PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

Comune di Fosdinovo

Sindaco	**Camilla Bianchi**
Assessore all'Urbanistica	**Angelo Poli**
Responsabile del procedimento	**Arch. Paolo Pavoni**
Garante della Informazione e Partecipazione	**Dott. Fabio Baroni**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Pianificazione urbanistica	**Arch. Mauro Ciampa** (Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni) Gruppo di lavoro: Arch. Giovanni Giusti Arch. Chiara Ciampa Arch. Simona Mezzedimi Restituzione digitale degli elaborati: Geogr. Laura Garcés
Paesaggio - Territorio rurale **Valutazione Ambientale Strategica**	**Dott. Agr. Elisabetta Norci** Gruppo di lavoro: Dott. Sc. Amb. Cecilia Orlandi
Indagini geologico-tecniche	**Dott. Geol. Emanuele Sirgiovanni**

Norme Tecniche di Attuazione - Approvazione

Gennaio 2019

COMUNE DI FOSDINOVO

Provincia di Massa

PIANO OPERATIVO

Norme Tecniche di Attuazione

Gennaio 2019

PROGETTO DI PIANO OPERATIVO

ARCH. MAURO CIAMPA
Architetti Associati M. Ciampa - P. Lazzeroni
Gruppo di lavoro
Arch. Chiara Ciampa
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Simona Mezzedimi
Restituzione digitale degli elaborati
Geogr. Laura Garcés

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE *Dott. Geol. Emanuele Sirgiovanni*

TERRITORIO RURALE e PAESAGGIO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA *Dott. Agr. Elisabetta Norci*
Collaboratore: Dott. Sc. Amb. C. Orlandi

SINDACO *Camilla Bianchi*

ASSESSORE ALL'URBANISTICA *Angelo Poli*

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO *Dott. Arch. Paolo Pavoni*

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE *Dott. Fabio Baroni*

Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI 6

Art.1 – Finalità e contenuti del Piano Operativo 6

Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo 6

Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano Operativo 8

Art. 5 – Monitoraggio del Piano Operativo 8

TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO 9

Art.6 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale 9

Art. 7- Unità Organiche Elementari 10

Art. 8 – Le Invarianti Strutturali 11

Art. 9 – Dimensionamento del PO 12

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO 16

Capo I - Strumenti e categorie di Intervento 16

Art. 10 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia 16

Art. 11 – Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente 16

Art. 12 – Interventi di trasformazione 18

Art. 13 – Attuazione degli interventi 20

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi 23

Art. 14 – Parametri urbanistici ed edilizi 23

Art. 15 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti 23

TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI 24

Capo I – Disposizioni generali 24

Art. 16 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti 24

Capo II – Sistema Funzionale per l'Ambiente 24

Art. 17 – Patrimonio naturale e culturale 24

Capo III – Sistema Funzionale del Patrimonio ad Elevato valore economico-sociale 25

SEZIONE I – PATRIMONIO INSEDIATIVO 25

Art. 18 – Ambito della conservazione e valorizzazione 25

Art. 19 - Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e testimoniale 26

Art. 20 – Tessuto consolidato di antica formazione 28

Art. 21 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente 30

Art. 22 – Ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia 30

Art. 23 – Edilizia di recente formazione a prevalente carattere residenziale 31

Art. 24 – Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale 34
Art. 25 – Aree a Verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani 35
SEZIONE II – TERRITORIO RURALE 37
Art. 26 – Disciplina del Territorio Rurale 37
Art. 27 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale 40
Art. 28 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale 40
Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale 41
Art. 30 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale 41
Art. 31 – Programma Aziendale 47
Art. 32 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici 48
Art. 33 – Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola 50
Art. 34 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola 52
Art. 35 – Buona pratiche di sistemazione ambientale 52
Art. 36 - Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale 56
Art. 37 - Recinzioni in territorio rurale 58
SEZIONE III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI 60
Art. 39 – Rete delle infrastrutture: Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi 60
Art. 40 –Rete delle infrastrutture: Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete 62
Art. 41- Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature di interesse collettivo 62
Art. 42 – Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature a carattere privato 65
SEZIONE I – DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI 66
Capo IV - Tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale 66
Art. 43 – Disciplina degli aspetti paesaggistici 66
Art. 44 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 del D. Lgs. 42/04 67
Art. 45 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 del D.Lgs. 42/04 68
SEZIONE II VINCOLI SOVRAORDINATI E ZONE DI RISPETTO 71
Art. 46– Vincoli sovraordinati e zone di rispetto 71
SEZIONE III – INVARIANTI STRUTTURALI 72
Art. 47 – Disciplina delle Invarianti Strutturali 72
Capo V – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni 78

Art. 48 – Mutamenti della destinazione d'uso 78
Art. 49 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni..... 78
Capo VI - Zone connotate da condizioni di degrado..... 80
Art. 50 – Zone connotate da condizioni di degrado 80
TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO.....81
Capo I – Disposizioni generali..... 81
Art. 51 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione 81
Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale..... 81
Art. 52 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente..... 81
Art. 53 – Interventi di rigenerazione urbana..... 82
Art. 54 - Ambiti di trasformazione connessi alla rigenerazione urbana..... 83
Art. 55 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati 84
Capo III – Interventi per la città pubblica 86
Art. 56 – Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico..... 86
Art. 57 - Aree per l'edilizia residenziale sociale..... 86
Art. 58 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo..... 87
TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO 88
Art. 59- Misure di mitigazione ambientale..... 88
Art. 60 – Fattibilità geologica..... 92
TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....93
Art. 61 – Salvaguardie e disposizioni transitorie 93

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 3 del 21.02.2011, nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, del vigente PTC, della L.R. n. 65/2014 e dei relativi Regolamenti di attuazione.

2. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni dell'art. 232 della L.R. 65/14.

Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo ed è articolato in due parti:

a) ***La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti***, di cui al comma 2 art. 95 della LR 65/14, valida a tempo indeterminato.

b) ***La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio***, di cui al comma 3 art. 95 della LR 65/14, con valenza quinquennale.

2. Le previsioni di cui alla lettera b) del precedente comma sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art.95 della LR 65/14.

3. L'Amministrazione Comunale, anche a seguito di segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione e della Partecipazione, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo di cui al comma 5 art. 95 LR 65/14. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo l'A.C. potrà procedere a varianti finalizzate alla tutela, alla salvaguardia ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto insediativo, nonché particolari ambiti di paesaggio, con le procedure di cui all'art. 16 e seguenti della L.R. 65/14.

4. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.

5. In presenza di eventuali contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:10.000). Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli Allegati di cui all' art. 3 del presente articolato, sono da ritenersi valide le indicazioni degli Allegati. Nel caso in cui vi siano discrepanze tra gli elaborati cartografici e normativi, questi ultimi saranno prevalenti.

Art.3 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro Conoscitivo:

- *Q.C. Allegato A – Regesto del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale nei nuclei storici;*
- Tav. Q.C.1- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:10.000)

Progetto di Piano Operativo:

Elaborati descrittivi/normativi:

Relazione;

Norme Tecniche di Attuazione;

Allegati alle N.T.A.:

- *Allegato I – Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici;*
- *Allegato II – Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale in territorio rurale;*
- *Allegato III – Schede norma*
- *Allegato IV – Norme tecnico geologiche di attuazione*

Documento di conformità al PIT-PPR

Elaborati grafici:

Tav. 1 – *Quadro territoriale* (scala 1: 10.000)

Tav. 2 - UTOE 1 *Caniparola – Borghetto* (scala 1:2.000)

Tav. 3 - UTOE 3 *Fosdinovo* (scala 1:2.000)

Regesto delle UTOE e dei Nuclei Rurali (scala 1:2.000):

UTOE 4 *Pulica*
UTOE 5 *Marciaso*
UTOE 6 *Posterla*
UTOE 7 *Tendola*
UTOE 8 *Ponzanello*
UTOE 9 *Carignano*
UTOE 11 *Giucano*

Nuclei Rurali:

UTOE 13 *La Palazzina*
UTOE 2 Paghezzana
UTOE 10 *Canepari A*
UTOE 10 *Canepari B*
UTOE 12 *Caprognano e Gignago*
La Vagina

Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo (scala 1:2.000)

Piano di Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) (1:5000)

Studi e valutazioni di supporto alla pianificazione:

- *Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)*
- *Relazione sulla fattibilità geologica, idraulica e sismica*

Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso i seguenti strumenti:

a) *Piani Attuativi*, di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014;

b) *Progetti Unitari Convenzionati,* di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014;

c) *Interventi di rigenerazione urbana,* di cui all'art.125 della LR 65/14;

d) *Interventi edilizi diretti* nel rispetto delle modalità previste dal presente P.O. e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014;

e) *Progetti esecutivi di opere pubbliche*.

2. Gli strumenti di attuazione del P.O. tengono conto degli indirizzi per l'applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica di cui agli artt. 100 e 101 della L.R. 65/14.

3. Si rinvia al Titolo III Capo I delle presenti Norme per la disciplina dettagliata dei diversi strumenti di attuazione.

Art. 5 – Monitoraggio del Piano Operativo

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni ai sensi dell'articolo 95 comma 14 della L.R. n. 65/2014. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal P.S. per ogni singola UTOE, evidenziando altresì il saldo residuo rispetto per ogni UTOE e Sistema rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale e verificando il rispetto delle dotazioni minime di standard urbanistici.

2. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare, anche prima della scadenza del quinquennio, un monitoraggio periodico relativo all'attuazione degli interventi di trasformazione. A tal fine, L'A.C. procede ad una specifica relazione di monitoraggio, in cui si espliciti lo stato di attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica e la quota di incidenza degli interventi di nuova edificazione attuati rispetto a quelli di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, evidenziando il residuo disponibile rispetto al dimensionamento di P.S. e l'eventuale necessità di procedere ad una revisione complessiva e/o per singole UTOE del dimensionamento del P.O.

3. I dimensionamenti relativi alle previsioni che abbiano perduto efficacia ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle presenti Norme, rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art.6 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale del Comune di Fosdinovo disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di Sistemi e Subsistemi territoriali e funzionali, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Piano Operativo, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le relative categorie d'intervento. Ai Sistemi sono legati i contenuti statutari del territorio e le politiche strategiche del P.S.

2. Il territorio comunale di Fosdinovo, ai sensi dell'art. 7 comma 1 e artt. 10 comma 2 e 12 comma 2 di PS, è articolato in:

2.1 Sistemi Territoriali:

a) Il *Sistema collinare costiero*

b) Il *Sistema collinare interno*

2.2 Sistema funzionale *articolato in*:

a)*Il Sistema funzionale per l'ambiente-patrimonio naturale e culturale articolato in:*

Elementi di valenza ambientale, quali:

- bosco
- aree e direttrici ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale
- corridoi ambientali e visuali
- emergenze floristiche e faunistiche
- sorgenti e corsi d'acqua

Elementi di valenza culturale, quali:

- siti di interesse archeologico e aree di potenziale ritrovamento
- edifici presenti al catasto napoleonico
- emergenze architettoniche e culturali
- percorsi di interesse storico e paesaggistico
- Parco Regionale delle Alpi Apuane

b) *Il Sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico-sociale (patrimonio insediativo)* costituito da:

- patrimonio insediativo;
- territorio rurale;
- rete delle infrastrutture e dei servizi.

c) *Il Sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico-sociale* (*rete delle infrastrutture e dei servizi)* che comprende:

- Rete delle infrastrutture, a sua volta suddivisa in:
  - Direttrici primarie;
  - Strade secondarie di supporto al sistema locale Lunigiana;
- Rete dei servizi, a sua volta suddivisa in:
  - Servizi esistenti;
  - Servizi di programma.

3. In riferimento a ciascun Sistema il Piano Operativo individua:

a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi o U.T.O.E. qualora siano assimilabili per caratteri urbanistici ed atteggiamenti normativi. La disciplina di tali ambiti è contenuta nel Titolo IV della presente normativa.

b) ambiti ed interventi, di cui all'art. 4 comma 1 lettere a), b) e c) della presente normativa, per i quali è definita una specifica disciplina in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni, attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato III delle NTA.

Art. 7- Unità Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale di Fosdinovo disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando, all'interno dei Sistemi Territoriali e Funzionali di cui al precedente art. 6, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

2. Per ciascuna UTOE il P.S. individua sinteticamente i connotati dell'area, i dati quantitativi relativi agli insediamenti esistenti espressi in mq di SUL, la presenza di invarianti strutturali e vincoli. Vengono inoltre definiti gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le categorie di intervento ammesse e le prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi ai fini dell'assetto del territorio.

3. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Piano Operativo contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

Ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso, il P.O. può:

- apportare, sulla base di analisi di dettaglio del territorio, lievi modifiche alla perimetrazione delle UTOE, purché non superiori al 10% della superficie delle singole UTOE (art. 15 comma 10 di P.S.).
- definire, al fine di consentire la gestione nell'ambito del medesimo subsistema, trasferimenti tra UTOE entro un massimo del 10% del dimensionamento delle UTOE interessate (art. 16 comma 8 di P.S.).

Di tali modifiche viene dato atto in sede di adozione ed approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica, dandone specifica motivazione.

4. Le UTOE individuate dal Piano Strutturale sono:

UTOE 1 Caniparola-Borghetto
UTOE 2 - Paghezzana
UTOE 3- Fosdinovo e Gignola
UTOE 4- Pulica
UTOE 5 - Marciaso
UTOE 6 - Posterla
UTOE 7 - Tendola
UTOE 8- Ponzanello
UTOE 9- Carignano
UTOE 10 – Canepari
UTOE 11 – Giucano
UTOE 12 – Caprognano- Gignago
UTOE 13 – La Palazzina

5. Il Piano Operativo, in base alla lettura ed all'analisi del territorio, nonché in applicazione della LR 65/14 ed in particolare nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 222, 224 e 232 della LR 65/2014, individua:

- il territorio urbanizzato;
- le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. 65/14;
- i nuclei rurali.

Il perimetro del territorio urbanizzato è individuato ai sensi degli artt. 224 e 232 della LR65/14 e corrisponde "alle parti non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della Legge".

Il territorio rurale nel PS di Fosdinovo è individuato nella tavola 2C "Sistemi Territoriali e Sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico sociale (territorio rurale)" ed è rappresentato dall'intero territorio comunale escluse le parti individuate come "patrimonio insediativo".

Il territorio urbanizzato comprende dunque le aree definite come "patrimonio insediativo" nella Tavola 2C di PS, nonché le aree interessate da standard urbanistici attuati o convenzionati, insediamenti esistenti ed aree destinate ad edilizia sociale, quali individuate dal vigente PRG e ricomprese dal PS all'interno delle UTOE.

Di conseguenza sono individuati quale territorio urbanizzato i seguenti ***nuclei insediativi***:

- Borghetto (UTOE 1)
- Caniparola (UTOE 1)
- Fosdinovo (UTOE 3)
- Gignola (UTOE 3)
- Pulica (UTOE 4)
- Marciaso (UTOE 5)
- Posterla (UTOE 6)
- Tendola (UTOE 7)
- Ponzanello (UTOE 8)
- Carignano (UTOE 9)
- Giucano (UTOE 11)

Sono inoltre individuati quali ***nuclei rurali*** i seguenti insediamenti:

- Paghezzana (UTOE 2)
- Canepari (UTOE 10)
- Caprognano (UTOE 12)
- Gignago (UTOE 12)
- La Vagina

La perimetrazione del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali è individuata nella Tav. 1, Tav. 2 e Tav. 3 di P.O.

Art. 8 – Le Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce le *Invarianti Strutturali*, individuate graficamente nella Tavola 1 di P.S. denominata *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*. Per tali elementi, in relazione al loro valore riconosciuto, sono definite specifiche prescrizioni di tutela sia in sede di Piano Strutturale, che di Piano Operativo.

2. Gli elaborati di Piano Operativo individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, definendo, per gli elementi puntuali ed areali, la disciplina di tutela e valorizzazione di cui alle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni del Capo IV.

3. Il PS articola le Invarianti Strutturali in:

a) risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica:

- *Bosco*
- *Area ad alta connotazione paesaggistica e ambientale e/o di rispetto, corridoio ambientale, direttrice ad alta connotazione paesaggistica, visuale paesaggistica*
- *Componenti del sistema idrico principale*
- *Terrazzamenti-ciglionamenti*
- *Percorsi di interesse funzionale, paesaggistico e storico*
- *Sorgenti*
- *Pozzi*
- *Elementi naturali di valore storico ambientale*

b) beni di rilevanza storica, artistica architettonica e testimoniale:

- *siti di interesse archeologico*
- *emergenze architettoniche di valore storico-artistico (castello, villa, edificio religioso)*
- *Tessuto di antica formazione*
- *Maestà*
- *Cimiteri*

4. Le categorie di risorse e beni individuati contribuiscono a determinare l'identità culturale, sociale e paesaggistica del territorio, nonché a formare il Patrimonio Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14; sono quindi oggetto di un'articolata normativa di tutela e di valorizzazione, per la quale si rinvia al Titolo IV Capo IV Sezione III delle presenti Norme.

Art. 9 – Dimensionamento del PO

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14.

2. In coerenza con l'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il bilancio delle trasformazioni rispetto al dimensionamento di P.S. viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione di nuova edificazione e di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi art. 125 L.R. 65/14. Le eventuali previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 LR65/14 sono da computare separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PS.

3. Per le finalità di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza con il dimensionamento complessivo di P.O. tenendo conto della specifica articolazione territoriale e funzionale. In tale monitoraggio dovranno essere computati anche gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3 lettera d) dell'art. 95 L.R. 65/14.

4. Attraverso gli atti di monitoraggio di cui all'art. 5 delle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti agli strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo sostenibile di Piano Strutturale.

5. Gli interventi previsti da Piani Attuativi convenzionati precedentemente all'adozione del presente P.O. si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati, così come eventualmente modificati da successive varianti, entro il termine di validità dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.

6. Sono riportate di seguito le tabelle riepilogative del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU									PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
										SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE				NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI	
	NE - Nuova edificazione							R - Riuso		NE - Nuova edificazione		R- Riuso		NE - Nuova edificazione	
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2	
	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	mq	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St (mq)	SUL (mq)
Residenziale	6878	2300	11225	4490		2119	850	5476	482						
Industriale - artigianale										3746	700				
Commerciale al dettaglio						*	800	16700	3200	1082	60				
Turistico- ricettiva										23795	260				
Direzionale e di servizio					80	*	400	*	1600	23399	2550				
Commerciale all'ingrosso e depositi															
TOTALI	**6878**	**2300**	**11225**	**4490**	**80**	**2119**	**2050**	**22176**	**5282**	**52022**	**3570**				

*** ST già conteggiata in altre celle**

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE	PREVISIONI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								RAFFRONTO PS - PO						
	NE - Nuova edificazione						R - Riuso		Totale PO				PS		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Nuova edificazione		Recupero (PA o Piani di intervento rigenerazione urbana)		Nuova Edificazione	Recupero	Totale
	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	Abitanti*	SUL (mq)	Abitanti*	Abitanti	Abitanti	Abitanti
1. Caniparola Borghetto (TU)	6878	2300	3725	1490	2119	850	4844	360	4640	116	4844	9	116	17	133
2. Paghezzana (NR)													4	10	14
3. Fosdinovo Gignola (TU)			3600	1440					1440	36			86	32	118
4. Pulica (TU)			300	120					120	3			3	17	20
5. Marciaso (TU)			500	200					200	5			5	13	18
6. Posterla (TU)			300	120			632	122	120	3	122	3	3	8	11
7. Tendola (TU)			1000	400					400	10			10	23	33
8. Ponzanello (TU)			400	160					160	4			4	17	21
9. Carignano (TU)			700	280					280	7			7	8	15
10. Canepari (NR)													8	4	12
11. Giucano (TU)			700	280					280	7			7	17	24
12. Caprognano Gignago (NR)													2	10	12
13. La Palazzina (NR)													3	0	3
TOTALI	**6878**	**2300**	**11225**	**4490**	**2119**	**850**	**5476**	**482**	**3000**	**191**	**4966**	**12**	**258**	**176**	**434**

* Viene assunto il Parametro di PS pari a 40 mq/abitante insediato

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Capo I - Strumenti e categorie di Intervento

Art. 10 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo definisce, in coerenza con la legislazione regionale vigente, per ogni zona o edificio, le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente previste, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal P.O.; in mancanza di indicazioni puntuali si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

2. Qualora gli elaborati cartografici e fotografici di rilevamento in accompagnamento alla richiesta al titolo abilitativo (permesso a costruire, scia) evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale, l'Amministrazione Comunale, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, può ricondurre la trasformazione edilizia entro categorie adeguate in virtù delle esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 134 e 135 della L.R. 65/2014, rispetto alle quali il P.O. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e testimoniale, con particolare riferimento al tessuto consolidato di antica formazione, di cui all'art. 20 ed agli edifici rurali di valore storico, architettonico e testimoniale, di cui all'art. 33 delle presenti Norme.

4. Gli interventi edilizi si distinguono in:
- interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 11
- interventi di trasformazione, di cui al successivo art. 12

5. Il P.O. definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi, di cui ai precedenti commi, in riferimento agli strumenti di cui all'art. 4 comma 1 delle presenti Norme (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, Interventi di rigenerazione urbana, Progetto di opera pubblica, Intervento diretto), secondo la disciplina di cui al successivo art. 13.

Art. 11 – Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie, ai sensi della LR 65/2014; eventuali modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:

I. *Manutenzione Ordinaria* (Art. 136 comma 1 lettera a L.R. 65/14)

II. *Manutenzione Straordinaria* (art. 135 comma 2 lettera b e 136 comma 2 lettera a L.R. 65/14). Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L. R. 65/2014.

III. *Restauro e risanamento conservativo (R)* - (Art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14)

IV. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)* -(Art. 135 comma 2 lettera d L.R. 65/14)

V. *Interventi edilizi pertinenziali –(*Art. 135 comma 2 lettera e L.R. 65/14)

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) relativi al tessuto consolidato di antica formazione, di cui all'art. 20 ed agli edifici rurali di valore storico, architettonico e testimoniale, di cui all'art. 34 delle presenti Norme, sono ulteriormente articolati dal P.O., salvo indicazioni più restrittive degli Allegati I e II, secondo la seguente classificazione:

I. Rc1 – Ristrutturazione conservativa senza alterazioni di volumi e superfici

Fermo restando la conservazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio, nonché degli elementi pertinenziali significativi, sono ammessi interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, compreso il cambio d'uso, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali. Gli eventuali interventi sulle parti strutturali devono tendere al recupero, al consolidamento ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari e/o compatibili con questi.

Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti o, limitatamente ai fronti secondari, interventi strettamente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio.

Qualora siano presenti volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, potranno essere ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti.

II. Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali

Sono gli interventi che comportano la riorganizzazione funzionale, con interventi incidenti sugli elementi strutturali, di una o più unità immobiliari, finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario e/o ad una diversa articolazione spaziale e distributiva, compreso il cambio d'uso, anche attraverso accorpamento o divisione delle unità immobiliari esistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche degli organismi edilizi, e potranno prevedere anche limitate modifiche strutturali quali: aperture nei setti portanti interni, realizzazione di scale interne, modeste modifiche alla quota dei solai, laddove compatibili con gli elementi costruttivi da conservare (volte, solai e pareti decorate, ecc). Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti o, limitatamente ai fronti secondari, interventi strettamente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio.

Qualora siano presenti volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, potranno essere ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma finalizzate alla contestualizzazione e alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui.

III. Rc3 – Riqualificazione e ricomposizione tipologica

Sono quegli interventi volti al superamento delle condizioni di degrado funzionale e formale dovuto ad alterazione dei caratteri tipologici originari (quali dimensioni e tipologia delle aperture, introduzione di scale improprie, realizzazione balconi o terrazze, tettoie, etc). A tal fine sono ammessi, oltre a quanto previsto per la categoria Rc2, interventi di modifica dei prospetti e della sagoma finalizzati alla rimozione e/o contestualizzazione degli elementi incongrui e al ripristino di soluzioni coerenti con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con il suo processo evolutivo.

3. Interventi di recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della l.r. n. 5/2010

Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in applicazione della L.R. n. 5/2010 si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico sanitarie statali quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- superficie utile abitabile non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel D.M. 5 luglio 1975 (mq 14 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9 per le camere da letto singole);
- aerazione rispondente alle stesse disposizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti. In assenza di specifiche disposizioni comunali deve essere assicurata un'aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, che prevenga ristagni di aria nei singoli locali in cui esso può essere suddiviso. Tale obbligo s'intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti con l'esterno, poste su pareti esterne contrapposte e/o su falde opposte della copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità deve essere quantomeno garantita la ventilazione d'angolo, estesa all'intero sottotetto, mediante aperture ubicate in pareti esterne tra loro ortogonali o, comunque, inclinate non meno di 45° le une rispetto alle altre, ovvero su falde;
- (ove tecnicamente possibile) integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari (quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili) al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla legge regionale;
- coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione; estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

I volumi e le superfici di sottotetti recuperati a fini abitativi per effetto della L.R. n. 5/2010 non possono essere oggetto di interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari.

Art. 12 – Interventi di trasformazione

1. Gli interventi di trasformazione si distinguono nelle seguenti categorie:

a) *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)*

b) *Demolizione con fedele ricostruzione* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto1

c) *Demolizione e contestuale ricostruzione* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 2

d) *Ripristino di edifici demoliti o crollati* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 4 e lettera i

e) *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera g

I. *Addizioni volumetriche* Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal R.U. per le diverse categorie di zona e per singolo edificio. L'edificazione dovrà avvenire in coerenza con il processo tipologico proprio dell'edificio.

II. *Addizioni volumetriche con vincolo tipologico* Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di interesse tipologico e testimoniale per i quali gli allegati di PO definiscono specifiche indicazioni.

f) *Sostituzione edilizia* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera l - Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Nel territorio rurale, gli interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio (nei casi previsti dal PO) sono intesi come demolizione con successiva ricostruzione della SUL esistente, nell'ambito dell'area di pertinenza come definita all'art. 36 comma 2 delle presenti norme; è possibile una diversa articolazione planivolumetrica e della sagoma del fabbricato preesistente. Gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati ad interventi di sistemazione complessiva delle aree di pertinenza, al superamento delle condizioni di degrado, alla eliminazione delle superfetazioni. Il nuovo edificato, oltre a garantire un migliore inserimento paesaggistico, dovrà essere conforme alle disposizioni di cui al successivo comma 2.

g) Ristrutturazione urbanistica vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera f

h) Nuova edificazione vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera a

2. In attuazione delle disposizioni del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico relative alla definizione di specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, tutti gli interventi di cui alle categorie IV, V e VI del precedente comma dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione dovranno garantire il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico dei nuovi manufatti e delle relative sistemazioni rispetto al contesto urbano e territoriale; a tal fine, in fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

✓ *Morfologia:* le soluzioni progettuali devono tenere conto della morfologia dei luoghi contenendo al minimo gli interventi di sbancamento e rispettando l'andamento naturale del terreno, preferibilmente sfruttando gli eventuali dislivelli esistenti (pendii, scarpate, ciglioni), ricorrendo a soluzioni architettoniche quali coperture inerbite, volumi a gradoni integrati con il verde, ecc. Per gli interventi in area collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli affacci a valle, evitando la realizzazione di fronti edificati continui che costituiscano elemento di degrado visivo.

✓ *Inserimento paesaggistico:* gli interventi edilizi dovranno essere corredati da un specifico progetto delle sistemazioni rilevanti ai fini paesaggistici, con riferimento alla viabilità esterna ed interna all'area, alla presenza di recinzioni, siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, al mantenimento di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia. I progetti dovranno prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere *pre e post* intervento.

✓ *Sicurezza geologico idraulica:* in sede di progettazione dovranno essere effettuati gli studi e le verifiche richiesti dalla normativa vigente per assicurare, oltre alla fattibilità degli interventi, la

sicurezza dei nuovi insediamenti ed il non aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 delle presenti norme.

b) Gli interventi di nuova edificazione e trasformazione del patrimonio edilizio possono essere attuati anche con processi e modalità costruttive alternative rispetto a quelle tradizionali, quali processi di autocostruzione/autorecupero, ovvero modalità di edificazione che coinvolgono operativamente i futuri proprietari, i quali partecipano alla costruzione secondo un disciplinare da concordare con l'A.C., nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. La previsione di interventi di trasformazione è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi, anche a carattere privato, necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del P.O. le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale.

Art. 13 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale si attuano attraverso:

a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dal comma 2 del presente articolo e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R.T. 65/2014;

b) Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;

c) Interventi di Rigenerazione Urbana di cui art.125, 126 della LR 65/2014;

d) Progetti esecutivi di opere pubbliche;

e) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.

2. *Interventi diretti*: si attuano attraverso intervento diretto (SCIA o Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134 e 135 della L.R. 65/14) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione, nel rispetto della disciplina definita per le singole zone omogenee e nei casi non subordinati alle procedure di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. *Progetti Unitari Convenzionati ed Interventi di Rigenerazione Urbana,* sono individuati in cartografia e disciplinati puntualmente nell'Allegato III -Schede Norma in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo III Capo I art. 13 co2 delle presenti Norme e agli Allegati nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

4. *Piani Attuativi*: i Piani Attuativi (P.A.), individuati e disciplinati puntualmente nelle Schede Norma di cui all'Allegato III, sono strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 107, 108, 109,110 della LR65/14.

Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano di cui agli articoli 115-120 della LR 65/14.

L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse. La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune.

E' facoltà dell'Amministrazione subordinare a specifica convenzione anche interventi non soggetti a Piano Attuativo, qualora la loro attuazione sia collegata alla realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica e/o sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

5. Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione e attuazione degli strumenti di cui ai precedenti commi 3 e 4, sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del P.O.. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. sono descritte nell'Allegato III delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati.

Le indicazioni progettuali contenute nelle Schede Norma di cui all'Allegato III costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

Per i comparti per i quali la Scheda Norma prevede una mixitè funzionale, le quantità massime e/o minime indicate per le singole funzioni costituiscono parametro inderogabile, ferma restando la possibilità da parte del soggetto attuatore di attivare solo alcune delle funzioni previste, nel rispetto del dimensionamento ad esse relativo. Tale attuazione parziale è comunque subordinata alla definizione di un assetto unitario dell'intero comparto, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato III, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Fatte salve diverse indicazioni delle Schede Norma, le aree destinate a viabilità pubblica non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici richiesti dal Piano Strutturale e dalla normativa vigente, ma contribuiscono alla superficie territoriale oggetto di cessione all'A.C., ove prevista dalla Scheda Norma.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, strettamente finalizzati ad assicurarne i requisiti di abitabilità o agibilità. Le Schede Norma di cui all'Allegato III delle presenti NTA possono contenere disposizioni specifiche in merito a singoli comparti.

Per gli immobili ricadenti negli ambiti soggetti a Piano di Recupero, in assenza del Piano sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 della L.R. 65/14, senza aumento di volumi e superfici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato.

6. L'efficacia delle previsioni da attuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi di rigenerazione urbana è definita all'art. 95 comma 11, 12, 13 della LR 65/14.

7. Interventi realizzati in applicazione della l.r. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'piano casa')

Gli ampliamenti di edifici abitativi realizzati in applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non si cumulano con gli ampliamenti, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi edifici. Tale divieto decade decorsi cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i., oppure il numero degli alloggi legittimato

dall'atto abilitativo proposto ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

8. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O. In tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati. Per i comparti per i quali sia concluso o decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, resta fermo l'obbligo di osservare, per le parti attuate, le eventuali prescrizioni stabilite dal piano stesso.

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 14 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al Regolamento di attuazione n. 64/R dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, approvato con DPGR 11.11.2013. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni a detto Regolamento, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al PO.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. Ai Piani Attuativi e progetti si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei P.A. in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale e dalla normativa vigente.

Art. 15 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Piano Operativo promuove la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della L.R. 65/14, anche attraverso le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all'art. 219 della L.R. 65/14, anche attraverso l'applicazione degli incentivi previsti all'art. 220 della legge regionale.
3. L'Amministrazione Comunale può approvare un Regolamento per l'edilizia sostenibile che specifichi ed approfondisca la disciplina in tema di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc).
4. In conformità con il Piano Strutturale e con le disposizioni di cui all'art. 17 del DPGR 32/R/2017, il P.O. favorisce la permanenza e l'implementazione del **verde di connessione ecologica,** in quanto assicura le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il PO prescrive, attraverso la propria disciplina ed in particolare nelle aree di nuova edificazione, di rigenerazione, di ristrutturazione urbanistica, di evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia, i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e subsistemi territoriali diversi, nonché in riferimento ai corsi d'acqua. In particolare, fanno parte del verde di connessione ecologica elementi quali i corridoi fluviali multifunzionali, le infrastrutture verdi, le fasce di mitigazione paesaggistico–ambientale e le aree verdi contigue al territorio rurale.

TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Capo I – Disposizioni generali

Art. 16 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14, individua e definisce:
   a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
   b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
   c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3 dell'art. 95 della L.R. 65/14;
   d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
   e) le zone connotate da condizioni di degrado.

2. La disciplina di cui al presente titolo è valida a tempo indeterminato, e si attua mediante:
   a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dalle presenti NTA e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014, con esclusione degli interventi di nuova edificazione;
   b) Progetti esecutivi di opere pubbliche.

3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati al presente Titolo sono riferiti agli edifici e alle relative destinazioni, come risultanti e autorizzati alla data di approvazione delle presenti Norme.

Capo II – Sistema Funzionale per l'Ambiente

Art. 17 – Patrimonio naturale e culturale

1. Il "Sistema Funzionale per l'ambiente – Patrimonio naturale e culturale" individuato dal P.S. comprende il complesso degli elementi di origine naturale o antropica di particolare valore paesaggistico ed ambientale e di ruolo strategico per la definizione dei processi di valorizzazione sostenibile del territorio. Per ciascuna componente il PS definisce criteri ed indirizzi da rispettare nella redazione del RU (oggi PO).

2. Gli elementi di valenza ambientale e culturale di cui al precedente comma sono in gran parte individuati come Invarianti Strutturali nella tav. 1 del P.S.; la disciplina di tutela e valorizzazione di tali elementi è definita puntualmente al "Capo IV – Tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale" del presente Titolo, in coerenza ed in conformità alla disciplina del vigente PIT-PPR.

3. Ulteriori indirizzi di disciplina sono contenuti all'art. 41 (relativamente alla Polarità museale c/o museo della Resistenza) ed all'art. 44 (relativamente al Parco Regionale delle Alpi Apuane) delle presenti norme.

Capo III – Sistema Funzionale del Patrimonio ad Elevato valore economico-sociale

SEZIONE I – PATRIMONIO INSEDIATIVO

Art. 18 – Ambito della conservazione e valorizzazione

1. In riferimento all'Ambito della conservazione e valorizzazione di cui all'art. 11 comma 3 del P.S., il P.O. individua i tessuti urbani e gli organismi edilizi di origine storica che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica ancora oggi riconoscibile, riconosciuti nella Tavola 2b di P.S. e/o oggetto di ricognizione in sede di formazione del P.O., in coerenza agli indirizzi del vigente PIT-PPR.

2. I beni di cui al comma 1 sono individuati e disciplinati dal P.O. secondo la seguente articolazione:

- ***a.*** *Tessuto consolidato di antica formazione*
- ***b.*** *Edifici di antica formazione e/o di interesse architettonico e testimoniale*
- ***c.*** *Immobili di interesse storico artistico ed assimilati ai sensi del D.Lgs. 42/04*
- ***d.*** *Edifici religiosi*
- ***e.*** *Ville*
- **f.** *Edifici rurali di valore storico ambientale*

3. Le aree di *Tessuto consolidato di antica formazione*, corrispondenti prevalentemente ai nuclei storici collinari, sono disciplinate dal successivo art. 20.

4. Gli *Edifici di antica formazione e/o di pregio architettonico e testimoniale* di cui al punto *b* del precedente comma 2 sono stati individuati in sede di P.O. attraverso la ricognizione di dettaglio del patrimonio edilizio esistente, aggiornando ed integrando l'elenco di cui alla tav. 1 di P.S. ed estendendo l'atteggiamento di tutela agli organismi edilizi di matrice otto-noventesca riconosciuti come componenti di valore del tessuto insediativo consolidato. Il P.O. individua per ciascun organismo edilizio, sulla base degli specifici valori storico tipologici riconosciuti, categorie di intervento coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico. Nell'Allegato I - *Regesto del patrimonio edilizio di interesse storico* sono definite le categorie di intervento ammesse per i singoli edifici ricadenti all'interno del territorio urbanizzato.

5. Per gli edifici di cui al punto *c* del comma 2, corrispondenti a beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione dei beni e del loro contesto, nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente, nonché delle funzioni ammesse dal P.O. per gli edifici in oggetto e/o per l'ambito territoriale di appartenenza.

6. Per gli edifici di cui ai punti *d* e *e* del comma 2 (Edifici religiosi e ville), ove non compresi tra quelli di cui al precedente comma 5, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione degli organismi architettonici, nel rispetto delle funzioni ammesse dal P.O. per gli edifici in oggetto e/o per l'ambito territoriale di appartenenza. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento a parchi e giardini storici, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata.

7. Per gli edifici di cui al punto *f* del comma 2 (*Edifici rurali di valore storico ambientale*) si rinvia alle disposizioni di cui alla Sezione II del presente Capo (Territorio rurale).

8. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 1 della L.R. 65/14, per gli tutti gli edifici di cui al presente articolo i progetti degli interventi devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. In tal senso è obbligatorio che la documentazione tecnica di accompagnamento alle richieste di titolo abilitativo contenga una specifica analisi storico tipologica dell'organismo edilizio, un rilievo architettonico quotato in scala non inferiore ad 1:50 ed una documentazione fotografica degli elementi significativi e dello stato di fatto sia interni che esterni.

9. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 2 della L.R. 65/14, su tutti gli edifici di cui al presente articolo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

10. Per i beni di valore storico, architettonico o testimoniale interessati dagli ambiti oggetto di tutela ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/04 (*Zona del centro abitato e area circostante del Comune di Fosdinovo* instituita con DM del 19.05.1964) tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 44 delle presenti NTA, che recepiscono la disciplina d'uso stabilita dal vigente PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle Schede dell'Elaborato 3B.

Art. 19 - Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e testimoniale

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico o testimoniale sono soggetti, oltre che alla disciplina di cui al Titolo III delle presenti Norme, al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi, finalizzati ad impostare correttamente gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli organismi edilizi, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali. In particolare gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi commi.

2. *Interventi strutturali:* le opere di consolidamento strutturale dovranno prevedere il recupero, il consolidamento e l'integrazione delle strutture originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche da salvaguardare degli organismi edilizi. Laddove gli elementi strutturali posseggano caratteri architettonici e formali di valore (volte con decorazioni pittoriche, soffitti a cassettoni, ecc.) gli interventi ne devono prioritariamente garantire la conservazione ed il recupero.

3. *Interventi che interessano l'aspetto esteriore degli organismi edilizi*: tali opere dovranno prevedere la conservazione dei caratteri tipologici e formali di valore architettonico e testimoniale, oppure il loro ripristino nel caso siano stati oggetto di precedenti alterazioni. In particolare:

a) le coperture dovranno essere mantenute e/o ripristinate nella loro configurazione, dimensione, caratteristiche materiali e costruttive, salvo il caso di superfetazioni o rialzamenti che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio; i manti di copertura e gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nelle forme e nei caratteri costruttivi e decorativi preesistenti o di tipo tradizionale, preferibilmente recuperando ove possibile i materiali originari;

b) i prospetti dell'organismo edilizio dovranno essere conservati, con particolare attenzione alla posizione, alla modularità, alle dimensioni ed all'allineamento delle aperture esistenti, nonché alle loro caratteristiche formali e decorative. L'introduzione di nuove aperture, nei casi

ammessi dalla disciplina di PO, dovrà essere realizzata in coerenza con gli allineamenti prospettici, con le medesime dimensioni e caratteristiche formali di quelle esistenti, nonchè nel rispetto dei rapporti di gerarchia connessi al tipo edilizio. In generale è ammesso il ripristino di aperture precedentemente tamponate, purché risultanti da specifica documentazione e non in contrasto con l'organizzazione complessiva del prospetto.

c) I paramenti murari esterni dovranno essere conservati e/o recuperati nei loro caratteri formali e costruttivi, utilizzando preferibilmente tecniche e materiali analoghi e/o compatibili con quelli originari (quali indicativamente intonaci e tinteggiature a base di calce, pietra locale, muratura mista, ecc.). Il paramento a vista deve essere mantenuto ove questo sia di impianto originario e non conseguente a deterioramento dello strato di finitura superficiale. Negli interventi di manutenzione su paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile riportare porzioni o intere facciate a vista solamente a seguito di analisi di carattere evolutivo sull'edificio, che evidenzino il ritrovamento di apparati decorativi o paramenti murari di maggior rilevanza storico documentale rispetto agli assetti di facciata successivi. Non è comunque ammesso riportare a vista elementi costruttivi isolati di tipo comune come archetti di scarico, cantonali e simili. Gli interventi che interessano le facciate dovranno sempre essere riferiti all'unità tipologica, indipendentemente dall'assetto proprietario.

d) Dovranno essere sempre conservati e/o ripristinati nelle forme originali, gli elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture realizzate con intonaco a rilievo e dipinto, in pietra, cotto o altri materiali, nonché eventuali affreschi o decorazioni pittoriche, stemmi, lapidi ed iscrizioni.

e) I colori da utilizzare sono quelli della gamma cromatica tradizionale ed eventuali colorazioni storicizzate desunte da saggi di indagine nelle stratificazioni dell'intonaco. L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un apposito "Piano del Colore" come strumento di riferimento e coordinamento per gli interventi sul patrimonio architettonico urbano e rurale.

f) Negli interventi che prevedono l'installazione di infissi e serramenti dovranno essere preferibilmente utilizzate tipologie e materiali tradizionali e/o storicizzati. Nel contesto di interventi di restauro e/o recupero di edilizia non residenziale, è ammesso l'utilizzo di infissi vetrati con struttura lignea o metallica di semplice disegno. Non sono comunque ammessi infissi e serramenti in alluminio o pvc, anche se con effetto legno.

4. *Interventi che interessano l'organizzazione distributiva:* gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dell'assetto distributivo storicamente connesso al tipo edilizio, con particolare attenzione alla conservazione ed al ripristino delle scale e dei collegamenti originari, delle gerarchie spaziali e funzionali tra gli spazi interni ed esterni. Eventuali frazionamenti e/o partizioni, incidenti anche sugli elementi strutturali ove consentito dalla disciplina di PO, dovranno inserirsi coerentemente nell'organismo edilizio senza alterarne o comprometterne la leggibilità.

5. *Impianti:* l'inserimento di nuovi impianti non dovrà in alcun modo alterare gli elementi architettonici e decorativi sulle facciate interne ed esterne. L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata. Ove possibile, è da pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (reti telematiche e di telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ecc.) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei luoghi, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori.

6. *Interventi di risanamento e riqualificazione energetica:* gli interventi necessari al miglioramento/adeguamento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche degli organismi edilizi esistenti, anche in adempimento delle normative vigenti, dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli stessi e comunque in modo tale da incidere il meno possibile sui caratteri strutturali degli edifici e conservare le proprietà traspiranti proprie dei materiali naturali tradizionali. Le opere di risanamento, deumidificazione ed isolamento dovranno essere realizzate utilizzando soluzioni tecniche e progettuali compatibili con i valori tipologici e formali del patrimonio edilizio. Fermo restando il divieto di installazione di pannelli fotovoltaici negli ambiti interessati dal vincolo paesaggistico DM 140 del 19.05.1964, negli altri nuclei ed edifici di valore storico l'installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili dovrà essere ubicata in aree e spazi non visibili da viabilità pubblica e punti di visuale paesaggistica.
7. *Interventi sulle aree scoperte:* il ripristino o la formazione delle pavimentazioni degli spazi pubblici dovrà prevedere l'uso di lastricato e/o selciato tradizionale in pietra. L'utilizzo di soluzioni diverse dovrà essere adeguatamente motivate in sede progettuale. Per gli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie, generalmente piccoli corti a servizio delle abitazioni, è da preferire l'uso di materiali di recupero, o comunque materiali naturali capaci di invecchiare senza degradarsi quali: pietra, laterizio di recupero o nuovo fatto a mano, graniglie, etc. Gli spazi di pertinenza, dovranno essere trattati con criteri di uniformità, evitando l'uso di molti materiali e un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici. Le aree a verde ed i giardini privati dovranno essere mantenuti e valorizzati nel loro assetto e nelle relazioni con il tessuto edificato, quale parte integrante della struttura insediativa storica. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici rurali si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 36 delle presenti Norme.
8. I criteri di cui ai precedenti comma costituiscono indirizzo e riferimento per la redazione e/o l'implementazione del Regolamento Edilizio comunale. Sono fatte salve le disposizioni previste da strumenti e piani di dettaglio (Piani Particolareggiati, Piani di recupero, Piano del Colore, ecc.)

Art. 20 – Tessuto consolidato di antica formazione

1. Gli ambiti denominati "Tessuto consolidato di antica formazione" identificano le parti del sistema insediativo che rivestono particolare valore storico, urbanistico ed architettonico, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree esterne che costituiscono parte integrante per la tutela della struttura urbana, di norma coincidente con i nuclei storici. In tali ambiti, assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuandone usi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico.
   La valorizzazione dei nuclei storici dovrà porre particolare attenzione alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle relazioni che caratterizzano la morfologia degli insediamenti ed il loro contesto paesaggistico. Nell'ambito della valorizzazione dovranno essere promossi gli interventi per il recupero delle colture tradizionali e del sistema orti/giardini di servizio agli insediamenti, ove documentabili e/o riconoscibili.
2. Gli interventi relativi al nucleo storico di Fosdinovo devono essere condotti nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alle Schede dell'Elaborato 3B del vigente PIT relative ai beni tutelati ai sensi

dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 (*Zona del centro abitato e area circostante del Comune di Fosdinovo* instituita con DM del 19.05.1964), come puntualmente richiamati al successivo art. 44.

3. L'elaborato - "Regesto delle UTOE" individua puntualmente i nuclei urbani caratterizzati da tessuto consolidato di antica formazione, costituito dal nucleo esistente al catasto napoleonico e dalle aggregazioni successive che rivestono carattere testimoniale. Per ogni edificio o manufatto esistente individuato nell'Allegato I sono definite le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, in coerenza con i valori tipologici individuati. Per gli edifici indicati come "inaccessibili" nell'Allegato citato, in attesa di uno specifico aggiornamento conoscitivo sono ammessi interventi fino alla categoria Rc1 di cui all'art. 11. Nell' elaborato "Regesto delle UTOE" sono individuate inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di degrado, all'interno delle quali gli interventi comportanti l'aumento di unità immobiliari e/o il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 119 della L.R. n. 65/14. La disciplina di tali zone è definita nel Titolo IV delle presenti NTA in quanto attinente agli interventi di trasformazione di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14.

4. Gli interventi sugli edifici per i quali sono prescritti interventi di conservazione ai sensi dell'art. 11 delle NTA devono essere attuati nel rispetto dei criteri ed indirizzi di cui all'art. 19, nonché delle disposizioni di cui ai commi 8, 9 e 10 del precedente articolo 18.

5. All'interno dei nuclei storici è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, direzionali, attività commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 28/05), attività turistico ricettive e artigianali di servizio alla residenza, purché con essa compatibili. Le schede di cui all'Allegato I prevedono disposizioni specifiche relativamente a singoli edifici o complessi edilizi. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Ai fini del recupero e della valorizzazione dei nuclei storici, anche attraverso la sua rivitalizzazione con funzioni integrate e compatibili, l'Amministrazione Comunale promuove l'insediamento di attività commerciali di vicinato (centro commerciale naturale) e forme di ricettività turistica integrate con il tessuto urbano, anche sotto forma di albergo diffuso ai sensi della normativa regionale vigente.

6. In relazione al prevalente carattere pedonale dell'utenza, alla presenza di zone a traffico limitato o escluso, nonché agli obiettivi di valorizzazione della rete commerciale esistente attraverso specifici programmi e regolamenti, all'interno dei nuclei urbani non sussiste l'obbligo di reperimento di superfici per la sosta di relazione a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 28 del Regolamento regionale n. 15R/2009.

7. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni), ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici(per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato ai sensi L.R. 65/14.

8. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti:

a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta;

b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari;

c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni.

9. Per quanto riguarda le aree libere all'interno e/o integrate al nucleo storico, tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla tutela ed al ripristino degli assetti e delle sistemazioni storicizzate, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 17 comma 1 nonché di quelle di cui all'art. 44 relative alla disciplina degli aspetti paesaggistici.

10. Per le disposizioni relative al sistema di accessibilità e della sosta si rinvia al successivo art. 39.

Art. 21 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. In presenza di un tessuto edilizio caratterizzato sia dalla presenza di edifici di interesse tipologico che di un'edilizia di recente formazione o caratterizzata da forti alterazioni, l'A.C. può individuare, all'interno del sistema insediativo urbano e rurale, ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In tali ambiti gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio e delle relative aree di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici, tipologici e formali degli organismi edilizi storici, nonché delle relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico circostante. Qualora detti ambiti non siano delimitati negli elaborati grafici di P.O., dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici e fotografici che evidenzino le specificità del tessuto e delle sue alterazioni, affinché gli interventi siano riconducibili a coerenti categorie di intervento, anche attraverso periodici atti di monitoraggio, da acquisire come integrazione del Quadro Conoscitivo ai sensi all'art. 21 LR 65/14.

2. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale riqualificazione degli organismi edilizi esistenti e delle relative pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo e/o complesso edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale, comprensiva della sistemazione unitaria delle aree scoperte nel rispetto degli assetti di valore testimoniale quali riconoscibili in sito o documentati da fonti storiche.

4. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso) sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) sono subordinati a progetto unitario convenzionato ai sensi art. 121 della L.R. 64/15.

Art. 22 – Ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia

1. In riferimento all'Ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 11 comma 8 del P.S., il P.O. individuai tessuti e le aggregazioni edilizie di formazione recente, riconosciute nella Tavola 2b di

P.S. e/o oggetto di ricognizione in sede di formazione del P.O, dei quali migliorare la qualità e l'efficienza, anche procedendo al riordino ed alla riqualificazione urbanistica delle parti degradate.

2. Gli ambiti di cui al comma 1 sono individuati e disciplinati dal P.O. secondo la seguente articolazione:
   a. *Edilizia di recente formazione a prevalente carattere residenziale*, di cui al successivo art. 23
   b. *Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale*, di cui al successivo art. 24

Art. 23 – Edilizia di recente formazione a prevalente carattere residenziale

1. Gli ambiti definiti "Edilizia di recente formazione a prevalente carattere residenziale" corrispondono al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dal secondo dopoguerra. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Costituisce obiettivo del P.O. la riqualificazione tipologica e funzionale del tessuto urbano esistente attraverso l'individuazione degli interventi e degli usi compatibili, nonché delle dotazioni necessarie di standard e servizi da realizzare. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato sia attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, che mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale. Gli eventuali nuovi interventi edilizi dovranno inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, riprendendone i caratteri di razionalità ed organicità.

2. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S. attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". Tali analisi, rivolte ad individuare le connotazioni del tessuto urbano quali sintesi leggibile rispetto alla morfologia, tipologia, infrastrutture e specificità formali, concorrono a definire gli ambiti omogenei di cui al presente articolo e ad individuare i seguenti indirizzi ed i criteri per la loro riqualificazione:

a) Nell'*UTOE 1 – Caniparola Borghetto* gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie *TR2 (Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto), TR3 (Tessuto ad isolati aperti), TR5 (Tessuto urbano puntiforme), TR6 (Tessuto a tipologie miste*), quali definiti negli abachi relativi alla 3° invariante del PIT, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- gli interventi di iniziativa pubblica e privata dovranno contribuire a potenziare e valorizzare il ruolo degli spazi pubblici quale elemento ordinatore del tessuto, aumentando la dotazione e la qualità dei servizi, realizzando nuove centralità e riqualificando quelle esistenti;
- dovrà essere tutelato e valorizzato il rapporto del tessuto edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico, a partire dalla riqualificazione dei fronti urbani attraverso opportuni spazi di rispetto e filtro, la realizzazione di percorsi di connessione/attraversamento, la collocazione di fasce alberate.
- dovrà essere posta attenzione alla definizione di un margine urbano poroso, capace di valorizzare ed implementare le relazioni paesaggistiche e funzionali con il contesto periurbano rurale, attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, il miglioramento della permeabilità dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, la realizzazione di percorsi ciclopedonali di connessione/attraversamento, anche in continuità percettiva e funzionale con la rete degli spazi pubblici.
- Dovranno essere promossi ed incentivati interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale,

energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

b) Nell'*UTOE 3 –* Fosdinovo, con particolare riferimento agli insediamenti in loc. Gignola e Monte Carboli, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alla tipologia *TR5 (Tessuto urbano puntiforme),* quali definiti negli abachi relativi alla 3° invariante del PIT, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- gli interventi di iniziativa pubblica e privata dovranno contribuire a realizzare un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.
- dovrà essere posta attenzione ad utilizzare le relazioni con la campagna periurbana come risorsa per il miglioramento qualitativo e quantitativo dello spazio aperto pubblico, creando, a partire dalle potenzialità esistenti, relazioni di continuità e connessioni in chiave paesaggistica attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, il collegamento percettivo e funzionale con la rete degli spazi pubblici, azioni di mitigazione paesaggistica degli insediamenti recenti.

c) Nelle UTOE 10 – Canepari e 13 – La Palazzina, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alla tipologia *TR7 (Tessuto sfrangiato di margine),* quali definiti negli abachi relativi alla 3° invariante del PIT, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- gli interventi di iniziativa pubblica e privata dovranno contribuire a contrastare i processi di dispersione insediativa, riprogettando il "margine costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio urbano-rurale.
- le aree intercluse o libere dovranno essere progettate come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc., connettendoli con percorsi di mobilità dolce al contesto rurale e al sistema dei percorsi a scala territoriale.

3. Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di P.O. come *Edifici di antica formazione e/o di interesse architettonico e testimoniale* sono ammessi gli interventi di cui all'art. 11. Sono ammessi inoltre, in forme coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio, interventi di addizione funzionale all'organismo edilizio principale per una SUL non superiore al 30% della sua superficie complessiva. Gli interventi di ampliamento dovranno attuarsi prioritariamente attraverso la riqualificazione e la riconfigurazione degli eventuali volumi secondari privi di valore presenti ed autorizzati, anche mediante demolizione ed accorpamento degli stessi all'edificio principale, nell'ambito di un intervento di riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e dell'area di pertinenza.

4. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Uf = 0,4 mq/mq Rc 30% Hmax 7,5 m

Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi superiori a quelli consentiti dai parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere migliorativi rispetto al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno

essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale.

5. Nelle aree libere di superficie superiore a 600 mq, che non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti, sono consentiti interventi di nuova edificazione a carattere residenziale finalizzati al completamento del tessuto esistente, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 12 delle presenti NTA e dei seguenti parametri urbanistici:

Uf = 0,4 mq/mq Rc 30% Hmax 7,5 m

Ai fini dell'individuazione dei lotti edificatori vige la definizione di "Lotto urbanistico di riferimento" dell'art. 35 del Regolamento di Attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/14 approvato con DPGR n. 39/R del 24.07.2018. Ai sensi dell'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14, le previsioni di interventi di nuova edificazione di cui al presente comma perdono efficacia entro cinque anni dall'approvazione del presente PO qualora non sia rilasciato il relativo titolo edilizio.

Qualora in fase di programmazione e/o richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc.), l'Amministrazione Comunale, potrà subordinare gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi, eventualmente articolato in unità minime funzionali. In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente, in relazione al carico urbanistico previsto e nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale. Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi di nuova edificazione relativi a lotti che abbiano accesso da parcheggi pubblici o altre aree di proprietà comunale; la convenzione dovrà definire le opere a carico del privato necessarie per l'adeguamento funzionale e la messa in sicurezza degli accessi pubblici e privati.

6. Gli interventi di nuova edificazione che prevedano la realizzazione di più di una unità abitativa sono ammissibili esclusivamente ove il lotto di intervento sia direttamente accessibile da strada pubblica, o il richiedente si impegni attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione della viabilità di collegamento con la viabilità pubblica esistente, nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal Regolamento Edilizio.

7. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq di SUL, nel rispetto delle indicazioni stabilite dal P.O., dal Regolamento Edilizio e da ogni altra normativa relativa alla zona. Al fine di rispondere alle esigenze abitative di giovani coppie e/o anziani, sono ammessi alloggi di superficie minima pari a 38 mq nell'ambito di progetti di cohousing convenzionati con l'Amministrazione comunale.

8. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso), sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative.

9. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree assoggettate ai progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della L.R. 65/14, la cui attuazione è subordinata a convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini, contestualmente alla realizzazione delle trasformazioni edilizie, le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dagli elaborati di Piano. Il progetto allegato alla convenzione definisce l'ubicazione, la tipologia e l'entità degli interventi e delle sistemazioni previste mediante la redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intera area comprensivo delle opere di urbanizzazione nonché dell'inserimento nel

contesto urbanistico e paesaggistico, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal R.U. nella specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III. Nella definizione dell'assetto planivolumetrico generale potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale limitate variazioni di ubicazione e di tipologia delle aree a destinazione pubblica, purché ne rimanga invariata la quantità complessiva e la funzionalità delle aree pubbliche.

10. All'interno del tessuto urbano di formazione recente è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le attività di cui all'art. 49 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.

11. All'interno del tessuto urbano di formazione recente gli elaborati di PO individuano alcune parti di tessuto denominate "*edilizia di recente formazione a destinazione mista*", caratterizzate dalla compresenza di funzioni residenziali, commerciali, artigianali e di servizio. In tali aree sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 4. Gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico (anche attraverso mutamento della destinazione d'uso), sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative.

12. All'interno del tessuto urbano di formazione recente gli elaborati di PO individuano le aree interessate da "*Attività turistico ricettive*" (struttura alberghiere ai sensi L.R. 86/16). In tali aree sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 4, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento dell'offerta ricettiva. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (in termini di SUL e/o di capacità ricettiva) sono subordinati a progetto unitario convenzionato ed alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

13. E' ammessa la realizzazione di piscine nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali e turistico ricettivi, purché di superficie non superiore a 30 mq e sia mantenuto un rapporto tra superficie permeabile e superficie complessiva del lotto non inferiore al 40%.

Art. 24 – Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione artigianale, commerciale e di servizio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono prevalentemente finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle loro relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento e l'efficientamento del patrimonio edilizio, dell'immagine urbana e dei servizi.

All'interno di queste zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle Schede Norma di cui all'Allegato III.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto della SUL e delle altezze massime esistenti.

Sono ammessi, in deroga ai suddetti parametri, interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 50 mq di SUL per unità produttiva.

Per gli edifici identificati con specifica simbologia sono ammessi inoltre interventi di ampliamento per attività di pubblico interesse a carattere pubblico e/o privato, subordinatamente a progetto unitario convenzionato con l'AC, e fino a un massimo di 1000 mc, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.12 delle presenti Norme.

Nei lotti liberi di superficie superiore a 3000 mq sono ammessi interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

If = 2 mc/mq Rc 40% Hmax 7,5 m

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione e cessione degli standard urbanistici (parcheggio fronte strada) in coerenza con le indicazioni di PO.

3. All'interno del tessuto a prevalente carattere produttivo ed artigianale sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni industriale-artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi ai sensi art. 48 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto.

4. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05).

Art. 25 – Aree a Verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani

1. Le aree a verde privato corrispondono a giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde ubicate in posizione interstiziale o marginale rispetto agli insediamenti urbani. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, oltre che un importante fattore di connessione ecologica.

2. Nelle aree a verde privato sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio insediativo eventualmente presente, nel rispetto del volume esistente. Gli interventi dovranno comunque conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali esistenti. Nelle aree a verde privato aventi carattere pertinenziale o di servizio rispetto ad abitazioni esistenti è consentita la realizzazione di opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni, nonché l'installazione di arredi da giardino nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio. Tali interventi non potranno comunque comportare l'impermeabilizzazione di una superficie superiore al 25% dell'area complessiva.

3. Le aree a verde privato individuate dal PO non possono essere utilizzate come accesso a lotti di nuova edificazione contigui e/o retrostanti, fatta eccezione per i casi ove sia preesistente una viabilità idonea per dimensioni e caratteristiche.

Art. 25bis – Aree a Verde di connessione ecologica

1. Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne all'U.T.O.E. e/o in relazione di prossimità ed integrazione con la struttura urbana, con presenza di giardini e pertinenze private, aree agricole e boscate. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di P.S.
2. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle funzioni in atto (residenza, agricoltura, altro). Sono inoltre ammesse attività di fruizione e valorizzazione per usi ricreativi, sportivi, legati al tempo libero nel quadro di interventi pubblici o privati convenzionati. Sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 26, escluso il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del P.O.
3. In tali ambiti il P.O. potrà programmare, con atti specifici, la realizzazione di standard urbanistici, anche connessi funzionalmente ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, ampliamento e completamento delle aree produttive, ecc. Qualora tali interventi siano di iniziativa privata, potranno essere attuati secondo procedure convenzionate senza necessità di variante urbanistica preventiva, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi stabiliti dal P.O.
4. Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.

SEZIONE II – TERRITORIO RURALE

Art. 26 – Disciplina del Territorio Rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti all'art. 12 del P.S. ed in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 (artt. da 64 ad 84), nonché dello specifico Regolamento regionale di attuazione, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti di Fosdinovo.
La disciplina di cui al Capo IV del presente Titolo "tutela e qualificazione del patrimonio territoriale", relativa ai beni ed alle aree di interesse paesaggistico ed alla Invarianti Strutturali, costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelarne i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.

2. Costituisce ambito di applicazione della disciplina del *Territorio rurale* le aree *esterne al territorio urbanizzato*, di cui all'art. 7 comma5 delle presenti Norme.

3. Ai fini del presente P.O. la disciplina del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/14 si applica rispetto ai due sistemi territoriali individuati dal P.S. (*Sistema collinare costiero* e S*istema collinare interno),* nelle parti esterne al territorio urbanizzato come definito al precedente comma 2.

4. La L.R. 65/2014 stabilisce che il territorio rurale è costituito da:
- **a.** aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica denominate "aree rurali";
- **b.** dai nuclei e insediamenti sparsi in stretta relazione con il contesto rurale denominati "nuclei rurali";
- **c.** dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- **d.** da ulteriori aree che non ospitano funzioni agricole (e quindi non sono soggette alla disciplina del territorio rurale) ma non costituiscono territorio urbanizzato. L'introduzione di funzioni in queste aree è subordinata al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

5. Gli indirizzi del PS per il RU, oggi PO, relativi al territorio rurale sono individuati all'art.12 del PS.

6. In coerenza con il PS (art 12 comma 2, 3) e nel rispetto del dimensionamento di P.O. (art. 9 delle presenti Norme), all'interno del territorio rurale sono ammesse, oltre a quelle previste dalla normativa vigente, le seguenti attività:
- **a.** residenze civili, specialistiche e collettive ;
- **b.** Laboratori artigianali di modesta dimensione solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
- **c.** Attività direzionali e di servizio (Ateliers Studi professionali e strutture culturali e di ricerca)
- **d.** Commercializzazione di prodotti tipici, agroforestali e per il tempo libero con superficie di vendita fino a 150 mq;
- **e.** Attività di trasformazione dei prodotti agro-forestali
- **f.** Servizi
- **g.** Ricerca
- **h.** Formazione
- **i.** Turismo

j. tempo libero

k. Impianti sportivi

Le attività di cui ai punti a,b,c,d,e, sono ammesse unicamente attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Le previsioni relative alle attività di cui ai punti f, g, h, i, j, k subordinate al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, quando comportano nuovo impegno di suolo.

7. Il PO individua come compatibili nel territorio rurale le attività, di seguito elencate, che sono state sottoposte al preventivo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, in quando comportano nuovo impegno di suolo:

- Utoe 1 - Polarità commerciale direzionale Borghetto
- Utoe 1 - Parco Urbano Fluviale Isolone
- Utoe 1 – Polarità di Servizi Centro ludico sportivo Borghetto
- Utoe 1 – Polarità Artigianale Frantoio Moro
- Utoe 3 – Polarità di servizio località Gignola
- Territorio rurale – Polarità Centro trasformazione prodotti agricoli CTPA
- Territorio rurale - Polarità culturale "Giardini (Case) nel Vento"
- Territorio rurale - Polarità turistico ricettiva "Case sugli alberi"

8. In coerenza con il PS, il PO individua come parte del territorio rurale ma soggetti ad una specifica normativa i seguenti nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 L.R. 65/14:

- Paghezzana (UTOE 2)
- Canepari (UTOE 10)
- Caprognano (UTOE 12)
- Gignago (UTOE 12)
- La Vagina

Per i nuclei rurali vige la disciplina del patrimonio edilizio di cui ai successivi commi e dell'art. 33 della presenti norme. Per tali ambiti l'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, predisporre un piano o strumento di dettaglio relativo ai singoli nuclei, attraverso il quale siano individuati gli eventuali interventi di carattere pubblico e privato finalizzati alla dotazione di servizi, all'implementazione degli standard, al miglioramento delle condizioni abitative della popolazione residente.

Sono presenti tre nuclei residenziali in territorio rurale: La Svizzerina, Montecarboli, Monte Romano.

9. In applicazione delle disposizioni della L.R. 65/14, il PO individua:

- gli ***ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici*** (ambiti ad elevato valore paesaggistico i cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici) di cui all'art 66 della LR 65/14 e smi per i nuclei di Pulica, Posterla, Giucano.
- Gli ***ambiti periurbani*** (aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato) di cui all'art 67 della LR 65/2014 e smi riferiti ai nuclei di Carignano e Giucano.

9. Il P.S. contiene la schedatura del patrimonio edilizio rurale di valore storico ambientale presente in territorio rurale (Tavola 2B di Piano Strutturale), per il quale il P.O. definisce una specifica disciplina rivolta a tutelare il patrimonio insediativo di interesse architettonico e paesaggistico ed il rispetto della tipologia edilizia originaria degli edifici (cfr Allegato II).

10. Per il patrimonio edilizio rurale di cui al precedente comma, qualora nell'area di pertinenza dell'edificio principale schedato (distaccati da esso) siano presenti annessi o manufatti di un valore non riconducibile a quello rilevato per l'edificio schedato, ad esempio di valore scarso o nullo, può essere presentata una idonea documentazione integrativa della scheda che attesti il reale stato di fatto. In tal

caso sono ammessi interventi della categoria corrispondente all'effettivo valore del manufatto edilizio, quale desumibile dalla documentazione prodotta ed in coerenza con i criteri di cui al presente comma. Gli interventi sugli annessi devono comunque essere ricompresi in un progetto unitario di riqualificazione delle aree di pertinenza che tenga conto dei valori architettonici e tipologici del complesso edilizio principale.

11. Per gli edifici non schedati, ivi compresi quelli ricadenti all'interno del perimetro dei nuclei rurali di cui al precedente comma 8, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art 135 della LR 65/14 e smi, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. La documentazione a corredo degli interventi dovrà dimostrare l'assenza di caratteri di valore storico testimoniale e/o la compatibilità con questi degli interventi proposti. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela e la conservazione degli eventuali elementi tipologici, formali e strutturali di valore storico e testimoniale presenti e documentati. Per gli edifici presenti al 1945 (rif. Tav QC 6a di PS), sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui all'art. 19 delle presenti norme. E' fatta salva la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, attraverso idonea documentazione, l'effettiva datazione del fabbricato qualora non corrispondente a quella indicata negli elaborati di PS e PO.

12. Per gli edifici non schedati sono inoltre ammessi, compatibilmente con le disposizioni di cui al precedente comma, interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di superficie accessorie quali loggiati e porticati, ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e della LR 65/14, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda la riqualificazione. Nell'ambito del progetto unitario di riqualificazione sopra descritto, è inoltre ammessa la demolizione e l'accorpamento all'edificio principale degli eventuali volumi secondari e/o accessori privi di valore tipologico testimoniale, anche con cambio di destinazione d'uso a residenza, nel rispetto delle volumetrie esistenti e purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero organismo edilizio.

13. In coerenza con l'art. 68 (Qualità del territorio rurale) della LR 65/2014, agli artt.35, 36, 37 delle presenti Norme sono stabilite disposizioni relative alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica e alle opere di sistemazione ambientale per gli interventi di nuova edificazione o che comportino la perdita della destinazione agricola.

14. Per gli edifici privi di valore storico ambientale per i quali sia documentata la presenza di condizioni di insalubrità ambientale, rischio idrogeologico o altri di elementi di degrado connessi al sito, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con ricollocazione delle strutture esistenti in aree catastalmente contigue e compatibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, con esclusione delle aree interessate da Invarianti Strutturali e Beni Paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/04.

Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

Art. 27 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. In coerenza con l'art. 70 comma 2 della L.R. 65/14, l'installazione dei manufatti temporanei di cui al presente articolo è permessa in tutto il territorio rurale, ad esclusione delle aree ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale individuate come invarianti nella tavola n. 1 del PS, delle aree agricole interne al territorio urbanizzato, nonché degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici.

2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. Per tali manufatti valgono tutte le disposizioni di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R (di seguito denominato regolamento di attuazione).

3. Ai sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 costituisce:

a. attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 135 della LR 65/2014, l'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente per un periodo superiore a due anni; per tali manufatti valgo le disposizioni di cui all'art. 2 del regolamento di attuazione.

b. attività edilizia soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della LR 65/2014, l'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti per le fattispecie di cui al presente capo non sono soggetti al programma aziendale. Per tali manufatti valgo le disposizioni di cui all'art.3 del regolamento di attuazione.

4. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

5. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma 3 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

6. Al momento della presentazione del titolo abilitativo si impegna alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

7. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al comma 5, si applicano le disposizioni di cui al comma 6 dell'art.70 della LR 65/2014 e smi.

Art. 28 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui all'art. 26 comma 13 delle presenti NTA. Per gli edifici di valore storico ambientale di cui all'art. 26 comma 11 vale la specifica disciplina definita ai commi 11 e 12.

2. In assenza di programma aziendale, sono inoltre riservati all'imprenditore agricolo - professionale sugli edifici non schedati, compatibilmente con eventuali caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche di pregio degli edifici:

a. gli interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi.

b. i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a.

Gli interventi di cui al presente comma, possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

3. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 2 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, limitatamente al patrimonio edilizio diverso da quello di valore storico ambientale di cui all'art. 26 comma 11 delle presenti NTA e previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:

a. trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedono quelli previsti dall'art.71 commi 1 bis e 2. riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo precedente ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;

b. ristrutturazione urbanistica.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che:

a. siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico - testimoniale;

b. siano rispettate le superfici fondiarie minime previste nel PTC.

Art. 30 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita in tutto il territorio rurale ad esclusione delle aree ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale individuate come invarianti nella tavola n. 1 del PS, negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici nonché delle aree agricole interne al territorio urbanizzato, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse.

2. Le eventuali superfici aziendali ricadenti in ambiti per i quali il PO e le normative vigenti escludono la nuova edificazione contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui al PTC di Massa, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.

3. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 1. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.

4. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è subordinata:

a. all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'***imprenditore agricolo a titolo professionale***, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie

esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;

b. ***all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale*** a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC.

5. I nuovi edifici rurali si distinguono in:

a. <u>Nuovi edifici rurali ad uso abitativo</u> :

- per le condizioni per la costruzione dei nuovi edifici ad uso abitativo si fa riferimento alla L.R. 65/2014 art. 73, al regolamento d'attuazione art.4 e al P.T.C.P. della provincia di Massa.
- La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa viene fissata in 110 mq di Superficie Utile; eventuali unità abitative aggiuntive rispetto alla prima dovranno costituire con essa un unico corpo edilizio e non potranno superare la superficie di mq 80 di Superficie Utile.
- I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale. In particolare:
    - i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
    - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
    - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a capanna (a falde regolari) o a padiglione. In coerenza con i caratteri tipologici rurali, dovranno essere previste aperture con disposizione regolare sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali balconi, ecc.;
    - nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi;
    - Non è ammesso l'utilizzo di materiali finalizzati solo a funzione decorativa (es rivestimenti con mattoni a faccia vista, etc);
- Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono, inoltre, ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai punti precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.
- Le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed eco efficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica;
- Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la

distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire piante autoctone o naturalizzate e siepi allevate in forma libera, materiali in colori naturali o comunque non di forte impatto visivo. Vedi anche art. 36 delle presenti norme.

b. <u>Nuovi annessi</u>

- La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della LR 65/2015, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola; è inoltre soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.
- Per i parametri dimensionali e le superfici minime necessarie, anche relativamente agli allevamenti, si fa riferimento al PTC della Provincia di Massa Carrara.
- I nuovi annessi agricoli dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare:
    - i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
    - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche; l'altezza dei manufatti non potrà superare ml 6, se non in caso di comprovate esigenze produttive aziendale.
    - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, in cui la forma deve essere strettamente correlata alla funzione che deve svolgere; è preferibile l'uso di colori integrati con l'ambiente rurale con riferimento ai toni dei materiali naturali (pietra, terra, legno etc.)
    - le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità ed eco efficienza;
    - per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto nell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

c. <u>Nuovi annessi per aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale</u>

6. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza del programma aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di legge nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA e con volume di affari superiore ai limiti di esonero IVA e che devono esercitare in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:

a) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
b) allevamento di fauna selvatica;
c) cinotecnica;
d) allevamenti zootecnici minori.

L'attività di allevamento intensivo di bestiame non è consentita nell'intero territorio comunale

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita.

7. La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime è consentita a condizione che:
- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del Piano Strutturale;
- che i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo.

8. La costruzione di tali annessi è consentita in tutto il territorio rurale ad esclusione delle aree ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale individuate come invarianti nella tavola n. 1 del PS, negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici nonché delle aree agricole interne al territorio urbanizzato, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse

9. Il progetto degli annessi di cui al presente articolo dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari generali e quelle specifiche per le diverse tipologie di annesso. In particolare la relazione tecnica specifica i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture utilizzate, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell'allevamento applicando appropriate tabelle di conversione dei giovani allevi. Il progetto comprenderà inoltre il computo metrico dei costi di smantellamento e smaltimento delle strutture.

10. Per il conseguimento del titolo abilitativo sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente che dovrà impegnarsi a:
- mantenere la coltivazione della superficie agricola utilizzata e l'allevamento dei capi che hanno dato diritto alla realizzazione dell'annesso;
- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico;
- mantenere l'uso di tale annesso per un tempo indeterminato e a smantellare l'annesso al cessare delle condizioni che ne hanno determinato la realizzazione.

11. Allevamento di avicunicoli e ovicaprini

Le aziende agricole che svolgono l'attività di allevamento di avicunicoli e ovicaprini, dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzata al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, possono realizzare annessi tenendo conto dei seguenti parametri inderogabili:

Tipo di allevamento		A	B	C	D	E
		Manufatto Sup. coperta netta disp. per capo adulto equivalente	Sup. scoperta minima per capo adulto equivalente	n. max. capi adulti equivalenti per ettaro di SAU/ anno	massimale capi adulti equivalenti tot./anno per allevamento	Annesso Superficie coperta netta per un allevamento che raggiunga il massimale colonna D
Ovicaprini Latte e carne	Pecore o capre e allievi	2	2,5	13	40	25 mq. Stanza del latte, magazzino cella frigo, infermeria e vendita
	Ariete o montone (rapporto massimo1/20 femmine)	3				
Cunicoli	Riproduttrice con prole	0,7	5	100	200	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Coniglio da ingrasso	0,2	10			
Avicoli	Galline ovaiole	0,2	4	200	400	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Polli da ingrasso	0,15	4			
	Altri avicoli (tacchini, anatre, oche ecc.)	max 15 kg peso vivo /mq	15	1 UBA	2 UBA	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita

Nel calcolo delle superfici di annesso realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati dall'azienda alla data della richiesta. È necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.

I massimali si intendono per azienda e per ettaro. Nel caso di allevamenti di diverse specie animali, il massimo di capi per ettaro e per allevamento si intende raggiunto quando risulti pari a uno la somma dei quozienti ottenuti per ogni specie, dividendo il numero di capi adulti equivalenti allevati, per il numero massimo dei capi adulti equivalenti per ettaro e per allevamento definiti in tabella.

12.Allevamento di fauna selvatica

Deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

Fauna		**Superficie coperta mq/capo**
Fagiano	dai 30 ai 60 giorni	0,5
	oltre 60 giorni	1
Pernici	dai 30 ai 60 giorni	0,25
	oltre 60 giorni	1

13.Apicoltura

Le aziende che esercitano l'apicoltura dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzabile e di un allevamento di minimo 25 arnie possono realizzare un annesso per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura ed eventuali spazi di rimessa e magazzino secondo i seguenti parametri:

numero arnie/alveari	Superficie coperta
da 25 a 50	40 mq. per un ettaro di superficie agricola utilizzata
oltre 50	+ 0,8 mq/arnia fino a un massimo di 80 mq. di annesso con minimo 2 ettari di superficie agricola utilizzata

14.Selvicoltura

Per le aziende silvicole che fanno la trasformazione del legname tagliato, dotate una superficie superiore a 20 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa /laboratorio di superficie coperta massima di 60 mq.

15.Cinotecnica

Fermo restando il rispetto delle disposizioni della L.R. 59/2009 (Norme per la tutela degli animali), valgono le seguenti condizioni specifiche:

a) le distanze minime da osservare sono pari a:
   - ml. 150 da abitazioni e case sparse
   - ml. 250 da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive
   - ml. 50 da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria);

   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;
b) i locali per l'attività cinotecnica devono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità e inoltre:
   - - la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq. per cane;
   - - ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 8 mq., coperto con tettoia, dei quali 2 mq. isolati termicamente;
c) è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq., oltre a 1 mq. per ogni cane eccedente i 20, necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare, e altezza massima (così come definita dall'art. 18 del Reg. 64/2013, recepito nell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale con D.C.C. n. 6/2014) di 2,70 ml., con tetto a capanna o ad una falda;
d) tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;
e) la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;
f) deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

16.Lavorazione del latte

Lavorazione del latte (caseificio)	**Latte trasformato giornalmente in quintali (q)**	**Superficie Coperta massima**
	fino a 1 q	60 mq.
	oltre 1 q fino a 10 q	+ 20 mq/q
	oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

17.Strutture per la lavorazione e la trasformazione e vendita dei prodotti.

Tali strutture possono essere realizzate in muratura per una superficie non superiore a 20 mq.; nel caso di sola lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco è comunque richiesta una superficie fondiaria minima di 1.000 mq.

E' ammessa la realizzazione di un unico corpo di fabbrica. È ammessa la dotazione di servizi igienico sanitari per il personale e quanto altro necessario per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.

Sulla base della superficie coperta massima (o della tipologia di allevamento) gli annessi in materiali leggeri hanno le seguenti altezze massime:

- sotto 20 mq. h = 2,20 ml.
- tra 20 e 50 mq. h= 2,50 ml.
- tra 50 e 100 mq. h= 3,00 ml.

Gli annessi in muratura hanno altezza massima pari a 3 ml.

Non sono consentiti locali interrati.

Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.

Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

18. Gli annessi realizzati ai sensi del presente articolo, nel periodo di svolgimento delle attività, entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente con funzione agricola.

Art. 31 – Programma Aziendale

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale sono definite all'art. 74 della LR 65/2014 ed all'art. 7 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R. Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 1000 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli previsti dall'art. 34 comma 2 delle presenti Norme.

2. In caso il programma aziendale venga predisposto ai fini della deruralizzazione di edifici, gli Interventi di miglioramento ambientale dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt.36 e 37.

3. Interventi di carattere agrituristico dovranno essere effettuati nel rispetto della normativa vigente.

4. In caso di realizzazione di agricampeggi dovrà essere rispettata la morfologia del luogo e preservate tutte le piante arboree e arbustive presenti, adeguando le piazzole all'esistente e non viceversa. Eventuali

nuove piantagione dovranno essere effettuate facendo riferimento al patrimonio vegetale locale, evitando l'introduzione di specie aliene al fine di tutelare sia la percezione visiva che il contesto ecosistemico.

Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Art. 32 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici-

1. ***Gli annessi agricoli per l'attività amatoriale*** di cui all'art.78 della L.R. 65/2014 sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale, al fine di garantire il mantenimento dell'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale.

2. La realizzazione di tali manufatti è consentita in tutto il territorio rurale-alle seguenti condizioni:

- **a.** E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo a qualunque titolo condotto, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O.;
- **b.** sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola;
- **c.** la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del P.O. non sia inferiore a mq 1000 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
- **d.** il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
- **e.** il manufatto non abbia dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. Negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici individuati dal PO l'istallazione dei manufatti di cui al presente articolo è consentita nel rispetto del successivo comma7.

4. La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo deve contenere:

- **a.** la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- **b.** le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
- **c.** l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
- **d.** la dichiarazione della conformità dell'intervento alla L.R. 65/14, al Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R, nonché alla presente disciplina di P.O.
- **e.** l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;
- **f.** l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

5. I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:

a. per fondi con superficie complessiva fino a 2000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso fino a mq 15 in legno o con altri materiali leggeri tradizionali o tipici della zona. L'intervento è soggetto a SCIA ai sensi art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione 63/R.

b. per fondi con superficie complessiva superiore a 2000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso fino a mq 20 in legno o in materiali tradizionali tipici della zona (muratura mista in pietrame, o altre tipologie documentate). Nel caso che l'intervento preveda la realizzazione di opere murarie (anche limitatamente alle opere di fondazione), è soggetto a Permesso di Costruire ai sensi art. 12 comma 2 del Regolamento di attuazione 63/R.

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e a quelli a cui sono afferiti.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla superficie massima ammissibile.

6. I manufatti di cui al comma 5 punti a. e b. dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda
- la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente con manto di copertura in cotto o secondo sistemi tradizionali documentati.
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica.
- È ammessa la realizzazione di una apertura con caratteristiche di luce a grata e porta carrabile.
- Il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta e/o con materiali semplicemente appoggiati al suolo.

7. ***Manufatti per ricovero degli animali domestici***: la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici e/o da cortile, per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita in tutto il territorio rurale a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici.

Tali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R, secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi e comunque nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Siano realizzati in legno o con altri materiali tradizionali o tipici della zona;
- Siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- abbiano piano di calpestio in terra battuta e/o con materiali appoggiati al suolo;
- Recinzione in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una altezza massima di ml. 2,00;
- *Superficie coperta massima mq. 10,00.*

I manufatti per il ricovero di animali domestici dovranno essere realizzati nel rispetto del DPGR 38/R/2011. Qualora non ubicati in aree pertinenziali di edifici esistenti, dovranno essere localizzati ad una distanza minima di ml. 100 rispetto a civili abitazioni di altra proprietà. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 1000 mq. Per ogni fondo è ammesso il ricovero massimo di 3 cani. La superficie massima è pari a mq. 8 per ogni cane (fino ad un massimo di 3 cani) e comunque nel rispetto delle norme che regolamentano il benessere degli animali nonché delle norme vigenti in materia veterinaria, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto

recintato di superficie massima pari a 4 mq per ogni cane; la recinzione non dovrà superare l'altezza di ml. 2,00.

Per gli animali di grossa taglia (equini) il numero massimo di esemplari consentito è tre. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di equini è pari a 5000 mq. La superficie minima dei manufatti destinati al ricovero dei cavalli è pari a mq 3x3 per animale nel rispetto dalle norme che regolamentano il benessere degli animali. Per il ricovero del fieno sono consentiti ulteriori spazi di mq. 6 per ogni animale, con altezza pari a quella del box.

8. La documentazione da allegare all'istanza, presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola, deve contenere:

- **a.** la descrizione delle motivate esigenze in relazione al genere ed al numero di animali che intende ospitare nel fondo;
- **b.** le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di benessere animale;
- **c.** la dimostrazione della necessità di dotare i manufatti di allacciamento alla rete elettrica, idrica ed allo smaltimento dei rifiuti.
- **d.** l'impegno al mantenimento delle condizioni di igiene e pulizia dell'area e delle strutture ospitanti gli animali per tutto il periodo di esercizio dell'attività sul fondo;
- **e.** la verifica della conformità, alle disposizione delle presenti Norme di P.O.;
- **f.** l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo
- **g.** la presentazione di una documentazione attestante l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività, o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

9. Tali manufatti devono essere progettati e realizzati senza che sia alterato lo stato dei luoghi, pertanto sono vietati i seguenti interventi:

- **a)** realizzazione di nuove viabilità;
- **b)** abbattimento di alberi, siepi o muretti;
- **c)** modifica delle sistemazione idraulico-agrarie esistenti.
- **d)** E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare e dotate di schermatura vegetazionale.

Dei manufatti per le esigenze venatorie, vedi legge 3/1994 aggiornata e modificata nel luglio 2017, deve essere garantito l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante, sfruttando, a tal fine, eventuali dislivelli esistenti, viabilità e quinte di verde esistenti, queste ultimi da integrare con specie autoctone o naturalizzate.

Art. 33 – Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale con destinazione d'uso non agricola sono ammesse le funzioni individuate all'art. 26 comma 6 lettere a, b, c, d, e delle presenti norme

Per gli esercizi commerciali sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità all'art. 10 della D.C.R. n° 233/99. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

2. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola valgono le disposizioni di cui all'art. 26 commi 11, 12 e 13 delle presenti norme.
3. Sugli edifici privi di valore storico ambientale edificati post 1945 con destinazione residenziale al momento della adozione del P.O., sono ammessi ampliamenti una tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, sono ammessi secondo le seguenti tipologie:
   - per edifici di superficie utile fino a 110 mq: Ampliamento di 30 mq di sup. utile, e comunque fino al raggiungimento della superficie utile massima complessiva di 110 mq;
   - per edifici di superficie utile maggiore di 110 mq: ampliamento di 20 mq di sup. utile, e comunque fino al raggiungimento della superficie utile massima complessiva di 150 mq

   Negli ambiti territoriali individuati dal PS come "Aree interne alle UTOE per la riqualificazione degli standards e/o del patrimonio insediativo", in considerazione delle loro connotazione periurbana ed al fine di favorire la permanenza dei nuclei familiari residenti, gli interventi di cui al precedente comma 3 potranno comportare un aumento di superficie utile fino a 60 mq (comunque fino al raggiungimento della superficie utile massima complessiva di 200 mq) ed un incremento di unità abitativa non superiore ad una rispetto alla situazione esistente. L'eventuale unità abitativa in incremento dovrà avere una superficie utile minima non inferiore a 60 mq.

   Detti ampliamenti non possono determinare incremento maggiore di una unità abitativa rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del P.O. Gli interventi una tantum di cui al presente comma sono ammissibili solo sugli edifici che non abbiano già beneficiato di analoghe misure successivamente all'entrata in vigore della Variante al PRG ai sensi LR 64/95 (Variante alle zone agricole 2004). Tale requisito dovrà essere esplicitamente dichiarato in sede di presentazione del titolo abilitativo.

   Ai fini del suddetto ampliamento dovrà essere verificata l'impossibilità di utilizzo di locali sottotetto nel rispetto della LR 5/2010 (recupero sottotetto), nonché di riuso di manufatti e volumi secondari eventualmente presenti nell'area di pertinenza, anche attraverso demolizione ed accorpamento all'edificio principale secondo le modalità di cui all'art. 26 comma 12 delle presenti norme. Le superfici recuperate ad uso abitativo attraverso gli interventi suddetti sono scomputate dalle superfici in ampliamento "una-tantum" di cui al presente comma.
4. Sugli edifici privi di valore storico tipologico con destinazione non residenziale, dove sono presenti attività produttive (attività artigianali, commerciali, turistico ricettive, ecc.) in atto alla data di adozione del P.O., sono ammessi interventi di riqualificazione, adeguamento funzionale ed ampliamento per esigenze di adeguamento igienico e funzionale, subordinatamente alla riqualificazione complessiva delle strutture edilizie e delle relative pertinenze. Tali ampliamenti non potranno comunque essere superiori al 25% della Sul esistente e legittima, e comunque fino ad un massimo di 100 Mq.
5. Sugli edifici privi di valore storico tipologico il mutamento d'uso a destinazione residenziale è ammesso unicamente per i manufatti con struttura in muratura di superficie utile non inferiore a 38 mq cui sia asservito un terreno di estensione non inferiore a 1000 mq. Per gli edifici dotati di una superficie utile inferiore a 60 mq, gli interventi di mutamento di destinazione d'uso potranno comprendere ampliamenti una-tantum per adeguamento igienico funzionale fino al raggiungimento della suddetta superficie complessiva. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono inoltre consentiti interventi di adeguamento delle altezze interne ove inferiori ai minimi richiesti dalla vigente normativa, per un incremento massimo non superiore a 20 cm per piano rispetto allo stato esistente ed autorizzato.

Art. 34 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81 della L.R. 65/14, gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014).
2. Gli edifici che mutano destinazione d'uso agricola vengono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 83 comma7 della LR 65/14.
3. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:
    a. i manufatti che non posseggano requisiti minimi dimensionali e tipologici, quali: (superficie < 38 mq, altezza media < 2,70 m per locali abitabili, < 2,40 per locali accessori);
    b. il cambio di destinazione d'uso di manufatti di cui al punto a) è consentito unicamente qualora tali manufatti siano pertinenziali ad un'unità abitativa principale alla quale questi siano accorpati attraverso un progetto unitario di riqualificazione convenzionato.
    c. i manufatti costituiti da materiali precari, quelli costituiti da tettoie, i manufatti autorizzati a titolo temporaneo;
    d. le serre di qualunque tipologia;
    e. i manufatti isolati realizzati successivamente al 1956 (Fonte: Regione Toscana SITA: Datazione sedimi edilizi)
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola con formazione di più unità abitative, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 60 mq di superficie utile lorda.
   Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola dovrà comunque essere mantenuta una superficie minima a destinazione non residenziale e/o accessoria finalizzata al mantenimento delle aree pertinenziali e/o agricole, nel rispetto dei parametri e dei criteri di cui all'art. 32 delle presenti NTA e comunque in misura non inferiore a 10 mq per unità abitativa.

Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale

Art. 35 – Buone pratiche di sistemazione ambientale

1. In coerenza con gli obiettivi del PS, con le prescrizioni del PIT-PPR e del PTC, il PO definisce indirizzi e prescrizioni che consentano la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti.
2. Gli indirizzi e le prescrizioni di cui al presente articolo definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari.

Prescrizioni ambientali:

3. Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale.

4. Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale e di polizia idraulica, ecc.), nonché nella predisposizione di specifici strumenti di settore.

~~5.~~ Reticolo idraulico superficiale: si rinvia all'Allegato IV alle presenti NTA "Norme tecnico geologiche di attuazione".

6. Strade vicinali e poderali:

Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

E' vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Interventi di riqualificazione ed adeguamento eccedenti la manutenzione straordinaria sono soggetti a permesso di costruire rilasciato a seguito della presentazione di specifica documentazione firma di tecnico a ciò abilitato.

E' consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale ed interpoderale a fondo naturale, a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza e nella finitura inoltre nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato. Sono fatti salvi gli interventi necessari per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.

È ammesso il recupero di antichi tracciati, strade poderali, interpoderali o vicinali, dietro la presentazione di idonea documentazione comprovante la loro esistenza.

7. Tutela del suolo - Livellamenti e rimodellamenti:

I livellamenti e rimodellamenti sono vietati se non a seguito di motivata relazione tecnica che dimostri il miglioramento delle condizioni pedologiche, agronomiche, e di stabilità dei versanti.

È consentito il lieve modellamento del terreno per uniformare la superficie lavorabile ed evitare controtendenze dannose al regolare deflusso delle acque. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento.

È vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.

È vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento o di terrazzamenti. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

Sono soggetti ad autorizzazione comunale gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta dovrà essere

accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di fotografie e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, l'intervento è ammissibile previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo.

8. Alberi, filari alberati e siepi:

Nel territorio comunale è presente un albero di carattere monumentale, individuato ai sensi della L.R. 39/2000 e smi e della L.R. n 30/2015 e smi, al fine della sua tutela.

Sono sottoposti a tutela i filari di alberi (non solo cipressi), gli alberi isolati aventi valore di segno territoriale, le alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale.

L'eventuale abbattimento di queste piante é ammesso, subordinatamente ad autorizzazione comunale, per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato.

Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali siepi, filari residui, alberi isolati devono essere mantenute oppure sostituite in caso di attacchi fitopatologici. Il garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica favorisce la presenza di corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

È da tutelare la presenza delle siepi, che devono essere formata da uno strato di alberi, arbusti di varia altezza e vegetazione erbacea lasciati crescere in forma libera. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato; svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica per cui è opportuno incentivarne la presenza.

Gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto del PTC e della L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.

Il perimetro del bosco individuato dal PS ha valore ricognitivo in relazione alla scala in cui è redatta (1:10.000), di conseguenza, attraverso una relazione tecnica ed una cartografia di maggior dettaglio, redatta da professionista abilitato, si potrà dimostrare l'effettiva ubicazione e consistenza dell'area boscata nel rispetto dei criteri definiti dalla L.R. 39/00 e dal PIT-PPR Elaborato 7B.

9. Manufatti di interesse storico documentario:

Per i manufatti quali tabernacoli, maestà, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici.

Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto.

10. ***Direttive ambientali e paesaggistiche:*** Gli indirizzi di cui al presente comma definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari.

La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio deve essere perseguita attraverso:

- **a.** il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore economico e di stabilità della biodiversità ambientale.
- **b.** la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
- **c.** la diversificazione del paesaggio quale elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.
- **d.** la tutela ed il controllo della tessitura agraria (cioè l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario) nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della stabilità e della difesa del suolo.
- **e.** la tutela integrale della tessitura agraria in quanto garantisce una adeguata strategia di difesa del suolo, di valorizzazione del contesto paesaggistico e costituisce una condizione ecologica essenziale in un'ottica di biodiversità.
- **f.** nelle zone con tessitura agraria più stretta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, con possibilità di adeguati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo tali da ridurre la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della viabilità campestre.
- **g.** deve essere almeno garantita la tutela della tessitura agraria evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Si rende opportuno, al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico.
- ***h.*** devono essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali: l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.

11. ***Opere di sistemazione ambientale conseguenti alla deruralizzazione:*** gli interventi di sistemazione ambientale conseguenti alle deruralizzazioni di edifici con pertinenza superiore ad 1ha, devono garantire il mantenimento od il ripristino della connotazione rurale dei luoghi, quindi prevedere interventi del tipo sotto elencato:

- ripristino della viabilità poderale, interpoderale e vicinale pubblica;
- ripristino di rete superficiale di scolo, di sistemazioni idraulico-agrarie;
- ripristino di piccoli manufatti esterni di valenza storica (pozzo, cisterna, edicole..);
- piantagione di alberi di specie autoctona o naturalizzata;
- piantagione o ripristino di siepi.

Art. 36 - Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale

1. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 77 della L.R. 65/14, la sistemazione degli spazi esterni di edifici di nuova edificazione, e degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente (anche quando oggetto di deruralizzazione) deve essere consona alla ruralità dei luoghi in cui l'edificio si colloca. In ogni caso non dovrà prevedere soluzioni di tipo urbano tipo grandi prati verdi (che richiedono irrigazione per lunghi periodi) con bordi fioriti, che, in ogni caso non corrispondono a tessere di paesaggio agrario toscano.

2. Si intende per area di pertinenza lo spazio esterno ad uso esclusivo o comune a più unità abitative non utilizzabile autonomamente da esse. L'area di pertinenza può essere comprovata: da atti catastali, da atti di compravendita, di deruralizzazione, dalla lettura delle relazioni spaziali con gli edifici relazionati.

3. Le aree di pertinenza relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso devono comprendere almeno l'area di pertinenza storica dell'edificio come risultante dalla documentazione storica esistente e comunque devono fare riferimento a limiti naturali o esistenti quali strade, ciglioni, siepi.

4. In coerenza con il PS, il PO detta le seguenti condizioni per le aree di pertinenza degli edifici di valore storico ambientale di cui all'art. 26 comma 11:

- **a)** nelle aree di pertinenza la nuova edificazione di edifici agricoli, sia abitativi che annessi, è ammessa solo attraverso la presentazione di documentazione da cui ne emerga la necessità e la congruità e coerenza con il contesto esistente ed il significato di qualificazione dell'intervento.
- **b)** In caso di cessazione delle attività agricole deve essere mantenuta la relazione spaziale tra spazi vuoti e spazi pieni, oltre alle caratteristiche di ruralità dei luoghi, evitando sistemazioni di tipo urbano o comunque incongrue con la realtà rurale dei luoghi.
- **c)** Ogni intervento dovrà essere corredato da specifiche analisi paesaggistiche da e verso i punti di intervisibilitá principali quali strade, luoghi di sosta, etc.

5. La viabilità interna all'area di pertinenza, con funzione di servizio alla residenza ed alle attività agricole, può essere oggetto di riordino e razionalizzazione. Modifiche sostanziali dovranno essere adeguatamente giustificate.

6. I cancelli dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi.

7. La realizzazione di piscine è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti a destinazione abitativa e/o turistica, ad eccezione degli immobili ricadenti nelle aree ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale individuate come invarianti nella tavola n. 1 del PS, e nelle aree interessate da vincoli paesaggistici diretti e indiretti di cui al D. Lgs. 42/2004. La piscina dovrà essere legata da specifico vincolo di pertinenzialità all'edificio principale.

Per quanto riguarda il riferimento tipologico cui dovranno essere ricondotti i progetti sarà quella della "vasca" o "peschiera" tipica della tradizione rurale toscana, caratterizzata dalla linearità e semplicità del disegno. Sono da considerarsi difformi tutte le soluzioni progettuali che fanno ricorso a forme curve e o irregolari.

Caratteristiche dimensionali: L'intervento deve risultare commisurato alle necessità di armonizzarsi con il contesto rurale. Al fine quindi di non stravolgere il delicato assetto urbanistico si definiscono i parametri dimensionali max ammissibili che non potranno superare la superficie di 50 mq.

La superficie è riferita allo specchio d'acqua, ferme restando le caratteristiche costruttive di cui sopra. La forma dovrà obbligatoriamente essere rettangolare.

Le pavimentazioni circostanti la vasca avranno larghezza massima di ml. 1,20. La loro realizzazione dovrà comportare minime modificazioni alla morfologia dei terreni. A questo fine si prescrive il loro interramento, eccetto il bordo esterno della vasca che potrà determinare una elevazione dal piano campagna per una altezza non superiore a ml. 0,50.

Il piano campagna rappresenta il riferimento principale per le misurazioni delle altezze fuori terra e può essere "naturale", quando non subisce alterazioni in relazione al processo costruttivo, o "artificiale" quando durante il processo costruttivo, sono apportate modifiche tali da alterare l'assetto originario. In ogni caso è vietato l'inserimento di vasche, peschiere e piscine (o simili) su terreni aventi pendenza maggiore del 20%.

La sistemazione degli spazi tra gli edifici e la eventuale piscina dovranno essere oggetto di uno specifico elaborato grafico e descrittivo degli interventi, in cui sia illustrato ed appaia chiaramente, il corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico e la relazione con gli edifici, nonché la percezione visiva dai punti panoramici di intervisibilità dell'intorno territoriale.

E' consentita la realizzazione di invasi naturali e biopiscine che non comportino l'esecuzione di opere murarie e/o alterazioni significative della morfologia dei luoghi. La dimensione di tali specchi d'acqua non potrà essere superiore a 30 mq.

8. Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private.

9. Principi di progettazione di resedi rurali

Deve essere conservare la leggibilità della ruralità del resede soprattutto per il patrimonio di valore storico.

Nel caso di complessi di valore storico, nei quali sono ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto originario, compresa la presenza di manufatti minori, l'organizzazione degli spazi aperti e i sistemi di accessibilità costituiscono un valore da conservare:

- salvaguardando le relazioni tra gli spazi aperti ed edifici;
- mantenendo le pavimentazioni e le caratteristiche delle sistemazioni a terra;
- conservando gli elementi di relazione con il contesto (accessi principali, di servizio, filari alberati).

Gli accessi devono essere adattati alle forme del paesaggio ed all'importanza del complesso edilizio.

Nelle sistemazioni dei complessi edilizi esistenti e nella creazione di nuovi le strade d'accesso devono essere tracciate in coerenza con la topografia dei luoghi, la vegetazione e gli altri elementi del paesaggio.

Le pavimentazioni dovranno essere limitate ai casi strettamente necessari e realizzate con materiali e colori integrati nel contesto.

Le strade d'accesso e gli spazi intorno agli edifici residenziali dovrebbero avere un trattamento diversificato dalla viabilità e dagli spazi di servizio attorno all'azienda agricola.

E' preferibile evidenziare gli accessi delle aziende dalla strada pubblica utilizzando una segnaletica non invadente.

Quando non occultino punti di vista aperti sul paesaggio, è preferibile localizzare i parcheggi in prossimità dei punti di accesso, occupando la minor superficie possibile e armonizzando pavimentazioni e vegetazione al contesto generale.

Il progetto degli spazi esterni e dell'edificato devono essere articolati con un progetto unitario

Per gli spazi di piccole dimensioni contigui alla residenza sono preferibili le pavimentazioni con un aspetto naturale (acciottolato, pietra); per gli spazi di grandi dimensioni, funzionali alle attività agricole è meglio utilizzare la ghiaia, lo stabilizzato o anche semplicemente il prato, magari carrabile.

Sono da evitare superfici asfaltata o in cemento grezzo e l'utilizzo di pavimentazioni più propriamente urbane.

E' essenziale usare correttamente la vegetazione per l'inserimento del costruito nel paesaggio rurale, dato che costituisce l'elemento principale della configurazione dei paesaggi agrari. A tal fine è necessario:

- Conservare le formazioni vegetali esistenti tipiche dei luoghi: gli alberi isolati, le siepi campestri esistenti in quanto possono ancorare visualmente il sito d'intervento al proprio contesto.
- Riconoscere, al fine di poter stabilire cosa conservare, la vegetazione strutturante del paesaggio e della riconoscibilità di un insediamento rurale; questo riconoscimento deve fungere da modello per l'insediamento di nuove aziende, che dovrebbero ispirarsi alle formazioni esistenti nel contesto circostante riprendendone la scala, interpretandone le forme e utilizzando "linguaggi vegetali" simili.
- Utilizzare la vegetazione come strumento progettuale per migliorare la qualità degli insediamenti, per unificare, fungere da collante; la vegetazione deve essere usata come elemento strutturante di un progetto unitario da sviluppare in relazione all'edificato, sia esistente che di progetto.
- Riconoscere la vegetazione presente negli insediamenti esistenti per prendere ispirazione ed armonizzare i progetti con gli elementi del paesaggio.

10. Sistemazione spazi esterni per gli annessi

Gli elementi che richiedono un'attenzione maggiore dal punto di vista del loro inserimento nel contesto sono gli spazi necessari per lo svolgimento delle attività aziendali che devono essere progettati in modo da garantire funzionalità, qualificazione paesaggistica, immagine aziendale.

La vegetazione dovrebbe essere utilizzata non solamente in funzione della mitigazione degli interventi ma quale componente essenziale della qualità e dell'immagine dell'azienda. Una progettazione integrata tra edifici e piante può ridimensionare un manufatto o frammentarne il volume.

Le forme, i colori e i materiali degli impianti devono essere studiati in relazione al loro inserimento in un contesto rurale, non solo in relazione alla loro tecnologia, in tal senso bisogna puntare sulla riconoscibilità dell'azienda, sulla sua immagine. Sono preferibili soluzione in colori neutri, in parte mitigate da alberature ma non completamente nascoste, da intravedere.

Art. 37 - Recinzioni in territorio rurale

1. Al fine di proteggere il valore panoramico e paesaggistico delle campagne e di valorizzare il territorio consentendone la massima fruizione, nel territorio rurale è fatto divieto di recintare i fondi privati, mentre è ammesso delimitarli con siepi vive ed alberature di specie autoctone.

2. È ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali in zona agricola, con siepi vive autoctone, staccionate in legno o con rete a maglia sciolta non plastificata integrata con piante da siepe in prevalenza autoctone allevate in forma libera. Sono preferite recinzioni vive, costituiti da piante arboree ed arbustive, alcune delle quali spinescenti, allevate in forma libera e non rigida, obbligata. I sostegni della rete saranno preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà mai superare i m. 1,50.

3. È ammessa la recinzione delle aree rurali destinate e necessarie all'allevamento. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.

4. E’ ammessa la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende faunistico-venatorie e agrituristico-venatorie. Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell’intera estensione consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto c fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.
5. E’ ammessa, con le tipologie di cui al precedente comma 2, la realizzazione di piccoli recinti con un’altezza massima di m 1,50, per la custodia di animali da cortile e da compagnia. Mentre è consentito il frazionamento dei recinti, per la custodia separata di animali di specie diversa, è fatto divieto di realizzare più recinti sulla medesima area. Non è ammesso che la recinzione del manufatto sia separata rispetto al recinto per gli animali.
6. Le recinzioni di cui ai punti precedenti devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia. Detto impegno deve essere assunto dall'avente titolo, prima della realizzazione dell'intervento.
7. Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di ml. 1.000, esse dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio.

SEZIONE III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

Art. 39 – Rete delle infrastrutture: Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi

1. La rete delle infrastrutture di cui all'art. 13- comma 2, punto a) del P.S., comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R della L.R. 1/05, ed in particolare:

- le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
- le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
- le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
- le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).

2. Il Piano Operativo prevede la riqualificazione della rete delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, il P.O. individua come obiettivo il miglioramento del sistema della mobilità attraverso la riqualificazione della rete viaria esistente e la ristrutturazione dei nodi critici di accesso al territorio comunale dalla SS Aurelia. Per la strada Ex SS 446 di Fosdinovo, che costituisce tratto della rete di raccordo tra le direttrici primarie della Lunigiana con quelle della zona costiera e fattore strategico per il potenziamento del ruolo turistico comunale, sono da promuovere accordi con l'Ente gestore dell'infrastruttura per interventi di adeguamento e miglioramento del tracciato ai fini della fluidificazione dei traffici nonché interventi di razionalizzazione degli innesti con la viabilità secondaria a carattere provinciale e comunale.

3. Il Piano Operativo, in attuazione degli obiettivi del P.S., individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del P.O. in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati agli interventi di trasformazione disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato III.

4. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il P.O. recepisce gli eventuali interventi programmati dal P.T.C. e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.

5. Viabilità esistenti: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

- *Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento

della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

– *Interventi sulle strade urbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento da definire negli atti di programmazione comunale o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede norma di cui all'Allegato III.

6. Viabilità di programma: Il P.O. individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi di P.S., verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richiesta dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza. In sede di progettazione delle nuove viabilità dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.
Qualunque nuova previsione di completamento e recupero edilizio in prossimità di strade di interesse regionale è sottoposta al rispetto dei vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 e D.P.R. N° 495/92 e s.m.i.

7. Percorsi pedonali e ciclabili: il P.O. promuove lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi potrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale, anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio. All'interno del territorio urbanizzato il P.O. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.

8. Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del Piano Operativo – In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del P.O. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

9. Parcheggi pubblici e privati: il P.O. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di P.O. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi pubblici si rinvia al successivo art. 41. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi privati si rinvia al successivo art. 42

10. Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche: l'Amministrazione Comunale predispone, attraverso la redazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) allegato al P.O., un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani. In tutte le aree di uso pubblico esistenti e di nuova realizzazione dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche al fine di consentire un'adeguata fruibilità anche a persone con ridotta o nulla capacità motoria o sensoriale. In particolare, con riferimento alle normative vigenti, dovranno essere realizzati:

- scivoli di raccordo tra marciapiedi e strada e/o tra marciapiedi a diverse quote;
- rampe di opportuna pendenza per il superamento di dislivelli;
- pavimentazioni antisdrucciolevoli dei percorsi pedonali;
- segnaletica e apparati di facilitazione dell'orientamento per i non vedenti;

- servizi igienici accessibili ai disabili.

In coerenza con l'art. 95 comma 6 lettera della L.R. 65/2014 gli interventi dovranno essere programmati e realizzati sulla base del quadro previsionale del quinquennio di validità del P.O.

Art. 40 –Rete delle infrastrutture: Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete

1. Le attrezzature, gli impianti tecnologici e i servizi a rete sono individuati nella tav. QC9 del P.S. Per tali impianti/attrezzature valgono le disposizioni e gli indirizzi di cui ai successivi commi.

2. Per i servizi a rete sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione e potenziamento attraverso progetti di iniziativa pubblica (Amministrazione Comunale, Enti gestori dei servizi, Società concessionarie, ecc) nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata collegati ai nuovi interventi insediativi disciplinati dalla "Schede norma" di cui all'Allegato III. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi di cui all'Allegato III che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l'estensione di quelle esistenti dovranno necessariamente prevedere l'interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.

3. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti edificatori, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

4. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale nonché delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI delle presenti Norme.

5. In coerenza con gli indirizzi del PS, l'Amministrazione comunale promuove, attraverso specifici atti di programmazione, la diffusione delle reti telematiche nei nuclei collinari e nelle aree marginali del territorio comunale, quale servizio alle comunità residenti e fattore di integrazione sociale ed economica.

Art. 41- Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature di interesse collettivo

1. Tali aree comprendono le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi ed i parametri di cui alla specifica Scheda norma. Per il dimensionamento degli interventi di iniziativa pubblica, si rinvia ai progetti predisposti dall'A.C. sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale.

2. I servizi e le attrezzature di interesse generale sono distinti in:

a. Servizi di interesse collettivo;
b. Servizi scolastici;

c. Servizi ed impianti tecnologici di interesse pubblico;
d. Parcheggi pubblici;
e. Verde pubblico attrezzato;
f. Aree sportive;
g. Aree per la protezione civile

La disciplina dei suddetti ambiti, corrispondenti alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68, è definita ai commi seguenti.

3. *Servizi di interesse collettivo*: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, religiosa, associativa, ecc.). In dette aree le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal P.O. come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili, che per le aree di pertinenza.

Nell'ambito della valorizzazione del parco urbano e fluviale del torrente Isolone, il P.O. prevede il recupero dell'edificio di proprietà comunale posto lungo viale Malaspina, in adiacenza al centro sociale Palomar, con destinazioni ad attività culturali, ricreative e di servizio. Attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata, potrà essere previsto l'ampliamento della struttura esistente per una Sul massima di 80 mq. L'ampliamento dovrà risultare armonico per forma e dimensione con l'edificio, rispettando la sua tipologia, le relazioni visive e funzionali con il contesto e il parco, adottando soluzioni leggere, organiche e contemporanee, con attenzione al mantenimento ed alla valorizzazione degli spazi aperti/varchi di integrazione visiva e funzionale tra interno-esterno.

Il PS prevede una *polarità museale* in corrispondenza dell'esistente Museo della Resistenza in località la Vagina, quale elemento fondamentale della memoria storica collettiva a livello locale e nazionale. Per tale struttura sono ammessi interventi di incremento tipologico al fine di una riqualificazione architettonica e funzionale complessiva del polo museale e delle sue pertinenze. Attraverso un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata potranno essere previsti interventi rivolti alla salvaguardia ed alla valorizzazione del museo in rapporto al contesto territoriale, eventualmente adeguando le funzioni con servizi ed attività compatibili (percorsi ed itinerari tematici, ecc.) anche al fine di promuovere la fruizione turistica del territorio.

4. *Servizi scolastici*: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici, ai sensi della legislazione vigente. Dovranno essere programmati interventi di riqualificazione delle aree a verde e degli spazi di pertinenza dei complessi scolastici in modo da valorizzare tali spazi per un uso didattico e ricreativo. Gli interventi dovranno essere attuati attraverso la redazione di un progetto unitario ed organico che preveda adeguate sistemazioni a verde e di arredo, anche mediante forme di progettazione partecipata con gli studenti.

5. *Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse*: in tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.

6. *Parcheggi pubblici*: In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato

III delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.

7. *Verde pubblico attrezzato*: queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato III delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.

Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali spogliatoi, servizi igienici, tettoie, pergolati, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc). Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

Per gli eventuali edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per il Parco Urbano e Fluviale del Torrente Isolone si rinvia alla specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle NTA (Polarità n. 2).

8. *Aree sportive:* in queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive di uso pubblico e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

9. *Aree per la protezione civile:*

Le aree interessate dalle previsioni del vigente "Piano comunale di protezione civile" recepite dal Piano Operativo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di PO su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. 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.

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 Comunale, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".

Art. 42 – Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature a carattere privato

1. *Parcheggi privati di uso pubblico:* In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento privato subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini la realizzazione, l'uso e la gestione del parcheggio, che comunque deve essere rispondente a finalità di pubblico interesse.
2. *Aree per Attività sportive e/o ricreative a carattere privato:* in queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti, nonché idonee aree a verde.
3. Il PO individua specifiche Polarità esterne al territorio urbanizzato, destinate alla realizzazione di servizi e/o attività a carattere privato con caratteristiche di interesse collettivo. Per ciascuna polarità è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle NTA, contenente le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto.

   Le polarità di servizi a carattere privato individuate dal P.O. a seguito di conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 sono le seguenti:

   1. Utoe 1 - Polarità commerciale direzionale Borghetto
   2. Utoe 1 – Polarità di Servizi Centro ludico sportivo Borghetto
   3. Utoe 3 – Polarità di servizio località Gignola
   4. Territorio rurale - Polarità culturale "Giardini (Case) nel Vento"
   5. Territorio rurale - Polarità turistico ricettiva "Case sugli alberi"

SEZIONE I – DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Capo IV - Tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale

Art. 43 – Disciplina degli aspetti paesaggistici

1. Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.
Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del Territorio prevalgono sulle disposizioni difformi, contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;

b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio, relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3, dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

2. Il Piano Operativo, per quanto di competenza, recepisce il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del Territorio del PIT, ed in particolare:

a. la disciplina relativa alle *Invarianti Strutturali*, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 - comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 - comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

b. la disciplina d'uso contenuta nella "*Scheda d'Ambito 1 – Lunigiana"* comprendete obiettivi di qualità e direttive;

c. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi e dalle direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico, di cui all'articolo 136 del Codice, come formulate nelle relative "Schede" di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti del PO assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Art. 44 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 del D. Lgs. 42/04

1. La "*Zona circostante il castello e l'abitato di Fosdinovo"*, istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. n° 140 del 19/05/1964, è definita e motivata quale "zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire un complesso di cose immobili intorno al castello medioevale e all'antico abitato di Fosdinovo, aventi valore estetico e tradizionale, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza panoramica".

In applicazione dell'Obiettivo 3.a.1 di cui all'Elaborato 3B "Sezione 4 - Disciplina d'uso", relativo al bene paesaggistico in oggetto, *l'area ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale* individuata come Invariante Strutturale di P.S. e disciplinata al successivo art. 47, corrisponde al "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del castello e dell'antico abitato di Fosdinovo" definito dal PIT-PPR.

Il P.O. recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

In particolare:

- "Gli interventi che interessano le aree boscate sono ammessi a condizione che non compromettano i valori naturalistici e le prestazioni delle sistemazioni di versante funzionali al contenimento dei rischi idrogeologici.

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Fosdinovo e dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica ad esso adiacente, a condizione che:

- Sia garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali, tecniche, materiali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
- Sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici del sistema viario e degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- Siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al borgo e le relative opere di arredo;
- Sia conservato il profilo degli insediamenti storici;
- Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.
- Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;
- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche" .

Art. 45 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 del D.Lgs. 42/04

1. Il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT-PPR:

- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 11- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)
- Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

In particolare sono recepite le seguenti prescrizioni:

Art. 8 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c), punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Articolo 11 - I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)

Nei territori di protezione esterna del Parco Regionale delle Alpi Apuane non sono ammessi:

1. gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;
2. gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
3. l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali.

Valgono inoltre le disposizioni del Parco Regionale delle Alpi Apuane, approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente con deliberazione n. 21 del 30 novembre 2016 e pubblicato sul Burt n. 22 del 31 Maggio 2017.

Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 – (…)

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

2. L'individuazione, negli elaborati del P.O., delle aree tutelate per legge di cui al presente articolo, costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

SEZIONE II VINCOLI SOVRAORDINATI E ZONE DI RISPETTO

Art. 46– Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

1. *Vincolo storico artistico*

Il Piano Operativo evidenzia in cartografia gli edifici ed i complessi edilizi di rilevante valore monumentale, individuati dal Piano Strutturale come Invarianti Strutturali ed assimilati a quelli vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 convertita in D.Lgs. 42/2004 e smi. Per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 - Comma 5 delle presenti norme.

2. *Vincolo idrogeologico*

Tutti i terreni coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico; sono altresì sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del Regio Decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), identifica nella Tav. QC1 – Quadro dei Vincoli sovraordinati del P.S. In dette aree tutti gli interventi sono sottoposti al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.

3. *Vincolo cimiteriale*

Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono definite dal Testo Unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla Legge n. 166/2002. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PO con le limitazioni stabilite dalla Legge n. 166/2002; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono sempre ammessi interventi pubblici di sistemazione a verde, parcheggi, nonché di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti.

4. *Altre zone di rispetto*

Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Piano Operativo. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

Il Piano Strutturale riporta il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore ricognitivo e non esaustivo,

essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.
Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate in cartografia sono da intendersi indicative; il Comune, in caso di Piano Attuativo o di richiesta di P.d.C. in prossimità di dette linee, inoltrerà specifica richiesta al gestore al fine di determinare con esattezza la fascia di rispetto e la determinazione di eventuali obblighi posti a carico del richiedente.

5. ***Faglia attiva e capace***
Per l'ambito interessato dalla "faglia sismica attiva e capace" individuata dagli specifici studi della Regione Toscana, e riportata nella Tav. 2 di PO, si rinvia alle disposizioni dell'Allegato IV alle presenti NTA "Norme tecnico geologiche di attuazione".

6. ***Zona di rispetto Lunigas***
Per l'ambito interessato dal rischio industriale R.I.R. connesso alla presenza dello stabilimento industriale Lunigs S.p.A., riportato nella Tav.1 di PO, valgono le disposizioni di cui al successivo art. 59.

SEZIONE III – INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 47 – Disciplina delle Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 6, disciplina le Invarianti Strutturali e rappresentate graficamente nella Tavola 1 di P.S. denominata *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*.
2. Per tali risorse e beni, riconosciuto il loro valore cardine della struttura territoriale, sono definite specifiche prescrizioni di tutela sia in sede di Piano Strutturale, che in sede di Piano Operativo.
3. Gli elaborati di Piano Operativo individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, definendo, per gli elementi puntuali ed areali, la disciplina di tutela e valorizzazione di cui ai successivi commi.
4. Il PS articola le Invarianti Strutturali in:

1. risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica, che ricomprendono:
- *Bosco*
- *Area ad alta connotazione paesaggistica e ambientale e/o di rispetto, corridoio ambientale, direttrice ad alta connotazione paesaggistica, visuale paesaggistica*
- *Componenti del sistema idrico principale*
- *Terrazzamenti-ciglionamenti*
- *Percorsi di interesse funzionale, paesaggistico e storico*
- *Sorgenti*
- *Pozzi*
- *Elementi naturali di valore storico ambientale*

2. beni di rilevanza storica, artistica architettonica e testimoniale, che ricomprendono:
- *siti di interesse archeologico*
- *emergenze architettoniche di valore storico-artistico (castello, villa, edificio religioso)*
- *Tessuto di antica formazione*

- *Maestà*
- *Cimiteri*

5. Le *risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica* si riferiscono ai percorsi ed agli ambiti che permettono visuali panoramiche del territorio, agli elementi di particolare valore geologico, paesaggistico ed ambientale, agli elementi diffusi del paesaggio agrario, compreso le sistemazioni idrauliche.

La disciplina di P.O. specifica ed integra le disposizioni del P.S. relativa alle singole risorse, in coerenza con le direttive e prescrizioni del PIT-PPR di cui alla "Sezione I – Disciplina degli aspetti paesaggistici" delle presenti norme.

5.1 ***Bosco***

Sono ammessi unicamente interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Tali finalità dovranno essere perseguite favorendo la variabilità di uso del suolo, la diversità strutturale dei soprassuoli e conservando, al tempo stesso, la ricchezza floristica della vegetazione ed il livello di biodiversità, in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione. Si rimanda inoltre alla disciplina di cui agli artt. 35 comma 7 e 45 delle presenti norme (aree tutelate per legge)

5.2 ***Area ad alta connotazione paesaggistica e ambientale e/o di rispetto, corridoio ambientale, direttrice ad alta connotazione paesaggistica, visuale paesaggistica***

il PS definisce tali aree ad elevato pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico in quanto ambiti di connessione ambientale e paesaggistica di diversi ecosistemi. In generale sono da favorire forme di valorizzazione e di fruizione attraverso la riscoperta di percorsi esistenti finalizzati alla mobilità dolce. Tali percorsi pedonali, ciclabili e ippovie dovranno costituire una rete funzionale di collegamento tra la campagna e i nuclei urbani. Nell'ottica di valorizzazione e di tutela eventuali interventi di trasformazione che ricadano all'interno di detti ambiti, devono garantire, attraverso un progetto di dettaglio, un corretto inserimento, non solo urbanistico, ma paesaggistico. Il progetto dovrà evidenziare con specifici elaborati le visuali libere *pre e post* intervento; dovrà inoltre prevedere sistemazioni paesaggistiche coerenti rispetto al contesto e garantire varchi liberi.

In particolare, nel rispetto del Piano Strutturale, il Piano Operativo prevede che per le *aree ad alta connotazione paesaggistica e ambientale* di Borghetto, Caniparola e Fosdinovo gli interventi assicurino:

- la valorizzazione e la tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi;
- il mantenimento della continuità ambientale tra corpi idrici, sponde ed ambiti golenali (vegetazione, fauna);
- la riqualificazione dell'edificato esistente, la salvaguardia dei caratteri di ruralità nel rispetto degli elementi architettonici, pertinenziali e paesaggistici, in coerenza con la disciplina del territorio rurale di cui al Capo III delle presenti norme.

In tali ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ed annessi rurali (cfr Titolo IV Sezione II delle presenti Norme).

In applicazione dell'Obiettivo 3.a.1 di cui all'Elaborato 3B "Sezione 4 - Disciplina d'uso", relativo al bene paesaggistico "*Zona circostante il castello e l'abitato di Fosdinovo"*, istituito con D.M. n° 140 del 19/05/1964, l'ambito di cui al presente articolo circostante il capoluogo corrisponde al "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del castello e dell'antico abitato di Fosdinovo" definito dal PIT-PPR.

Le *Visuali paesaggistiche* rappresentano i luoghi da cui si ha una panoramicità rispetto al territorio circostante, evidenziati nella cartografia di PS e di PO. Gli interventi di trasformazione eventualmente previsti dal PO sono ammessi a condizione:

- che non alterino l'integrità visiva e la percezione del paesaggio;
-che siano mantenuti coni visivi, fondali panoramici, skyline;
-che non costituiscano interruzione paesaggistica ed ambientale;
- che siano in armonia con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;
-che sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi panoramici di maggior rilievo percettivo;
-che le aree di sosta e di bel vedere siano organizzate nel rispetto di ruralità/naturalità dei luoghi;
-che l'inserimento di cartellonistica e di corredi agli impianti stradali siano congrui per dimensione, tipologia ne materiali ai caratteri di ruralità riconosciuti, garantendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Per ogni intervento previsto dagli strumenti di pianificazione, le visualità e le percezioni dalle viabilità, devono essere considerate componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio.

Per le *Direttrici ad alta connotazione paesaggistica e per i corridoi ambientali* il P.O. favorisce il mantenimento e l'implementazione di specifiche relazioni funzionali ed ecologiche, aventi funzione di connessione ambientale e paesaggistica tra le diverse parti di territorio interagenti con la struttura urbana, in cui devono essere rispettate, tutelate e valorizzate:

- le *relazioni percettive tra insediamenti e territorio circostante*, con particolare attenzione ai panorami ed ai punti di vista significativi da e verso i nuclei storici;
- le *relazioni di continuità ambientale* tra versanti, formazioni vegetazionali, corsi d'acqua, anche al fine della sicurezza e stabilità degli assetti idrogeologici e del mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali;
- le *relazioni di tipo storico e funzionale* derivanti dall'evoluzione storica del processo insediativo territoriale, con particolare attenzione al mantenimento dei percorsi di interesse storico ed alla programmazione di corridoi ecologici integrati al sistema del verde urbano.

Tali obiettivi costituiscono indirizzo vincolante per la predisposizione dei piani e dei progetti di intervento negli ambiti di trasformazione individuati dal P.O. e disciplinati dall'Allegato III delle NTA. In sede di formazione dei Piani Attuativi e/o dei progetti convenzionati dovrà essere esplicitamente dimostrata la coerenza degli interventi previsti con i suddetti obiettivi.

5.3 *Componenti del sistema idrico principale*

Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia.

Eventuali interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.

Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

L'obiettivo è la tutela e la rivitalizzazione dell'ambito del corso d'acqua, così da divenire elemento di valorizzazione e di fruizione del territorio nonché fruizione ambientale, escursionistica, sportiva – ricreativa, di educazione ambientale e per il tempo libero. In tal senso sono ammesse anche funzioni quali parchi pubblici lungo il Torrente Albachiara ed il Torrente Isolone.

Si rimanda inoltre alla disciplina di cui agli artt. 37 comma 5 e 45 delle presenti norme (aree tutelate per legge).

5.4 ***Terrazzamenti-ciglionamenti***

Il P.O. prevede il mantenimento di tali sistemazioni idraulico agrarie sia per il valore storico testimoniale, che per la funzionalità che esplicano, anche come presidio del territorio.

Gli interventi dovranno essere volti a conservare e salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie attraverso le tecniche del restauro e risanamento conservativo che assicurino il rispetto dei caratteri costruttivi ed estetici del manufatto stesso.

In caso di comprovata necessità di abbandono di queste forme di sistemazione idraulico agraria per esigenze di coltivazione, deve essere predisposto un progetto di regimazione idraulica alternativa raccordata al reticolo idraulico generale.

L'individuazione dei terrazzamenti-ciglionamenti effettuata nella tav. 1 di PS riveste valore ricognitivo, fermo restando che le disposizioni di cui al presente comma di applicano a tutte le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali effettivamente presenti sul territorio, la cui localizzazione ed estensione dovrà essere puntualmente verificata in occasione degli interventi.

Si rimanda anche alla disciplina di cui al precedente art. 37 comma 7.

5.5 ***Percorsi di interesse funzionale, paesaggistico e storico***

Costituiscono una rete di viabilità di interesse storico- paesaggistico, rappresentando non solo tracciati legati alla memoria e alla percezione, ma anche potenziale volano di un turismo verde legato a una fruizione lenta del territorio. Sui percorsi della viabilità storica sono ammessi interventi volti alla manutenzione, riqualificazione e valorizzazione dei tracciati esistenti, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale;
- non alterino il tracciato, la sezione, la giacitura, le caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico, comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale; per eventuali interventi di messa in sicurezza è da privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

Qualora tali percorsi siano corrispondenti, nell'attuale stato di fatto, a viabilità di carattere urbano ed extraurbano interessate da flussi di traffico di scorrimento, sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione della sede stradale come disciplinati dalle norme del Subsistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi; ferma restando la disciplina relativa alla tutela paesaggistica.

5.6 Sorgenti

Si rinvia alle disposizioni dell'Allegato IV alle presenti NTA "Norme tecnico geologiche di attuazione"

5.7 Pozzi

Si rinvia alle disposizioni dell'Allegato IV alle presenti NTA "Norme tecnico geologiche di attuazione"

5.8 ***Elementi naturali di valore storico ambientale***

Il Piano Operativo assicura la tutela degli alberi di alto fusto disposti in filare lungo percorsi pubblici o privati, corsi d'acqua o confini di proprietà, il cui impianto sia storicizzato.

Anche gli alberi isolati hanno valore di segno paesaggistico e territoriale, in particolare se disposti in corrispondenza di crocevia, confini di proprietà, manufatti di interesse storico testimoniale;

Gli Alberi di alto fusto all'interno di parchi e giardini di interesse storico – culturale, quali ville, complessi storici, parchi pubblici, ecc, devono essere tutelati. Qualora per i filari alberati si verifichino problemi di carattere fitosanitario, tali da comportare l'abbattimento, anche rispetto ad un solo esemplare, si dovrà procedere al rimpianto; se tale disposizione non può essere rispettata, si dovrà documentare l'impossibilità.

Il PO favorisce l'implementazione di filari ed alberature lungo strade e percorsi pubblici e privati, al margine delle pertinenze, nonché rispetto ai comparti. Il PO considera gli interventi di tutela estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento.

Eventuali ulteriori reperimenti riguardanti gli alberi monumentali, dovranno essere recepiti senza che ciò comporti variante agli atti di governo. Tali piante saranno segnalate per l'inserimento negli elenchi di cui alla L.R. 60/1998 e s.m.i.

Si rimanda anche alla disciplina di cui al precedente art. 37 comma 8.

6. Le *risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica* coincidono con le emergenze di valore archeologico, storico, culturale, architettonico, paesaggistico, e sono soggetti a specifica normativa di tutela e salvaguardia.

La disciplina di P.O. specifica ed integra le disposizioni del P.S. relativa alle singole risorse, in coerenza con le direttive e prescrizioni del PIT-PPR di cui alla "Sezione I – Disciplina degli aspetti paesaggistici" delle presenti norme.

7. ***Siti di interesse archeologico***

Oltre alle aree di interesse archeologico tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Dl.Lgs 42/2004 e disciplinate all'art. 45 delle presenti norme, Il PO riporta i siti d'interesse archeologico individuati nel Quadro Conoscitivo di Piano Strutturale. Tale rappresentazione ha comunque valore ricognitivo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale. Gli interventi consentiti sono volti alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo contesto, del sistema di relazioni, nonché di eventuali altri valori presenti (storici, paesaggistici, ambientali).

In tali aree gli interventi devono essere preceduti da una indagine che valuti la possibilità di rinvenimento di reperti archeologici e da sondaggi stratigrafici per accertare il tipo di sedimentazione del suolo. In presenza di rinvenimento in fase di sondaggio o successiva di scavo, i lavori devono rispettivamente essere preceduti da una campagna di ispezione ovvero essere sospesi e si devono avere i pareri dagli Enti competenti.

In presenza di ritrovamenti archeologici, potranno essere realizzate, purché autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica, nonché dagli Enti competenti, strutture a tutela dei beni o che ne consentano una migliore conservazione e valorizzazione.

Il Piano Operativo rimanda a un Piano di settore la disciplina per la tutela e la gestione di tali beni, anche in funzione della regolamentata pubblica fruizione.

8. ***Emergenze architettoniche di valore storico-artistico (castello, villa, edificio religioso)***

   Per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di cui all'art 18 comma 6 delle presenti norme.

9. ***Tessuto consolidato di antica formazione***

   Per tali ambiti sono consentiti gli interventi di cui all'art 20 delle presenti norme.

10. ***Maestà***

    Rappresentano elementi di interesse storico-formale per i quali gli interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento. Il Piano Operativo ammette interventi di manutenzione e, qualora necessario, di restauro.

    L'Amministrazione potrà prevedere percorsi culturali, anche di carattere turistico, alla riscoperta di questi elementi scultorei di grande interesse.

11. ***Cimiteri***

    Sono un bene da salvaguardare in quanto patrimonio storico ed artistico, nonché testimonianza della storia delle comunità rurali. Gli interventi dovranno essere volti alla tutela degli elementi di valore artistico e architettonico, oltre alla salvaguardia del contesto di riferimento. Gli eventuali ampliamenti dovranno risultare armonici rispetto all'esistente sia dal punto di vista architettonico-formale, che da quello paesaggistico.

Capo V – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 48 – Mutamenti della destinazione d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 99, comma 1 della L.R. n. 65/2014, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
   a) Residenziale
   b) Industriale - artigianale
   c) Commerciale al dettaglio
   d) Turistico ricettiva
   e) Direzionale e di servizio
   f) Commerciale all'ingrosso e depositi
   g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Le attività commerciali al dettaglio comprendono, oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita, tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale, ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimento e spettacolo, servizi alla persona, noleggio, ecc. Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie. Per *artigianato di servizio e compatibile con la residenza* si intende l'attività svolta da imprese artigiane e diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione di beni mobili ed immobili, alla produzione non seriale di beni ed alla loro commercializzazione, con esclusione di attività rumorose e/o inquinanti.

3. Ai sensi dell'art. 99 comma 4 L.R. 65/14, si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione prevalente in termini di superficie utile, anche con più interventi successivi.

4. La destinazione d'uso, da considerarsi ai fini del comma precedente, è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Piano Operativo. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.

Art. 49 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano Operativo definisce al presente articolo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati, in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità a tempo indeterminato.

2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa ricompresa nel territorio urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. 65/14), il Piano Operativo individua e definisce:
   a) le funzioni ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;

b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;

c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

Sono comunque soggetti a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano l'introduzione della destinazione residenziale in unità immobiliari destinate ad altri usi o incremento di carico urbanistico ai sensi di legge.

3. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso (rilevante incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) il P.O. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Sono fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Piano Operativo per ambiti o comparti specifici.

4. All'interno del ***territorio urbanizzato***, in relazione al prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato III, sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti attività:

- Residenziale
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05;
- Turistico ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Artigianale di servizio e compatibile con la residenza come definita all'art. 16 comma 2
- Industriale – artigianale, limitatamente alle aree di cui all'art. 24.

5. Per il patrimonio edilizio esistente nel ***territorio rurale***, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 26 delle presenti NTA nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S.

6. Nell'ambito della destinazione turistico ricettiva sono comprese le strutture ricettive extra alberghiere di cui agli artt. 55 e 56 della L.R. 42/2000 (Affittacamere e Case per Vacanze).

L'esercizio di tali attività è ammesso in tutte le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relativi al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.

Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. La realizzazione di tali strutture è quindi subordinata alla verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. e dal P.O. per l'ambito territoriale interessato.

L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui agli art. 55 della L.R. 42/2000 (sei camere per complessivi dodici posti letto) comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

7. Nel territorio comunale è presente un'azienda a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente Per tale attività si rinvia alle disposizioni dell'art. 59 delle presenti norme.

8. Nel territorio urbanizzato non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del P.O.

9. La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché dalle disposizioni di cui al Titolo IV Capo IV delle presenti Norme.

Capo VI - Zone connotate da condizioni di degrado

Art. 50 – Zone connotate da condizioni di degrado

1. Il Piano Operativo individua, all'interno del territorio urbanizzato, le zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14, per le quali sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente. L'individuazione di tali zone è stata condotta attraverso specifiche indagini e rilevamenti che costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo, in coerenza con i criteri e gli indirizzi di cui alla L. 457/78.

2. Le zone di cui al comma 1 corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:

- edifici e complessi edilizi dismessi o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività artigianali e/o commerciali
- attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento

3. In tali zone è possibile attivare, anche su proposta dei soggetti interessati, interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso le forme del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 52 e 53 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

4. In assenza degli interventi di cui al precedente comma, sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di degrado sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 51 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione

1. La disciplina di cui al presente Titolo è relativa agli interventi ed alle previsioni di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14, ovvero:
a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c) per i quali si rinvia alle disposizioni di cui all'art.23 delle presenti Norme;
e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
h) la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.

2. Le previsioni di cui al comma 1 sono dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale definito dal Piano Operativo, e perdono efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, secondo le modalità di cui all'art. 95 commi 9, 10, 11 e 12 della L.R. 65/14.

Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale

Art. 52 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il Piano Operativo individua specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero ai sensi della L.R. 457/78, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 119 della L.R. n. 65/14.

2. Per ogni zona di recupero è definita una Scheda Norma (cfr Allegato III) contenete indirizzi e prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole ed indirizzi relativi alle infrastrutture, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per

rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

3. Il P.O. individua i seguenti comparti subordinati a Piano di Recupero:

Utoe 1 - Piano di Recupero – via Sarzanello

Utoe 6 - Piano di Recupero Posterla

Utoe 6 - Piano di Recupero Posterla

Le relative schede norma sono contenute nell'Allegato III delle NTA.

4. In presenza delle condizioni espresse dalla legge relativa ad ambiti di degrado, di cui alla legge 457/78 e s.m.i., i proprietari di potranno avanzare proposte per la formazione di piani di recupero in attuazione degli obiettivi di riqualificazione urbana del Piano.

Qualora gli interventi siano ricondotti all'interno delle categorie e delle funzioni già ammissibili nel piano operativo, l'approvazione del piano di recupero non implica variante allo strumento di pianificazione urbanistica.

Art. 53 – Interventi di rigenerazione urbana

1. Nel rispetto delle norme regionali in materia di rigenerazione urbana, attualmente disciplinata agli articoli 122 e seguenti della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nonché delle indicazioni programmatiche e prescrittive contenute nel Piano Strutturale, con particolare riferimento ai suoi articoli 9, 12 e 13, l'Amministrazione comunale persegue gli obiettivi di rigenerazione urbana mediante l'approvazione di Piani particolareggiati pubblici o privati convenzionati, nonché di Piani di Intervento di cui all'art. 125 e segg. della L.R. 65/14.

2. Il P.O. individua le aree urbane degradate nelle quali è possibile l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi del Titolo V Capo III della L.R. 65/14, corrispondenti ad aree e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati presenti all'interno del tessuto urbano consolidato o ad esso contigui.

In tali aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 125 della L.R. 65/14 finalizzati alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero ed alla riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi dismessi, alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle connessioni con il tessuto urbano. Gli interventi sono realizzati attraverso Piani Attuativi o Piani di intervento ai sensi art. 125 L.R. 65/14, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato III. La Scheda Norma stabilisce per le diverse destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, paesaggistiche, tipologiche, funzionali e dimensionali da rispettare nella predisposizione del Piano Attuativo o del Piano di Intervento, eventualmente articolabile per subcomparti funzionali. Nella redazione dei progetti dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso:

a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde;

b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale;

L'individuazione delle aree di cui al presente comma e la definizione delle relative Schede Norma assumono i contenuti di cui all'art. 125 commi 2, 3 e 4 della L.R. 65/14.

3. In ogni momento l'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati, può predisporre gli atti di ricognizione ai sensi dell'art. 125 L.R. 65/14 per l'individuazione e la disciplina di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi del presente articolo.

4. Ogni proposta è accompagnata da schede e relazioni dirette a consentire ai soggetti privati coinvolti e

ai cittadini la piena conoscenza degli obbiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana perseguiti e delle condizioni di sostenibilità economico – finanziaria degli interventi proposti. In particolare, nella proposta intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia che potrà essere associato anche ad aree limitrofe o di atterraggio attraverso processi perequativi, dovranno essere valutate:

- La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto;
- I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi;
- Le ricadute positive, anche di carattere socioeconomico, conseguenti all'attuazione degli interventi.

5. L'Amministrazione Comunale promuove il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con quanto stabilito dal vigente P.I.T. nonché con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal P.S. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale predispone gli opportuni atti di governo del territorio, procedendo alla formazione di schemi direttori a cui i singoli interventi dovranno relazionarsi al fine di una visione complessiva e strategica del progetto di riqualificazione urbana.

6. Particolare attenzione sarà rivolta al coordinamento del Piano pluriennale delle opere pubbliche e della pianificazione di settore con le proposte di intervento elaborate dal Comune o da esso fatte proprie a seguito di proposte provenienti da soggetti privati. Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale ed al sistema del verde, predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo ed esplicitando la riqualificazione della struttura urbana.

7. Ai fini della formazione ed esecuzione di tali Piani il Comune può ricorrere a tutte le opportune forme di partenariato pubblico – privato consentite dalla legislazione comunitaria, statale e regionale vigente, alla stipula di accordi integrativi e sostitutivi di cui all'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e, ove le dimensioni economico – finanziarie dell'intervento lo consiglino, alla costituzione di società di trasformazione urbana dirette ad attuare uno o più Piani particolareggiati e di recupero diretti alla rigenerazione urbana.

Art. 54 - Ambiti di trasformazione connessi alla rigenerazione urbana

1. Per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana stabiliti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo consente e favorisce la possibilità di trasferimenti perequativi di superfici oggetto di interventi di rigenerazione, individuano ambiti di potenziale atterraggio delle stesse, secondo le procedure e le modalità di cui ai successivi commi.

2. Gli interventi di demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana danno luogo alla formazione di crediti edilizi pari alla SUL demolita, oltre agli eventuali incrementi premiali stabiliti dal P.O. nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale. Detti crediti possono essere utilizzati per l'attuazione di interventi di trasformazione negli ambiti di cui

al presente articolo, nel rispetto ed in coerenza con i parametri urbanistici definiti dal P.O. per ognuno di essi .

3. In tali ambiti tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/14 che definisca sia l'assetto delle aree di atterraggio che delle aree di demolizione e trasferimento dei volumi oggetto di rigenerazione. Le previsioni relative ai singoli ambiti (comparti) sono definite dalla specifica disciplina contenuta nell'Allegato III-*Schede Norma* alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La scheda norma stabilisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle diverse destinazioni, nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. La scheda norma contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi, nonché l'eventuale quota di edilizia sociale prevista ai sensi dell'art. 13 del PS e del successivo art. 56.

All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

4. L'utilizzazione e le condizioni d'uso delle volumetrie oggetto di trasferimento sono regolate e disciplinate, in conformità alle vigenti norme civilistiche sul trasferimento di volumetrie edificabili e potenzialità edificatorie, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche e degli accordi integrativi e sostitutivi allegate a ciascun Piano particolareggiato o di recupero diretto a realizzare la rigenerazione urbana. Le convenzioni di cui sopra devono prevedere e disciplinare gli interventi e le funzioni da realizzare nelle aree interessate dalla demolizione, da destinare prioritariamente al soddisfacimento ed al potenziamento della dotazione di standard urbanistici, spazi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Art. 55 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati

1. Le aree, comprese quelle di cui ai precedenti artt. 52, 53 e 54, per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Piano Operativo. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. o PUC sono descritte nell'Allegato III delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

2. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato III, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

3. Il P.O. individua i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle NTA:

.1. Utoe 1 - Rigenerazione urbana – PAM

.2. Utoe 1 - Rigenerazione urbana –Via Melara

.3. Utoe 1 - Rigenerazione urbana – Porta urbana
.4. Utoe 1 - PUC – residenza
.5. Utoe 1 - PA – Social Housing via Melara
.6. Utoe 1 - PUC – via Melara
.7. Utoe 1 - PUC – via Aurelia
.8. Utoe 1 - Piano di Recupero – via Sarzanello
.9. Utoe 6 - Piano di Recupero Via Olmo Posterla
.10. Utoe 6 - Piano di Recupero Strada Prov. N°11 Posterla

Capo III – Interventi per la città pubblica

Art. 56 – Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico

1. In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del P.O. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

2. Il Piano Operativo, in attuazione degli obiettivi del P.S., individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del Piano stesso in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati ai nuovi interventi insediativi e disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato III.

3. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il P.O. recepisce gli interventi programmati dal P.I.T. e dal P.T.C. e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.

Art. 57 - Aree per l'edilizia residenziale sociale

1. Ai fini del presente articolo, è considerata residenza sociale qualsiasi intervento di realizzazione/recupero di edilizia a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato, ovvero alla messa a disposizione da parte dell'operatore di alloggi a canone contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di vendita convenzionata, ovvero alla realizzazione e vendita da parte dell'operatore a prezzo contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/14, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

3. Gli interventi diretti a soddisfare il fabbisogno di residenza sociale sono subordinati alla all'approvazione di un Piano Attuativo. La Scheda Norma del Piano Attuativo stabilisce le destinazioni funzionali, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti

funzionali. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

4. L'A. C., nel rispetto del dimensionamento complessivo di P.S., può prevedere la localizzazione di interventi di edilizia sociale all'interno dei comparti di trasformazione di cui al Capo II del presente Titolo, fermo restando il carattere unitario ed organico del Piano Attuativo, il dimensionamento degli standard urbanistici in relazione ai carichi insediativi complessivi previsti, le indicazioni di carattere urbanistico e progettuale contenute nelle Schede Norma dei singoli comparti.

Art. 58 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo

1. Uno specifico elaborato del Piano Operativo (cfr. art. 3) evidenzia i beni e le aree sottoposti a vincolo espropriativo per la realizzazione delle previsioni di cui al precedente art. 56. In dette aree, nelle more dell'avvio delle procedure di esproprio, sono ammessi interventi fino alla ordinaria manutenzione.

2. L'efficacia dei vincoli espropriativi è quinquennale, reiterabile con apposito atto secondo le procedure di legge.

TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 59 - Misure di mitigazione ambientale

1. ACQUA

a) Ogni intervento previsto dal Piano Operativo è condizionato alla preliminare verifica della disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.
b) Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni.
c) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
    - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
    - l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato;
    - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
    - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;
    - il riutilizzo delle acque reflue depurate;
    - l'utilizzo di acque di ricircolo per le attività produttive.
d) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
e) La realizzazione di nuove *attività produttive* è subordinato alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
f) nuovi incrementi edificatori dovranno essere previsti solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
g) per quanto riguarda il servizio fognario è necessario monitorare e censire le zone urbane non ancora servite dalla "nera" (Gaia SpA).
h) Deve essere affrontato e risolto il problema della promiscuità tra fognature bianche e fognature nere (Gaia SpA)
i) Gli interventi previsti dal P.O.Q (Piano Operativo quadriennale) approvato da parte di A.I.T. con Delibera n. 6/2014" devono trovare previsione nello strumento urbanistico comunale in fase di approvazione.

2. RIFIUTI

a) Dovrà essere predisposta una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, introducendo ad esempio il biocompostaggio domestico o la realizzazione di punti di approvvigionamento di acqua di buona qualità.

b) Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
c) L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
d) Negli spazi pubblici, nei locali pubblici, nelle scuole, nelle attività ricettive, negli agriturismi devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.
e) Nelle *previsioni a carattere produttivo* dovranno essere avviati a riciclaggio e/o riutilizzati tutti i materiali per cui è possibile e consentito.

3. ENERGIA

a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
b) Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare:
   - Alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
   - Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
   - Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
   - L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;
   - Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
   - I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
   - Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
c) L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano.

d) Nella progettazione di aree a carattere produttivo dovrà essere previsto l'uso delle coperture di edifici, tettoie, etc., per la produzione di energie alternative, ogniqualvolta possibile.
e) L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacita rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico. Inoltre il PAER individua le aree non idonee ed i criteri di installazione per impianti termici a biomasse

4. ARIA

a) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio della qualità dell'aria.
b) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per razionalizzare e ridurre i flussi di traffico, o prevedere misure di mitigazione del loro impatto anche attraverso l'incentivazione di forme di trasporto promiscuo quali servizi pubblici e servizi navetta.
c) Nella progettazione di edifici pubblici (scuole, asili, etc) dovranno essere utilizzati materiali fonoassorbenti al fine di limitare l'inquinamento acustico al loro interno.

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
b) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori costituiranno vincolo all'edificazione.
c) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori, e di seguito riportate, costituiranno vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere:

Tabella 16. Dpa degli elettrodotti

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo palificazione ST/DT	Dpa SX (m)	Dpa dx (m)
132	Aulla - Carrara	843	ST	21	22
132	Avenza - Albiano	847	ST	23	23
132	Pontremoli – Massa cd. Sarzana	F05	ST	19	19
220	Avenza - Sarmato	224	ST	28	28
220	Colorno – La Spezia	256	ST	30	30
220	Avenza – La Spezia	257	ST	25	27
220	Avenza – San Colombano	280	DT	36	36
220	Avenza – San Colombano	280	ST	30	30
380	La Spezia - Acciaiolo	314	ST	53	53
380	La Spezia - Marginone	361	ST	57	57
132	Sarzana - Luni	853		17	17

Fonte: Terna (marzo-aprile 2017)

6. SUOLO E SOTTOSUOLO

a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.

c) Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche.
d) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
e) La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.

7. ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati, al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica su tutto il territorio comunale.

8. PAESAGGIO

a) Ogni progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni
b) Gli interventi di trasformazione previsti all'interno o in prossimità di aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 136 dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nella relativa schede di paesaggio del PIT, così come le aree tutelate ai sensi dell'art.142 dovranno fare riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici (Elaborato 8B del PIT)
c) I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
d) Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
e) Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
f) Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
g) Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
h) La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
i) L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.
j) Nella progettazione di nuovi *insediamenti a carattere produttivo* si dovrà tenere conto del rapporto di intervisibilità a livello territoriale, mitigando l'impatto, ove necessario, con vegetazione idonea e curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante.;
k) Per le *attività produttive* nuove o in ampliamento, affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile, dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica.

9. SISTEMA PRODUTTIVO

Per l'Azienda a rischio di incidente rilevante si riportano le prescrizioni derivanti dall'elaborato RIR, in riferimento alle classi di cui alla Tab. 3a dell'Allegato al D.M. 09/05/01 - Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti, opportunamente tradotte in norme urbanistiche:

- Nell' area ad "elevata letalità", potrà essere ammessa la presenza unicamente di aree appartenenti alla categoria D, o migliore, secondo le specificazioni relative alla caratterizzazione del territorio (aree non ammesse A, B e C);
  Pertanto si esclude ogni intervento di nuova edificazione salvo le eventuali necessità di adeguamento dello stabilimento produttivo esistente a condizione che tali interventi non comportino aggravio del livello di rischio.
- Nell'area di "inizio letalità", potrà essere ammessa la presenza unicamente di aree appartenenti alla categoria C, o migliore, secondo le stesse specificazioni (aree non ammesse A e B).
  Pertanto oltre agli interventi di cui al punto precedente sono ammessi interventi a carattere pubblico e privato previsti dal PO con le seguenti limitazioni:
  - Nelle aree con destinazione prevalentemente residenziale non sia superato l'indice fondiario di edificazione pari a 1,5 mc/mq.
  - Nei luoghi aperti al pubblico (Parco fluviale Isolone) non sia superato il limite di affollamento pari a 100 persone presenti.
- Al fine di mitigare il rischio industriale ed evitare il coinvolgimento degli immobili e degli assi viabilistici attualmente prossimi (ma esterni alle aree di danno) dovrà essere messa in atto da parte del Gestore dello stabilimento, dandone comunicazione al Comune ed eventualmente agli Enti territoriali (Prefettura di Massa Carrara, ARPAT, VV.F., etc.) un'attività di analisi ed approfondimento ulteriore degli effetti, conseguenti agli scenari incidentali (che tenga conto della morfologia del territorio su cui insiste lo stabilimento e delle aree contermini) e di individuazione/progettazione e realizzazione di eventuali soluzioni atte a contenere ed arginare gli effetti conseguenti agli scenari incidentali in maniera tale da evitare il coinvolgimento / interessamento dei suddetti edifici e tratti viabilistici attualmente prossimi all'impianto in questione.

Art. 60 – Norme tecnico geologiche di attuazione

1. L' Allegato IV alle presenti NTA "Norme tecnico geologiche di attuazione", al quale si rinvia, individua e disciplina le condizioni di carattere geologico, idraulico, sismico ed ambientale che dovranno essere rispettate negli interventi sul patrimonio esistente e di nuova previsione, per assicurare le condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti.

TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 61 – Salvaguardie e disposizioni transitorie

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo. Sono fatte salve le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente non in contrasto con le presenti norme.

2. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e i programmi aziendali approvati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

4. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.