'altezza massima presente nel lotto.

2.23 PT_23 Biagioli - Viale Leonardo da Vinci

Il complesso si caratterizza per l'impianto a corte con simmetria centrale, fatta eccezione per un'appendice a copertura piana disposta ad ovest e realizzata in tempi recenti, dove i capannoni disposti in serie configurano una cittadella compatta. Il fronte sulla declassata è costituito da un padiglione centrale a due piani con due ali a copertura piana ad un solo piano, completano la simmetria il fianco di due capannoni con copertura a botte e finestre a nastro, disposti parallelamente alla viabilità. La corte è definita, oltre che dal padiglione d'ingresso, dai fronti di tre capannoni sui tre lati, ad unico piano e aperture disposte simmetricamente. Al centro della corte la torre dell'acqua attorno alla quale persistono delle alberature. Oltre la cittadella con copertura in laterizio, sussistono ulteriori capannoni disposti parallelamente al viale da Vinci, con accesso da via Bonazia, dal carattere più contemporaneo e con accesso ad una corte mediante elemento in cemento.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele **a parità di "Se"** per l'edificio di recente formazione rappresentato con apposita campitura, con altezza massima di 18 m, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- mantenimento della composizione architettonica delle facciate sul Viale Leonardo Da Vinci in relazione alla simmetria dell'intera facciata e alla composizione dei prospetti dei corpi laterali, nonché il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'accesso principale;
- mantenimento della cisterna;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

È inoltre consentito per gli edifici di recente formazione, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di nuove funzioni, la demolizione di porzioni del complesso, ed il recupero delle relative "Se" legittime anche internamente ai fabbricati esistenti.

È altresì consentito l'intervento di RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele **a parità di "Se"** dei corpi edilizi non prospicienti viale Leonardo da Vinci, ancorché riconosciuti edificio storico storicizzato, con il mantenimento del sedime e il recupero della "Se" anche all'interno dei residui fabbricati. L'altezza massima ammissibile negli interventi non dovrà superare i 18 m.

2.24 PT_24 Via G. Bertini, 9

Il complesso si caratterizza per l'impianto a corte, di forma trapezoidale, strettamente connesso ad altri edifici a carattere produttivo. Al complesso si accede mediante un accesso sottolineato da una pensilina all'interno di un edificio la cui altezza consente a destra dell'ingresso tre piani con finestre allineate con funzioni amministrative e sulla sinistra due piani con finestre a nastro e funzione produttiva, le caratteristiche di quest'ultimo si ritrovano nell'edificio posto ortogonalmente.

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti relativamente ai prospetti prospicienti la pubblica via e agli elementi caratterizzanti gli accessi;
- mantenimento della corte interna, con divieto di frammentazione della stessa con delimitazioni fisiche;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.

2.25 Ex Banci – Viale Leonardo da Vinci

Il complesso si caratterizza per l'impianto a pettine costituito da cinque capannoni di lunghezza diversificata che si affacciano sulla Declassata, inseriti all'interno di un perimetro ben definito e circondato dal verde. Per dimensioni e collocazione è di forte impatto, unico elemento che svetta è la ciminiera, inserita all'interno di uno degli edifici. Gli edifici pur versando in grave stato di abbandono mantengono inalterata una caratterizzazione formale data dalle coperture con falde inclinate verso l'interno, pareti finestrate continue con altezza dei fabbricati ad un solo piano.

L'intero complesso insieme alle aree pertinenziali, è soggetto alla disciplina ed alle modalità di attuazione previste alla Scheda **AT6_11** di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione".

2.26 Ex Lanificio Rosati - Via Pistoiese

Il complesso si caratterizza per l'impianto denso con corte aperta verso via Becherini e attorno alla quale sono disposti una palazzina ad uffici ed alloggi prospettante la via Pistoiese, su cui insiste anche il portale di ingresso alla corte sottolineata da una pensilina. Gli edifici disposti ad angolo tra via Pistoiese e via dell'Alberaccio presentano caratteristiche architettoniche di maggior valore, il primo a due piani con copertura a padiglione presenta due ordini di finestre regolari, il secondo ad un solo piano con copertura a botte con finestre di maggiori dimensioni che ne connotano la funzione produttiva.

L'intero complesso insieme alle aree pertinenziali, è soggetto alla disciplina ed alle modalità di attuazione previste alla Scheda **AT4b_01** di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione".

2.27 Ex Lanificio Bruschi - Via Valentini

Il complesso è oggetto di Piano di recupero (PdR 327) individuato con specifico segno grafico e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", approvato con D.C.C. n. 26/2015 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 40 del 7 ottobre 2015, che ne disciplina gli interventi.

Art. 139 Norme comuni per i complessi di Archeologia Industriale e i complessi Produttivi di valore Tipologico

1. Per i complessi interessati anche in parte da Piani di recupero che il Piano Operativo conferma e rappresenta con apposito perimetro e sigla, valgono le prescrizioni della pianificazione attuativa approvata ai sensi del Regolamento Urbanistico previgente.

2. Nei complessi interessati anche in parte da Aree di Trasformazione, di cui sono individuati gli elementi di valore, gli interventi ammessi e le specifiche prescrizioni sono contenuti nelle relative schede di trasformazione di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione".

3. In ragione del valore storico testimoniale dei beni, gli interventi edilizi sugli edifici di cui al presente Capo che interessino "Se" superiore a 2000 mq, qualora soggetti a permesso di costruire, devono essere proposti ai sensi dell'art. 4, comma 2, delle presenti norme.

4. Fatte salve le norme specifiche per ogni complesso, valgono sempre le seguenti prescrizioni:

- operare con linguaggi architettonici contemporanei, in armonia con forme e materiali dei luoghi ove si inseriscono;
- non è consentito realizzare aggetti sulla pubblica via;
- non è consentito realizzare terrazza a tasca ;
- non è consentito frazionare con delimitazioni fisiche gli spazi aperti e le corti.

5. Fatte salve specifiche prescrizioni contenute, in relazione ai singoli complessi, nel presente Capo, le funzioni insediabili e quelle escluse sono individuate al successivo Titolo VIII, art. 154 "Disciplina delle Funzioni".

Capo II – Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale

Art. 140 Classificazione dell'edificato storico testimoniale

1. Sulla base di una campagna di rilevamento e di indagine storico-cartografica del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, gli immobili e i complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale sono rappresentati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e classificati nelle seguenti categorie di tutela:

E1 - 1° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore dichiarati anche solo in parte, di interesse culturale o comunque oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

E2 - 2° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore;

E3 - 3° grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.

2. L'elenco dell'edificato classificato quale E1 ed E2 e la documentazione di analisi conoscitiva sono contenute nell'elaborato 02 "Edifici di valore storico testimoniale_Elenco" allegato al Piano Operativo. Le relazioni tecniche di accompagnamento al titolo edilizio per progetti relativi ad interventi sugli immobili classificati E1 ed E2 devono fare espresso riferimento, anche ai sensi dell'art. 138 della L.R. n. 65/2014, alle schede conoscitive contenute negli elaborati da 02.01 a 02.32 allegate al Piano Operativo, nonché contenere approfondimenti e studi sulla originaria consistenza e le relative evoluzioni accompagnati da ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, cabrei, fotografie), documentazione fotografica attuale, adeguata documentazione progettuale con tavole di rilievo grafico comprensive della descrizione degli elementi costitutivi interni ed esterni elencati al successivo art. 141.

3. Nel corso dell'istruttoria propedeutica al permesso di costruire o successiva alla proposizione della SCIA per interventi di RRC (Restauro e Risanamento Conservativo) e RIC (ristrutturazione conservativa) su edifici classificati E1 e E2 e su immobili di tipologia rurale E3 è acquisito il contributo del Nucleo di valutazione per gli edifici di pregio del Servizio Urbanistica.

Art. 141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

1. Il Piano definisce gli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze di cui al presente Titolo al fine della loro individuazione e valutazione nei progetti edilizi:

2. Elementi costitutivi degli edifici

2.1 Elementi strutturali:

- a) le strutture portanti, di fondazione, verticali continue (murature portanti in laterizio, murature portanti in pietra, muri perimetrali, muri a contrafforte) e puntiformi (pilastri e colonne), le strutture orizzontali (solai, terrazzi, balconi, elementi a mensola) le strutture voltate, gli archi, le strutture di copertura tradizionali di qualsiasi tipo (capriate lignee, etc.), le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori), i porticati e le logge, gli elementi di presidio statico (catene, speroni).

2.2 Elementi complementari interni, esterni e di finitura:

- a) elementi non strutturali della copertura: manto tradizionale in laterizio, apparecchiatura decorativa (cornicioni, mensole, sottogronda a dentelli in cotto), canali di gronda e pluviali, comignoli in cotto, canne fumarie;
- b) controsoffittature piane, voltate, di antico impianto (volte in cannicciato, in muratura, in laterizio, controsoffittature lignee, cassettonati, soppalchi);
- c) superfici parietali esterne ed interne: intonaci tradizionali, coloriture esterne, superfici murarie in materiale lapideo o laterizio;
- d) pavimentazioni interne ed esterne con valore storico o tipologico (pietra, cotto, acciottolato);

- e) elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, modanature, cornici, davanzali, basamenti, fregi, colonne, lesene, zoccolature, timpani, riquadrature, paraste, marca davanzali, conci d'angolo, rilievi, architravi, graffiti, bugnato di facciata e di spigolo, parapetti, partizione decorative, nicchie, edicole votive, crocifissi lignei, tabernacoli, maestà, stemmi, targhe, apparati pittorici, archetti pensili etc.;
 - f) elementi architettonici-tipologici minori di matrice rurale: buche colombaie e rondinaie, grigliati in mattoni e mandolati, grigliati di areazione, archeggiature, elementi in pietra identificativi, elementi decorativi etc.;
 - g) aperture (finestre, oscuranti, porte, lucernari, abbaini), infissi, serramenti, sopraluce in ferro, sistemi di oscuramento;
 - h) ringhiere, inferriate metalliche, elementi in ferro o ghisa, elementi di protezione (pensiline, tettoie), grate, cancellate, cancelli carrabili e relative colonne;
 - i) elementi tecnici: impianti tecnologici, pannelli solari, pannelli fotovoltaici.
3. Elementi costitutivi delle pertinenze:
- a) muri di cinta storici, giardini, parchi, aie pavimentate, corti, aree inerbite di antico impianto, panchine in pietra o muratura, vasche, fontane, filari, siepi, alberature, singolarità vegetali, serre;
 - b) elementi costituenti impianti tecnici storici (ciminiera, forni, pozzi, cisterne, lavatoi, torri piezometriche, margini).

Art. 142 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E1" - 1° grado di tutela

1. Gli edifici o complessi "E1" sono beni culturali, di cui alla parte II del D.Lgs. n. 42/2004 rappresentati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", e possono essere:

- a) beni per i quali sia intervenuta la verifica della sussistenza dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 e la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 42/2004, individuati, con valenza meramente ricognitiva, rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica" ed elencati nell'elaborato 11.4 "Beni culturali - Elenco";
- b) beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse culturale (art. 10 comma 1 e art. 10 comma 4 lett. g) D.Lgs. n. 42/2004), individuati, con valenza meramente ricognitiva, rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica" ed elencati nell'elaborato 11.4 "Beni culturali - Elenco".

1.1 Per i beni di cui al precedente comma 1 lett. b), il Comune attiva le procedure di verifica della sussistenza dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 mediante la predisposizione e trasmissione agli Organi competenti dei relativi dati conoscitivi.

1.2 Ove la verifica di interesse culturale abbia esito negativo, gli edifici di cui al precedente comma 1 lett. b) classificati come "E1" - 1° grado di tutela - sono soggetti alla disciplina di cui al successivo art. 143 per gli edifici classificati "E2" - 2° grado di tutela.

2. Sugli immobili o complessi immobiliari di cui alla categoria E1, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo e nel rispetto delle prescrizioni impartite con l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 42 del 22 febbraio 2004, sono consentiti i seguenti interventi, comunque in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 2, della L.R. n. 65/2014:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo.

3. Prescrizioni comuni agli interventi:

Ogni intervento deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e consolidamento dell'organismo edilizio, con l'utilizzo di tecnologie e materiali che non compromettano i caratteri architettonici degli elementi costitutivi, l'impianto distributivo e organizzativo originario dell'edificio e degli spazi esterni, senza modifiche di volume, sagoma, composizione architettonica dei prospetti e configurazione generale degli ambienti interni, delle scale principali e degli androni.

Gli interventi consentiti sugli edifici di cui al presente articolo non possono comportare alterazioni incompatibili con la configurazione generale degli ambienti interni e degli spazi liberi pertinenziali quali parchi, giardini, corti, orti, favorendosi la sostituzione di materiali non tradizionali, scadenti o estranei alla tipologia formativo-tipologica originaria, con materiali e tecnologie adeguati; sono inoltre ammessi interventi di rimozione di superfetazioni, parti o elementi incongrui che alterano l'organismo edilizio nella sua integrità statica o architettonica.

Previo parere ASL e in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 3, della L.R. n. 65/2014 è ammessa deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ove il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela dell'edificato di valore storico-testimoniale.

4. Interventi ammessi:

- a) frazionamenti, accorpamenti e cambio di destinazione d'uso solo se compatibili con i valori storico architettonici dell'edificio e delle unità immobiliari: a titolo esemplificativo, non è consentita la partizione di ambienti che presentano apparati pittorici o elementi architettonici, tipologici o decorativi di pregio;
- b) modifiche conseguenti ad adeguamenti alla normativa antincendio e ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) interventi di adeguamenti alla normativa antisismica secondo le linee di indirizzo e le norme tecniche stabilite dalle leggi e direttive vigenti (UNI) in materia di conservazione dei beni culturali;
- d) interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche, che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili, in modo tale da non pregiudicare gli elementi costitutivi interni ed esterni degli edifici;
- e) installazione di volumi tecnici solo su prospetti secondari;
- f) ripristino di elementi costitutivi dell'impianto formativo-tipologico originario;
- g) installazione di finestre a tetto con le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano abitabili o legittimamente abitati.

5. Interventi non ammessi:

- a) demolizione anche parziale dell'edificio esistente, introduzione di nuovi orizzontamenti, modifiche di posizione, quota o materiale degli elementi costitutivi strutturali e degli elementi complementari interni, esterni e di finitura;
- b) realizzazione di nuove aperture, modifica di forma o dimensione di quelle esistenti;
- c) realizzazione di logge e porticati o tamponamenti di logge e porticati esistenti;
- d) realizzazione di abbaini, balconi, terrazzi, terrazzi a tasca, pensiline, tettoie, lastrici solari, intercapedini orizzontali, palchi morti, spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con il piano sottostante;
- e) realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;
- f) autorimesse interrato e cantine interrato;
- g) recupero sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010;
- h) ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
- i) sostituzione di elementi originari con altri elementi che presentano tecnologie incompatibili con le leggi e le direttive vigenti (UNI) in materia di conservazione dei beni culturali;

- j) installazione di elementi di oscuramento per gli infissi di tipo tradizionale, laddove non siano congrui con le originarie caratteristiche tipologiche dell'edificio (esempio matrice formativo-tipologica rurale) o non siano parte di una consolidata configurazione architettonica;
- k) rimozione di mandolati o grigliati di areazione in laterizio, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti.

6. Le funzioni insediabili e quelle escluse sono quelle consentite dal tessuto urbano o ambito rurale in cui l'edificio insiste, ed individuate al Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle presenti NTA.

Art. 143 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2" - 2° grado di tutela

1. Sugli immobili o complessi immobiliari di cui alla categoria E2, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, sono consentiti i seguenti interventi, comunque in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 2, della L.R. n. 65/2014:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

2. Disposizioni comuni per gli interventi

Gli interventi non possono comportare alterazioni incompatibili con i caratteri storico tipologici, gli elementi materici e l'impianto distributivo e organizzativo originario interno ed esterno (parchi, giardini, corti), favorendosi la sostituzione di materiali eventualmente presenti non tradizionali, scadenti o estranei alla tipologia originaria con materiali e tecnologie adeguati al valore storico architettonico dell'organismo edilizio, senza modifiche di sagoma, volume, alterazione dei prospetti, ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica e antincendio. Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica non devono comportare alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici, la quota di imposta della copertura, fatte salve modeste modifiche necessarie per il consolidamento e non altrimenti conseguibili che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili.

Previo parere ASL e in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 3, della L.R. n. 65/2014 è ammessa deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ove il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela dell'edificato di valore storico-testimoniale.

3. Interventi ammessi e relative prescrizioni:

- a) sostituzione di elementi strutturali o complementari originari, ove necessitata da condizioni di degrado, utilizzando materiali analoghi, senza sostanziali alterazioni del funzionamento e della gerarchia statica dell'edificio, senza aumento del peso proprio;
- b) il rifacimento, il ripristino e la sostituzione di materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà prevedere una percentuale almeno pari al 50 % di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- c) interventi di frazionamento, accorpamento e cambi di destinazione d'uso, solo se compatibili con le intrinseche caratteristiche dell'edificio, che non devono comportare modifiche sostanziali dell'impianto distributivo e organizzativo originale, del sistema dei collegamenti verticali originali (androni, corpi scala principali), incongrue trasformazioni tipologiche, alterazioni di parti comuni;
- d) installazione di finestre a tetto con le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano abitabili, legittimamente abitati. Con esclusione dei fronti prospicienti la strada, nelle coperture sprovviste è ammessa l'installazione di un lucernario passo d'uomo per le operazioni manutentive;
- e) inserimento di elementi accessori nelle singole unità immobiliari, (scale interne di collegamento e soppalchi), esclusivamente con l'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue, senza alterazione di elementi costitutivi di pregio; la superficie complessiva massima del soppalco non può superare il 30% della superficie del locale interessato e comunque non può essere superiore a 16 mq;

- f) interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche, che dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili in modo tale da non alterare sostanzialmente ed in modo irreversibile gli elementi costitutivi degli edifici;
- g) sui soli prospetti secondari e nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio sono consentiti:
 - i. realizzazione di sistemi di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - ii. ~~riapertura di logge, finestre o porte tamponate, senza modifica di forme, dimensioni e posizione, previa presentazione di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza degli elementi da modificare;~~
 - iii. installazione di volumi tecnici;
- h) ~~sui prospetti principali e~~ nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio è consentita la riapertura di logge, finestre o porte tamponate, senza modifica di forme, dimensioni e posizione, previa presentazione di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza degli elementi da modificare.
- i) ~~demolizione senza ricostruzione di superfetazioni o di addizioni recenti all'edificio che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario. Si deve considerare assetto originario dell'edificio quello assunto ad esito di tutte quelle stratificazioni storiche che, in un corretto intervento di restauro, devono essere conservate e documentate.~~

4. Interventi non ammessi:

- a) demolizione anche parziale dell'edificio esistente, introduzione di nuovi orizzontamenti, modifiche di posizione, quota degli elementi costitutivi strutturali e degli elementi complementari interni, esterni e di finitura;
- b) variazione delle coperture nelle forme, dimensioni, inclinazione della falda, misura e caratteristiche degli aggetti di gronda o quote di imposta, fatte salve modeste modifiche necessarie per consolidamenti che non possono essere realizzati con altre modalità e nel rispetto delle tecniche e materiali originari;
- c) modifiche dei prospetti, realizzazione di nuove aperture, modifica di forma o di dimensione di quelle esistenti;
- d) frazionamenti o alterazioni di spazi o locali di dimensione o con caratteri storicamente significativi, oppure che presentano apparati pittorici o decorativi unitari;
- e) realizzazione di logge e porticati o tamponamenti di logge e porticati esistenti;
- f) realizzazione di abbaini, balconi, terrazzi, terrazzi a tasca, pensiline, tettoie, lastrici solari, intercapedini orizzontali, spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con il piano sottostante;
- g) realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;
- h) autorimesse interrato e cantine interrato;
- i) recupero sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010;
- j) sostituzione di elementi originari con altri elementi che presentano tecnologie incompatibili con le tecniche del restauro;
- k) ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
- l) installazione di elementi di oscuramento per gli infissi di tipo tradizionale, laddove non siano congrui con le originarie caratteristiche tipologiche dell'edificio (esempio matrice formativo-tipologica rurale) o non siano parte di una consolidata configurazione architettonica;
- m) rimozione di mandolati o grigliati di areazione in laterizio, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti.

5. Le funzioni insediabili e quelle escluse sono quelle consentite dal tessuto urbano o ambito rurale in cui l'edificio insiste, ed individuate al Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle presenti NTA.

Art. 144 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3" - 3° grado di tutela

1. Sugli immobili o complessi immobiliari di cui alla categoria E3, e con le indicazioni e limitazioni di cui ai successivi commi, sono consentiti i seguenti interventi:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

2. Disposizioni comuni per gli interventi

Sono consentiti gli interventi che tendono a conservare e recuperare i caratteri storici o tipologici e gli elementi complementari esterni e di finitura originari. Non sono ammesse trasformazioni tipologiche, alterazioni della composizione architettonica dei prospetti principali e sul fronte strada, modifiche di sagoma e volume ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio e ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e delle addizioni volumetriche AV.2 di cui al successivo comma 3 lett. j). Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alle norme antisismiche non devono comportare alterazioni sostanziali degli elementi complementari esterni e di finitura come decorazioni, cornici etc.

Previo parere ASL e in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 3, della L.R. n. 65/2014 è ammessa deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ove il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obbiettivi culturali e le esigenze di tutela dell'edificato di valore storico-testimoniale.

3. Interventi ammessi:

- a) riorganizzazione funzionale e strutturale, compatibile e congrua con le caratteristiche tipologiche e materiche caratterizzanti l'edificio, salvaguardando in ogni caso pareti perimetrali e composizione dei prospetti;
- b) sostituzione di strutture orizzontali che risultano incongrue con le caratteristiche tipologiche del fabbricato, da realizzarsi anche con modifiche alle quote di calpestio, purché non si configurino come sistematici svuotamenti dell'edificio e non comportino la modifica dei prospetti;
- c) interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 5/2010 senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda, della morfologia strutturale delle coperture e delle superfici interessate dall'intervento;
- d) per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale a titolo di esempio case coloniche, il rifacimento, il ripristino e la sostituzione di materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà prevedere una percentuale almeno pari al 50 % di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- e) installazione di finestre a tetto con le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano abitabili, legittimamente abitati. Con esclusione dei fronti prospicienti la strada, nelle coperture sprovviste è ammessa l'installazione di un lucernario passo d'uomo per le operazioni manutentive;
- f) inserimento di elementi accessori nelle singole unità immobiliari, (scale interne di collegamento e soppalchi), esclusivamente con l'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue, senza alterazione di elementi costitutivi di pregio; la superficie complessiva massima del soppalco non può superare il 30% della superficie del locale interessato e comunque non superiore a 16 mq;
- g) interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche, condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili in modo tale da non alterare sostanzialmente ed in modo irreversibile gli elementi costitutivi degli edifici;
- h) riapertura di logge, finestre o porte tamponate, senza modifica di forme, dimensioni e posizione, previa presentazione di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza degli elementi da modificare;
- i) chiusura di logge o porticati non visibili dalla pubblica via con infissi vetrati allineati al filo interno della muratura;
- j) sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto, interventi di addizione volumetrica (AV.2) da realizzarsi esclusivamente nel ~~resede del lotto urbanistico di riferimento~~ non visibile

dalla pubblica via o spazio pubblico in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, comprensivi di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in oggetto comunque configurate.

L'intervento deve essere realizzato in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, gli spazi di pertinenza, il contesto esistente e deve assicurare il mantenimento della leggibilità delle stratificazioni storiche degli interventi edilizi.

3.1 Con esclusione dei prospetti principali e dei fronti prospicienti la viabilità pubblica e nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio, sono inoltre ammessi:

- a) realizzazione di terrazze a tasca per una superficie non superiore a 6 mq, a condizione di un corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura (l'intervento non è ammesso per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale);
- b) realizzazione di balconi e terrazze (l'intervento non è ammesso per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale);
- c) realizzazione di pensiline, tettoie non computabili ai fini della "Se";
- d) autorimesse interrato e cantine interrato;
- e) limitate modifiche al sistema delle aperture per gli edifici a schiera nei tessuti lineari, sui fronti secondari e laterali capo schiera, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie dell'immobile, nel rispetto dei caratteri architettonici esistenti;
- f) soluzioni tecniche (ad esempio camini di luce), possono essere realizzati purché non comportino modifiche alla conformazione tipologica della copertura, né alterazioni di particolari elementi di pregio architettonico o tipologico.

4. Interventi non ammessi:

- a) variazione delle coperture nelle forme, dimensioni, inclinazione della falda, misura e caratteristiche degli aggetti di gronda;
- b) sostituzione delle tipologie delle strutture orizzontali se tipiche dell'impianto originario (solai a voltine, cannicciato, strutture voltate, solai in legno e laterizio) e di copertura (tetti con orditura principale e secondaria in legno);
- c) rimozione o alterazione degli elementi complementari esterni e di finitura;
- d) realizzazione di lastrici solari, abbaini;
- e) ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
- f) frazionamenti degli spazi aperti con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura;
- g) installazione di elementi di oscuramento per gli infissi di tipo tradizionale, laddove non sono congrui con le caratteristiche tipologiche dell'edificio (esempio matrice formativo-tipologica rurale) o non sono parte di una consolidata configurazione architettonica;
- h) rimozione di mandolati o grigliati in laterizio, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti;
- i) realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza.

5. Le funzioni insediabili e quelle escluse sono quelle consentite dal tessuto urbano o ambito rurale in cui l'edificio insiste, ed individuate al Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle presenti NTA.

Art. 145 Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale

1. Sulla base di una indagine storico-cartografica sono state individuate aree di tutela degli immobili e dei complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale, rappresentate con apposito segno grafico, nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e classificate nelle seguenti categorie:

- a) “alto valore C1”: aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E1 ed E2, che presentano rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche, o che hanno conservato inalterato il rapporto formale tra fabbricato e spazi aperti di pertinenza, nonché i caratteri tipologici originari. Sono ricompresi in questa categoria i giardini storici riconosciuti come beni culturali ai sensi della D.Lgs. n. 42/2004;
- b) “medio valore C2”: aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E2 ed E3, che, seppure oggetto nel tempo di modifiche e alterazioni, presentano ancora i caratteri storici e tipologici originari.

2. Disposizioni comuni:

Sono ammesse le opere volte alla conservazione della conformazione insediativa originaria, degli assetti vegetazionali, dei percorsi e delle sistemazioni al suolo nonché degli elementi decorativi se presenti.

Gli interventi edilizi su volumi privi di valore storico, tipologico o testimoniale non devono costituire elemento detrattore degli edifici tutelati, devono pertanto essere mitigati effetti negativi generati da elementi di contrasto o incongrui.

Gli interventi di sistemazione complessiva degli spazi aperti, necessitano di un progetto di dettaglio dell'area di tutela e dei suoi elementi costitutivi, al fine di assicurare una corretta integrazione con il contesto esistente e la permanenza dei caratteri formali e tipologici della pertinenza storicizzata.

In particolare devono essere conservate:

- a) le alberature di impianto originario con particolare attenzione alle specie e alle sistemazioni vegetali tradizionali (noce, quercia, cipresso, acero, gelso, leccio, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, pergole e filari di vite maritata, etc.);
- b) le pavimentazioni originali di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore;
- c) in particolare nei giardini storici della categoria C1, dovranno essere mantenuti disegno, proporzioni e arredo originario.

3. Interventi ammessi:

- a) il restauro o il ripristino delle parti rovinate dei muri di cinta originari o storici e, nel caso si debbano realizzare nuove recinzioni in porzioni mancanti, le stesse dovranno armonizzarsi all'originale e ai differenti contesti del territorio;
- b) piscine ad uso pertinenziale privato secondo quanto previsto agli art. 50 e 56 senza operare demolizioni di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali come muri a secco, terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento in pietra, o modifica di giardini formali e di formazioni arboree decorative;
- c) ad esclusione dei fronti strada e dei prospetti principali degli edifici classificati E1, E2 ed E3 sono consentite esclusivamente le opere ed i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia **di seguito elencati:**
 - **piccoli ricoveri per attrezzi per la manutenzione del giardino;**
 - **piccole serre da giardino;**
 - **manufatti per ricovero di animali domestici.**

4. Interventi non ammessi:

- a) parcheggi interrati;
- b) realizzazione di nuove strutture ivi comprese gli interventi pertinenziali IP2 e IP3;
- c) manufatti ad uso agricolo di nessun tipo;
- d) eliminazione dei manufatti tradizionali (ad esempio pozzi, forni);
- e) modifica o sostituzione completa degli elementi costitutivi delle pertinenze art. 141 comma 3;
- f) frazionamenti fisici con recinzioni o altro di spazi unitari quali giardini, aie o corti a comune;

- g) abbattimento di alberature e siepi, solo nel caso di elementi vegetali compromessi, potranno essere effettuate sostituzioni con esemplari della stessa specie o di specie autoctone proprie del contesto storicizzato;
 - h) inserimento di attività di deposito di materiali di qualsiasi tipo, rifiuti, residui di lavorazione.
5. Nel corso dell'istruttoria propedeutica al permesso di costruire o successiva alla proposizione della SCIA per gli interventi sulle aree di tutela C1 e C2 che eccedono la MS Manutenzione Straordinaria è acquisito il contributo del Nucleo di valutazione per gli edifici di pregio del Servizio Urbanistica.

Art. 146 Ricostruzione di porzioni di edificio crollati o diruti

1. A condizione che si dimostri l'originaria consistenza e configurazione, è ammessa la ricostruzione di edifici o porzioni di edificio crollati per vetustà o altre cause accidentali classificati E1, E2 o E3. La ricostruzione, deve essere intesa come fedele riproposizione dei volumi preesistenti, finalizzata alla riproduzione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio originario, garantendo coerenza e congruità anche dal punto di vista paesaggistico e ambientale.
2. L'intervento oltre a garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento, deve essere subordinato all'esistenza di condizioni di accessibilità preesistenti, che comunque non necessitano di nuova urbanizzazione, né che inducano a movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
3. Il progetto deve essere corredato di adeguata analisi storico tipologica, documentazione storica, fotografica o all'uopo reperibile, comprovante la configurazione planivolumetrica originaria. In alternativa le unità volumetriche crollate devono essere visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia ai muri perimetrali, che alla quota di colmo della copertura.
4. Per gli edifici di matrice tipologico-formativa rurale, a titolo di esempio case coloniche, negli interventi di ricostruzione non sono ammessi la realizzazione di terrazze a tasca o in aggetto e la realizzazione di scale esterne. Laddove l'intervento debba sostituire dei corpi scala esterni esistenti ma incongrui, potrà essere realizzata una soluzione architettonica tradizionale (rampa unica appoggiata, muro esterno pieno e intonacato compreso il parapetto, scala e pianerottolo di arrivo scoperti).

Art. 147 Particolari modalità di intervento su volumi secondari

1. Nelle aree di tutela di cui all'art. 145 classificate di "alto valore C1" e "medio valore C2" è consentita la riconfigurazione urbanistico-edilizia di volumi secondari privi di valore storico, tipologico o testimoniale eventualmente presenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti, sostituzione edilizia senza incremento di volume e "Se", previa approvazione di Piano di Recupero esteso all'intero perimetro dell'area di tutela.
2. Il Piano di Recupero deve tendere ad un miglioramento dell'area di intervento per la valorizzazione dell'edificio principale e delle sua pertinenza, garantendo il mantenimento degli elementi costitutivi esterni e delle pertinenze storicizzati.

Art. 148 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

1. Il Piano Operativo, anche in applicazione della L.R. n. 3/2017, promuove il recupero del patrimonio edilizio di matrice tipologica rurale in stato di abbandono; sono a tale fine rappresentati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" edifici principali di antico impianto edificatorio che beneficiano di un bonus volumetrico. L'individuazione degli edifici è stata operata sulla base di una valutazione combinata tra qualità architettonica, valenze storico-testimoniali e rapporto dell'edificio con il tessuto di riferimento.
2. Sugli immobili identificati ai sensi del presente articolo, anche ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti i seguenti interventi:

- sull'edificio principale gli interventi ammessi dal grado di tutela attribuito dal Piano Operativo;
- sulle consistenze secondarie gli interventi ammessi nel tessuto di riferimento ovvero nell'ambito rurale;
- intervento di addizione volumetrica sulla residenza rurale, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma.

3. L'intervento deve essere attuato tramite un Piano di Recupero finalizzato alla conservazione fisica dell'edificio principale e delle sue caratteristiche tipologico-architettoniche; il PdR deve essere corredato da adeguata analisi storico-tipologica, documentazione fotografica, iconografia storica e quanto reperibile comprovante la configurazione planivolumetrica originaria. Le unità volumetriche crollate devono essere visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia ai muri perimetrali, che alla quota di colmo della copertura. Gli elementi costitutivi strutturali, complementari interni, esterni e di finitura devono essere recuperati o ricostruiti, adottando tecniche e materiali compatibili e adeguati alle caratteristiche dell'organismo edilizio.

4. Gli interventi necessari agli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio, di abbattimento delle barriere architettoniche e per il miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche, devono essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, senza compromettere gli elementi costitutivi riconosciuti nel rilievo.

5. Sulle consistenze principali e secondarie di cui al presente articolo non sono ammesse la realizzazione di terrazze a tasca o in aggetto e nuovi collegamenti verticali esterni alla sagoma.

6. Per gli interventi di addizione volumetrica la quantificazione del bonus volumetrico è operata con riferimento esclusivo alla volumetria della residenza rurale, senza tenere conto di eventuali annessi e volumi secondari, nei termini sotto indicati **nei limiti individuati dall'art. 2, comma 1 della L.R. 3/2017 e ss.mm.ii..**

- 10 per cento della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 40 mq, nel caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici o di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica;**
- 15 per cento della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 50 mq, nel caso di realizzazione di un intervento di miglioramento sismico, secondo la vigente disciplina sismica, che garantisca il raggiungimento di un livello minimo di sicurezza non inferiore a 0,65 dell'indice di rischio, come illustrato nella L.R. n. 3/2017. Qualora l'edificio nella sua configurazione iniziale abbia il coefficiente inferiore a 0,65, l'intervento di miglioramento deve garantire l'incremento del coefficiente in misura non inferiore al 10 per cento;**
- 20 per cento della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 70 mq, nel caso di adeguamento sismico dell'intero edificio secondo la vigente disciplina sismica;**
- 25 per cento della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 90 mq, in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui ai punti a) e b) o a) e c).**

7. L'addizione volumetrica deve essere realizzata nella parte tergale dell'immobile o comunque nella zona meno visibile dal fronte strada principale **e svilupparsi su di un unico livello fuori terra**, garantendo la conformità alle normative urbanistico-edilizie e igienico sanitarie, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate. Il progetto di addizione volumetrica deve trovare coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, gli spazi di pertinenza, il contesto esistente e mantenere la leggibilità delle stratificazioni edilizie.

8. Le funzioni insediabili e quelle escluse sono riferibili al tessuto urbano o ambito rurale in cui l'edificio insiste, ed individuate al Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle presenti NTA.

Art. 149 Elementi puntuali testimoniali e identitari

1. Il Piano Operativo ha censito, schedato e individuato con apposito segno grafico, gli elementi minori del territorio che presentano un valore testimoniale o identitario da conservare, quali ad esempio tabernacoli, croci lignee, ciminiera, torri piezometriche etc. descritti anche nell'art. 141 come elementi costitutivi delle pertinenze con valore storico-testimoniale.

2. Gli interventi consentiti su questi manufatti devono essere finalizzati al mantenimento, recupero e consolidamento pertanto sono ammesse solo opere di tipo conservativo e l'utilizzo di tecnologie e materiali che rispettino gli elementi tipologici, materici e costitutivi, senza comprometterne i caratteri originari.

Art. 150 Alberi di valore paesaggistico ambientale

1. Gli alberi di valore paesaggistico ambientale rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente e sono individuati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. È ammesso l'abbattimento e le modifiche dei relativi apparati solo ed esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dall'Amministrazione ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica. In caso di abbattimento dovranno essere reimpiantate specie vegetali analoghe a quelle abbattute.

Art. 150 bis Aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio archeologico

1. Sono aree, edifici, manufatti e rinvenimenti sporadici individuati sulla base del Piano Strutturale, dei vincoli esistenti e di una ricognizione aggiornata delle fonti disponibili. I siti archeologici con relative pertinenze tutelati da vincolo monumentale, le aree di rischio archeologico e gli elementi di interesse archeologico sono individuati con apposito perimetro o simbolo, rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica".

2. Costituiscono elementi qualificativi delle aree a rischio archeologico:

- le strutture e i reperti archeologici, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;

- le eventuali relazioni esistenti tra il patrimonio archeologico portato alla luce e i complessi e manufatti di valore storico-architettonico di cui al Titolo VII delle presenti NTA espressione dell'evoluzione storica del territorio caratterizzante il contesto.

3. Il patrimonio archeologico presente nelle aree di cui al presente articolo - ancorché non soggette a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - nonché gli elementi qualificativi di dette aree:

- sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al fine di salvaguardare l'integrità e la leggibilità dei reperti e delle relative aree di sedime, preservandone la valenza storico-culturale e identitaria;

- possono essere oggetto di azioni di valorizzazione, volte a promuovere la conoscenza dei valori archeologici, storici, culturali, artistici e demotnoantropologici in quanto testimonianza della cultura architettonica e dell'espressione della civiltà nel territorio.

4. Fermo restando quanto specificato al successivo comma 5, ogni azione di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente articolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. A tal fine:

a) gli interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, o comunque comportanti la stipula di convenzione, sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore 'Archeologia'. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, anche finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera così da scongiurare - sia nell'interesse del privato che ai fini della tutela del patrimonio archeologico - la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento o di danneggiamento di strutture e reperti archeologici;

b) le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, ancorché non comportanti la stipula di convenzione, devono essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo. L'Amministrazione Comunale provvede ad informare tempestivamente il settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, dell'avvenuto inoltramento dell'istanza. Per tali interventi la Soprintendenza può dettare specifiche avvertenze e/o prescrizioni da recepire in sede di rilascio del titolo edilizio;

c) per altri interventi edilizi, comunque denominati, che comportino l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, e per i quali non sia previsto il rilascio di un titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale, l'avente titolo è tenuto - con anticipo di almeno 20 giorni sull'esecuzione di dette opere - ad inoltrare al settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, specifica comunicazione di preavviso recante idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni correlate all'attività edilizia programmata, in modo da rendere possibile l'esecuzione di tali opere sotto il controllo della Soprintendenza, senza costi aggiuntivi per l'interessato;

d) in caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo.

5. In ogni caso, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e/o alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. Nell'ambito delle propri compiti istituzionali le autorità competenti, o le persone delegate dalle stesse, possono accedere in qualunque momento - previo preavviso - nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Sono comunque riservate allo Stato le competenze di tutela in materia di "ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico, di cui agli artt. da 88 a 93 del D.Lgs. n. 42/2004. Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta dell'Amministrazione Comunale, avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 42/2004.

6. Per gli interventi da effettuarsi nelle aree a rischio archeologico di cui al presente articolo il Regolamento Edilizio - su indicazioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio - può definire le modalità di gestione dei movimenti di terra nei cantieri per la prevenzione del rischio, nonché le precauzioni da adottare per la tutela di potenziali resti archeologici presenti nel sottosuolo.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree a rischio archeologico individuate in data successiva all'entrata in vigore del presente Piano Operativo.

Titolo VIII – Disciplina delle Funzioni

Art. 151 Norme generali

1. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo che li identifica in attività, l'elenco non è esaustivo ma esemplificativo. In tali usi debbono anche intendersi comprese le attività complementari, anche ai sensi di specifiche norme di settore, benché afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente ed aventi spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

~~2. Si considera destinazione d'uso attuale quella risultante da atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del presente Piano Operativo, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima.~~

~~3. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie complessiva della medesima unità. Si considera prevalente la destinazione d'uso/attività che supera il 50% della superficie complessiva totale dell'unità immobiliare. I restanti usi non prevalenti devono essere coerenti con quello prevalente.~~

Art. 152 Categorie funzionali e loro articolazioni

1. Gli usi e loro articolazioni insediabili sul territorio comunale sono articolati secondo le seguenti categorie funzionali:

1.1 **"R" – Residenza.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Abitazioni singole permanenti e temporanee;
- Cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni (ad esempio: lavanderia, micronido, laboratorio per il fai da te, stanze per gli ospiti, orti e giardini, sala delle feste con cucina professionale, palestra, piscina, internet caffè, spazi di coworking, etc.);
- Affittacamere professionali e non professionali;
- Bed & Breakfast professionali e non professionali;
- Case ed appartamenti vacanza;
- Residenze d'epoca;
- Case studio con destinazione prevalente abitativa;
- Edilizia convenzionata.

1.2. **"I" Industriale e artigianale.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"I.1"** Produzione industriale e artigianale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici; magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
- **"I.2"** Attività secondarie compatibili con le attività non produttive anche in forma di coworking di cui al Regolamento Edilizio;
- **"I.3"** Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto.

Nella categoria "I.1" sono comprese tutte quelle attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania.

1.3. **"CI" Commerciale all'ingrosso e depositi.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"CI.1"** Commercio all'ingrosso (materie prime agricole ed animali vivi, prodotti alimentari, bevande e prodotti del tabacco, beni di consumo, apparecchiature ICT, macchine ed attrezzature, in forma specializzata di altri prodotti e non specializzata);
- **"CI.2"** Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.

1.4. **“CD” Commerciale al dettaglio.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **“CD.1”** Commercio in grandi strutture di vendita;
- **“CD.2”** Commercio in medie strutture di vendita;
- **“CD.3”** Commercio in esercizi di vicinato;
- **“CD.4”** Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;
- **“CD.5”** Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio).

È fatta salva la disciplina che regola l’insediamento delle destinazioni commerciali (Regolamento del Commercio del Comune di Prato).

1.5. **“TR” Turistico – ricettivo.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

Accoglienza di tipo alberghiero ed extra-alberghiero come definite dalla normativa Regionale sul turismo quali:

- alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, villaggi turistici e quant’altro indicato nella normativa di settore;
- case per ferie, ostelli e quant’altro indicato nella normativa di settore.

1.6. **“D” Direzionale e servizi privati.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **“D.1”** Attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie); palazzi e aggregati d’uffici autonomamente organizzati:
 - sedi direttive e gestionali di agenzie;
 - aziende private;
 - fiere ed esposizioni merceologiche;
 - centri congressuali e di ricerca;
 - centri di formazione e simili;
 - parchi scientifici e/o tecnologici.
- **“D.2”** Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono anche altri usi e attività:
 1. studi professionali e uffici privati (attività di progettazione, di consulenza legale, di consulenza in genere, di contabilità, di assicurazione, di pubblicità, di comunicazione, di studi di mercato, di coworking professionali, etc.);
 2. agenzie varie (agenzie di assicurazione, di affari, di viaggio, immobiliari, di spettacolo e animazione), servizi di vigilanza e investigazione, impresa di pulizia, assistenza e riparazione elettrodomestici e simili;
 3. attività di servizio alla persona e alla residenza di piccole dimensioni quali: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, box-office (per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici), onoranze funebri;
 4. attività ricreative private quali: palestre e centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse;
 5. attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica.
- **“D.3”** Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune.
- **“D.4”** Servizi privati di interesse pubblico:
 1. parcheggi coperti;
 2. servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti; sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;

3. servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti;
4. servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema, multiplex e multisala cinematografici, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche;
5. servizi di assistenza socio-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette; cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie;
6. servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole;
7. università e servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.

1.7. **Servizi pubblici** **Aree ed attrezzature di interesse generale** (esclusi i servizi privati di interesse pubblico "D.4"):

- **AI - aree per l'istruzione:**
 - **AIb** servizi per l'istruzione di base quali: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
 - **AIc** servizi per l'istruzione superiore quali: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
 - **AIu** servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.
- **AC - aree per attrezzature di interesse comune:**
 - **ACa** servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi, residenze protette;
 - **ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, mercati coperti e scoperti permanenti;
 - **ACH** servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari;
 - **ACr** servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione;
 - **ACe** edilizia residenziale pubblica;
 - **ACt** strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia;
 - **ACtr** impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue;
 - **ACu** servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;
 - **ACm** servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci;
 - **Acim** servizi cimiteriali.
- **AP - aree per spazi e parcheggi pubblici:**
 - **APz** piazze e aree pedonali;
 - **APp** parcheggi;
 - **APc** aree sosta camper;
 - **APT** aree sosta tir.
- **AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:**
 - **AVp** verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura;
 - **AVo** orti sociali;
 - **AVs** aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

1.8. **“A” agricolo e funzioni connesse e complementari.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **“A.1”** Produzione agricola aziendale comprendente:
 - colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, attività vivaistica in pieno campo, etc.);
 - colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggio, attività vivaistica in vasetteria);
 - selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature);
 - allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile;
 - allevamenti zootecnici minori quali api, chiocchie e lombrichi;
 - allevamento di fauna selvatica;
 - pascolo;
 - acquacoltura in acque dolci e servizi connessi;
 - attività di supporto all'agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali;
 - impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia elettrica e/o calorica da fonti rinnovabili.
- **“A.2”** Attività faunistico-venatorie aziendali quali:
 - caccia, cattura di animali e servizi connessi;
 - cinotecnica: attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine;
 - pesca in acque dolci e servizi connessi;
 - attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali.
- **“A.3”** Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:
 - agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale);
 - cohousing rurale;
 - attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
 - attività integrative artigianali: quelle 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, di impatto ambientale e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
 - attività integrative di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento per animali domestici a scopo commerciale, il loro addestramento e pensione o servizi per attività didattico culturali ricreative.

2. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. È sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, **salvi i limiti posti dai successivi artt. 154, 155 e 156 con riferimento alle funzioni escluse**. Sono fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.

Art. 153 Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere

1. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito, se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione, e la nuova destinazione è ammessa dal Piano Operativo in riferimento al Tessuto o all'Ambito Rurale ed all'UTOE di appartenenza.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è consentito solo se è possibile procedere all'adeguamento o al reperimento degli standard urbanistici nella misura e secondo le modalità prescritte ai precedenti artt. 25 e 26 delle presenti norme: nel caso in cui si determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo se siano eseguiti contestualmente gli adeguamenti o reperimenti richiesti degli standard urbanistici.

Art. 154 Limitazione all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE

1. La presente disciplina delle funzioni limita per alcune UTOE l'inserimento nel tessuto edilizio esistente di talune categorie funzionali o sottocategorie, quali indicate nella seguente tabella:

UTOE	FUNZIONI ESCLUSE
UTOE 1	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita "CD.5" Distribuzione di carburanti "D.1" Attività direzionali in strutture complesse
UTOE 2a	"I" Industriale e artigianale "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita "CD.5" Distribuzione di carburanti
UTOE 2b	"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 3	"R" Residenziale ai piani terra con unico accesso diretto dalla pubblica via "I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita oltre il limite del Regolamento Commercio del Comune di Prato "CD.5" Distribuzione di carburanti "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
UTOE 4a	"I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 4b	"I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 4c	"I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 5	"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 6	"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 7	"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 8	"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita

Art. 155 Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato

1. Ulteriori limitazioni all’insediamento di particolari categorie funzionali o sottocategorie nel patrimonio edilizio esistente sono indicate, in relazione ai singoli tessuti, nella seguente tabella:

PAESAGGI URBANI	FUNZIONI ESCLUSE a seguito di cambio di destinazione d’uso
URBANIZZAZIONI STORICHE	
TCS	“R” Residenziale ai piani terra con unico accesso diretto dalla pubblica via “I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio media struttura di vendita oltre i limiti del Piano Commercio comunale “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.1.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.2	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.3	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSR.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSR.2	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSR.3	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSM.1	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TSM.2	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TSM.3	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TSP.1	“A” Agricolo e funzioni connesse e complementari

URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE	
TL.1	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TL.2	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TL.3	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TL. 4	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.1	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.2	"I" Industriale e artigianale "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.3	"I" Industriale e artigianale "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.4	"I" Industriale e artigianale "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari
TM.1	"I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TM.2	"I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TM.3	"I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TP.1	-
TP.2	"R" Residenza
TP.3	-
TP.4	-
TP.5	-

Art. 156 Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli ambiti rurali nel territorio rurale

1. Ulteriori limitazioni all'insediamento di particolari categorie funzionali o sottocategorie nel patrimonio edilizio esistente sono indicate, in relazione ai diversi ambiti rurali, nella seguente tabella:

AMBITI RURALI	FUNZIONI ESCLUSE a seguito di cambio di destinazione d'uso
AR.1	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI.2" Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.2	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI.2" Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.3	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI.2" Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "TR" limitatamente alle strutture alberghiere "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.4	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI.2" Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.5	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.6	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "TR" limitatamente alle strutture alberghiere "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.7	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.8	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.9	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "TR" Turistico-ricettivo "D.1" Direzionale in strutture complesse
AR.10	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "TR" Turistico-ricettivo "D.1" Direzionale in strutture complesse

AR.11	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita "TR" Turistico-ricettivo "D.1" Direzionale in strutture complesse
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 157 Fattispecie particolari a titolo gratuito

1. Fatte salve le limitazioni di cui ai precedenti articoli per le esclusioni all'insediamento di alcune funzioni, non comportano corresponsione di oneri i passaggi, senza opere edilizie, dall'una all'altra categoria funzionale, che non determinino incremento di carico urbanistico. Resta ferma la disciplina di esenzione per le opere equiparate a servizi pubblici.

Titolo IX – Disciplina delle salvaguardie e disposizioni transitorie

Art. 158 Disciplina transitoria

1. Il Piano Operativo individua con apposita perimetrazione e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” taluni interventi edilizi già disciplinati dal previgente Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 70/2001 e successive varianti, che il nuovo strumento intende confermare.
2. Nei casi di cui al comma 1 l’istruttoria del titolo edilizio e l’attuazione dell’intervento è disciplinata dalle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 70/2001 e successive varianti.
3. Dalla data di deliberazione di adozione della presente variante al Piano operativo si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all’art. 103 L.R. 65/2014.

Art. 159 Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico i piani attuativi approvati in forza del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 70/2001 e successive varianti, le cui previsioni sono fatte salve. In tal caso:
 - a) l’attuazione degli interventi è disciplinata dal Piano attuativo approvato e dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 70/2001 e successive varianti;
 - b) il termine per l’attuazione del Piano attuativo già fissato decorre nuovamente dalla data di approvazione del presente Piano Operativo;
 - c) nelle more dell’attuazione del Piano attuativo sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria e MS Manutenzione Straordinaria senza mutamento della destinazione d’uso.
2. Negli standard pubblici già acquisiti al patrimonio comunale in forza di convenzioni sottoscritte precedentemente all’approvazione del Piano Operativo, l’Amministrazione si riserva la possibilità di destinare la dotazione ad altri usi pubblici o di interesse pubblico, senza che ciò costituisca variante.

Art. 160 Abrogazione del Piano Quadro delle Cascine di Tavola e del Piano dell’Area Protetta del Monteferrato

1. Dalla data di entrata in vigore della presente disciplina cessano di avere efficacia:
 - a) il Piano Quadro delle Cascine di Tavola approvato con D.G.R. n. 7780 del 13 settembre 1991;
 - b) il Piano del Monteferrato approvato con D.C.R. n. 67/1996 e successiva modifica con D.C.C. n. 207 del 23 ottobre 2003.

Art. 161 Aree interessate dalle previsioni del “Piano comunale di Protezione Civile”

1. Le aree interessate dal “Piano comunale di Protezione Civile” sono individuate con apposito segno grafico e sigla nelle tavole “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.
2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l’assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Salvo diverse disposizioni del Piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
 - a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - b) realizzazione di nuove consistenze edilizie;
 - c) installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;

- d) depositi di merci e materiali a cielo aperto;
- e) altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di Protezione Civile".

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. Il "Piano comunale di Protezione Civile" costituisce parte integrante del Piano Operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tali aggiornamenti costituiscono variante automatica al Piano Operativo.

Art. 162 Prescrizioni per aree a Rischio di Incidente Rilevante

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni in materia ambientale è parte integrante del Piano Operativo l'elaborato 07 "Elaborato Rischio di Incidente Rilevante", al quale si rimanda per l'individuazione delle zone di rischio per le quali valgono le salvaguardie di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza in presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

2. In particolare, nelle suddette aree valgono le seguenti prescrizioni:

- a) complessivamente, nelle aree ricadenti nell'interno delle aree di danno dello stabilimento (area di elevata letalità – zona rossa; area di lesioni irreversibili – zona arancione; area di lesioni reversibili – zona gialla) non sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento, né i mutamenti d'uso in direzione della destinazione residenziale o tali da determinare un aumento di carico antropico;
- b) nell'area di elevata letalità (zona rossa) sono incompatibili nuovi edifici o aree con destinazioni d'uso riconducibili alle categorie A, B e C;
- c) nell'area di lesioni irreversibili (zona arancione) sono incompatibili destinazioni d'uso riconducibili alle categorie A e B;
- d) nell'area di lesioni reversibili (zona gialla) sono incompatibili destinazioni d'uso riconducibili alla categoria A.

3. Dal punto di vista delle scelte progettuali, devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le aree perimetrali il Comparto T destinate a parcheggio dovranno essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale;
- b) gli interventi confinanti con lo stabilimento, di nuova costruzione e comportanti modifiche planimetriche rispetto alle distanze esistenti verso lo stabilimento, dovranno prevedere, nell'ambito di specifici progetti e in rapporto alle puntuali esigenze, le seguenti misure:
 - un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
 - minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
 - prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso; prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti;
 - predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- c) l'insediamento di nuove aree produttive confinanti di completamento o di nuovo impianto dovrà in ogni caso:
 - garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
 - garantire un'adeguata viabilità interna;
 - dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, etc.);

- d) in generale, ogni soluzione progettuale degli insediamenti deve contemplare valutazioni in ordine alla possibilità di evacuare rapidamente tali insediamenti, e garantire la corretta e continua accessibilità ai mezzi di soccorso e di intervento.

Art. 163 Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo il “Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche”(PEBA) inerente la rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche presenti nelle aree e strutture pubbliche e/o di uso pubblico.
2. I contenuti dell’elaborato “Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche” costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche e rappresentano un censimento puntuale di edifici e spazi pubblici e/o di uso pubblico di proprietà comunale, differenziati secondo le funzioni svolte, ed edifici scolastici di proprietà provinciale.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi necessari a garantire l’accessibilità alle mete sensibili sono definiti nell’ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche del Comune di Prato.

Firmato da:

Francesco Caporaso

codice fiscale CPRFNC65L22G999N

num.serie: 12635410

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 24/04/2019 al 24/04/2022