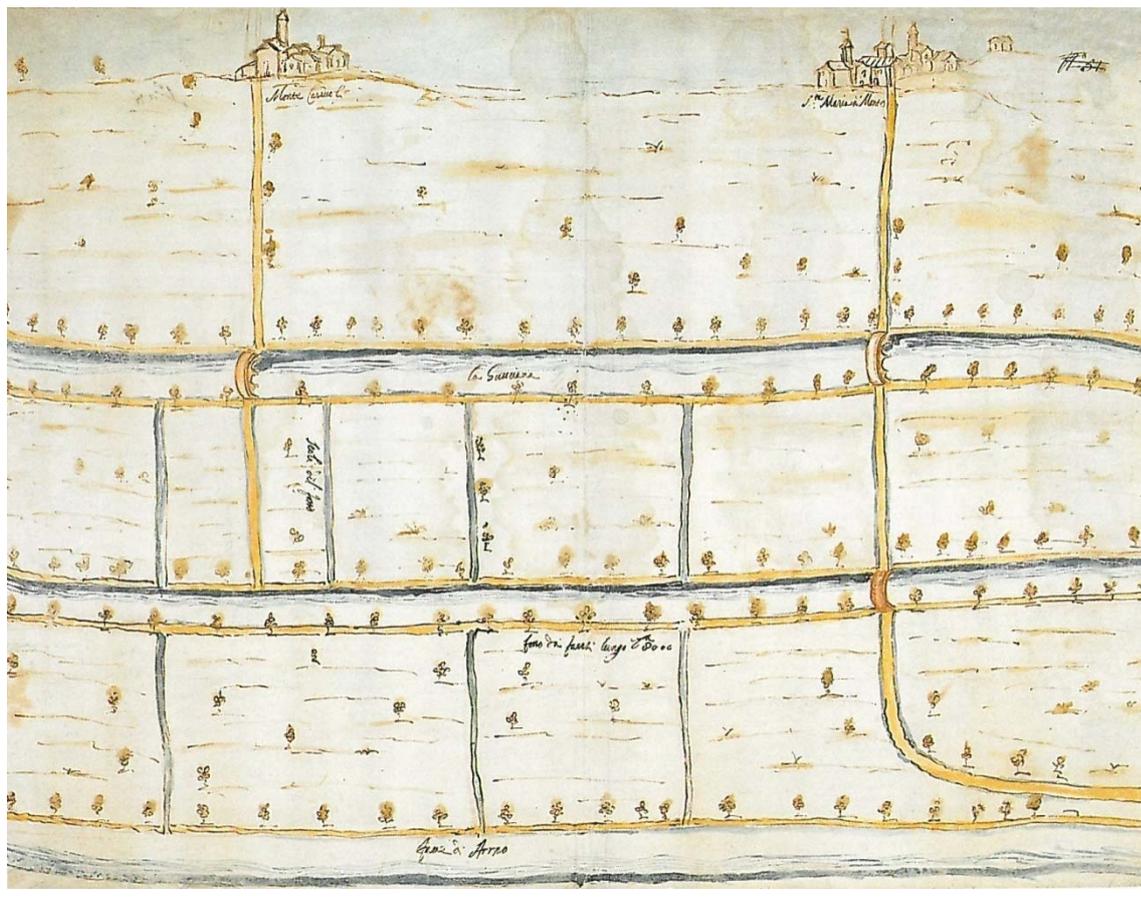


REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.S. (ai sensi Art.222 L.R.65/14)



Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



Sindaco: Ilaria Parrella

Ass. Urbanistica: Silvano Melani

SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:

Arch. Paola Pollina

PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratore:

Geogr. Laura Garcés

VALUTAZIONI AMBIENTALI

PFM - Società tra professionisti

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

STUDI GEOLOGICI

Geoprogetti Studio Associato

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 2016

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
Norme Tecniche di Attuazione

Approvazione

Dicembre 2016

PROGETTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ARCH. MAURO CIAMPA

Architetti Associati M. Ciampa - P. Lazzeroni

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Collaboratori

Geogr. Laura Garcés

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URB.

Geoprogetti Studio Associato:

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PFM – Società tra Professionisti:

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

SINDACO Ilaria Parrella

ASSESSORE ALL'URBANISTICA Silvano Melani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Dott. Luigi Degl'Innocenti

COLLABORATORI TECNICI Arch. Patrizia Lombardi
Geom. Daniele Luchetti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE Dott. Paolo Di Carlo

AUTORITA' PROCEDENTE VAS Arch. Paola Pollina

REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI	6
Art.1 – Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico	6
Art. 2 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico	6
Art.3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico	6
Art. 4 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico	8
Art. 5 – Monitoraggio del Regolamento Urbanistico	8
TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	9
Art.6 - Articolazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano Strutturale	9
Art. 7- Unità Organiche Elementari	10
Art. 8 – Le Invarianti Strutturali	11
Art. 9 – Dimensionamento del R.U.	12
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO	19
<i>Capo I - Strumenti e categorie di Intervento</i>	<i>19</i>
Art. 10 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia	19
Art. 11 – Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente	19
Art. 12 – Interventi di trasformazione	22
Art. 13 – Attuazione degli interventi	24
<i>Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi</i>	<i>27</i>
Art. 14 – Parametri urbanistici ed edilizi	27
Art. 15 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti	27
<i>Capo III - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni</i>	<i>29</i>
Art. 16 – Mutamenti delle destinazioni d'uso	29
Art. 17 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	29
Art. 18 – Sistemi Territoriali	32
Art. 19 – Classificazione del territorio rurale	32
Art. 20 – Strumenti e procedure per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi	33
Art. 21 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	34
Art. 22 – Nuclei ed Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale	38
Art. 23 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente	39
Art. 24 - Nuovi edifici rurali	40
Art. 25 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo	41
Art. 26 - Annessi agricoli	43
Art. 27 - Manufatti precari di cui all'art. 70 LR 65/2014 e art. 7 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005	45
Art.28 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	46
Art. 29 - Orti sociali	47
Art. 30 – Tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici	48
TITOLO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	55
<i>Capo I – Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale</i>	<i>55</i>

Art. 31 – Nuclei urbani storici	55
Art. 32 - Destinazioni d’uso degli edifici nei nuclei urbani storici	56
Art. 33 – Categorie e modalità di intervento ammissibili nei nuclei urbani storici	56
Art. 34 – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.....	57
Art. 35 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	59
Art. 36 – Tessuto urbano di formazione recente	60
Art. 37 – Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	63
Art. 38 - Aree per l’edilizia residenziale sociale.....	64
Art. 39 – Insediamenti a destinazione mista	65
Art. 40 - Ambiti di rigenerazione urbana	66
Capo II – Subsistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva	66
Art.41 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	66
Art. 42 – Nuovi insediamenti a destinazione produttiva, commerciale e di servizio	67
Art. 43 –Insediamenti turistico ricettivi.....	68
Art. 44 – Attività di recupero, trattamento e riciclo materiali	69
Art. 45 –Impianti distribuzione carburanti.....	69
Capo III – Disposizioni per la riqualificazione insediativa e territoriale	70
Art. 46 – Aree a Verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani	70
Art. 47 - Aree verdi di connessione ecologica e funzionale.....	70
Art. 48 - Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale.....	70
TITOLO VI – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI.....	72
Capo I – Subsistema funzionale delle infrastrutture	72
Art. 49 – Subsistema funzionale delle infrastrutture	72
Art. 50 – Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete	73
Capo II - Subsistema funzionale dei servizi.....	75
Art. 51 - Servizi ed attrezzature di interesse collettivo	75
Art. 52 - Parcheggio privato convenzionato	77
Art. 53 - Superamento delle barriere architettoniche	78
TITOLO VII - TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	79
Art. 54 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza.....	79
Art. 55 – Rischio idraulico e geologico – Fattibilità degli interventi	80
TITOLO VIII - AREE DI TUTELA E QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE.....	80
Capo I Invarianti Strutturali.....	99
Art. 56 - Aree archeologiche.....	99
Art. 57 - Ville	99
Art. 58 - Architetture religiose e cimiteriali.....	99
Art. 59 – Percorsi di interesse storico.....	99
Art.60 - Alberi monumentali.....	100
Art.61 – Sistema Idrico	100
Art. 62 - Sito di Importanza Regionale – SIR 63 Le Cerbaie	101
Art. 63 - Habitat Natura 2000	101
Art. 64 – Sfagneta delle Pianore	101

Art. 65 - Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura	101
Art. 66 - Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico	102
Art. 67 – Percorsi di interesse paesaggistico e turistico ambientale.....	103
Art. 68 - Visuali paesaggistiche	103
<i>Capo II Zone di rispetto e vincolo</i>	104
Art. 69 - Vincolo storico artistico.....	104
Art . 70 - Vincolo paesaggistico	104
Art . 71 - Vincolo idrogeologico	107
Art. 72 –Vincolo cimiteriale	107
Art. 73 - Zone di rispetto	107
TITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA.....	109
Art. 74 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia	109

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 49 del 28.07.2014, nonché 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. La presente Variante al Regolamento Urbanistico si configura quale adeguamento al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/14.

Art.2 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico 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 Regolamento 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 Regolamento Urbanistico prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.
5. In presenza di eventuali contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, 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.
Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

Art.3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati descrittivi/normativi:

- *Relazione;*

- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Allegati alle N.T.A.:*
 - Allegato I – Schede norma;*
 - Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici;*
 - Allegato III – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale in territorio rurale.*
- *Elaborato integrativo a seguito della Conferenza Paesaggistica del 9/11/16, ai sensi art. 21 PIT: Schede Norma di cui all'Allegato I NTA - Riferimenti puntuali alle Direttive e Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR vigente;*
- *Elaborato integrativo a seguito della Conferenza Paesaggistica del 9/11/16, ai sensi art. 21 PIT: Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA di RU – Riferimenti agli obiettivi e alle direttive correlate della Scheda d'Ambito di Paesaggio n.5.*

- **Elaborati grafici:**
- *Tavola Q.C-1- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:5.000)*
- *Tavola Q.C-2- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:5.000)*
- *Tavola Q.C-3- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:5.000)*
- *Tavola 1a – Quadro d'insieme delle previsioni (scala 1:5000)*
- *Tavola 1b – Quadro d'insieme delle previsioni (scala 1:5000)*
- *Tavola 1c – Quadro d'insieme delle previsioni (scala 1:5000)*
- *Tavola 2 – UTOE 1a Santa Maria a Monte Capoluogo (scala 1:2.000)*
- *Tavola 3 – UTOE 1b Via di Bientina e U.T.O.E. 1c Melone (scala 1:2.000)*
- *Tavola 4 – UTOE 2a Falorni e UTOE 2b Paniaccio (scala 1:2.000)*
- *Tavola 5 – UTOE 3 Cerretti (scala 1:2.000)*
- *Tavola 6 – UTOE 4 Tavolaia (scala 1:2.000)*
- *Tavola 7 – UTOE 5 - Montecalvoli (scala 1:2.000)*
- *Tavola 8 – UTOE 6 - Cinque Case e UTOE 7 San Donato (scala 1:2.000)*
- *Tavola 9 – UTOE 8 - Ponticelli (scala 1:2.000)*
- *Tavola 10 – UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva (scala 1:2.000)*
- *Tavola 11 – Centro storico di Santa Maria a Monte: categorie d'intervento (scala 1:1.000)*
- *Tavola 12 – Centro storico di Montecalvoli: categorie d'intervento (scala 1:1.000)*
- *Tav. 13 - Ubicazione dei luoghi sensibili art. 4 LR 57/2013 (scala 1:10.000)*
- *Elaborato A3 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo (scala 1:5.000)*

- *Piano di Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)*
- *Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)*
- *Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)*
- *Relazione geologico-tecnica*

Art.4 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni della presente Variante al Regolamento Urbanistico 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 R.U. e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014;
 - e) *Progetti esecutivi di opere pubbliche*;
2. Gli strumenti di attuazione del R.U. 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 Regolamento Urbanistico

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, 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. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18 comma 15 del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale effettua, anche prima della scadenza del quinquennio, un monitoraggio periodico relativo all'attuazione degli interventi di nuova edificazione. Al raggiungimento del 60% del dimensionamento di P.S., pari a 343 nuovi abitanti, 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 R.U.
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 REGOLAMENTO URBANISTICO

Art.6 - Articolazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale del Comune di Santa Maria a Monte 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 Regolamento Urbanistico, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le relative categorie d'intervento. Ai Sistemi sono legati i contenuti statuari del territorio e le politiche strategiche del P.S.
2. Il territorio comunale di Santa Maria a Monte, 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 delle Cerbaie, a sua volta articolato in:

- *Subsistema collinare settentrionale*
- *Subsistema della collina abitata*
- *Subsistema collinare di crinale*

- b) Il Sistema della pianura dell'Arno a sua volta articolato in:

- *Subsistema della pianura*
- *Subsistema della golena*

2.2 Sistema funzionale degli Insedimenti:

- a) Il Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale costituito da:

- nuclei urbani storici;
- edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale;
- aree urbane consolidate;
- aggregazioni lineari di recente formazione.

- b) Il Subsistema degli insediamenti in territorio rurale o di matrice storica costituito da:

- nuclei rurali storici;
- edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale;
- edifici in territorio rurale.

- c) Il Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva costituito da:

- insediamenti a prevalente funzione produttiva;
- insediamenti produttivi in fase di attuazione.

2.3 Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi risulta suddiviso in due Subsistemi:

- a) Subsistema delle infrastrutture, al cui interno sono ricompresi:

- S.P. Francesca
- Itinerario storico di collegamento con Lucca
- Diretrici viarie di supporto ai sistemi locali
- Viabilità di interesse locale
- Percorso di interesse storico

- Percorsi di interesse turistico ambientale
- Reti ed impianti di urbanizzazione
- Attrezzature ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale

b) Subsistema dei servizi, al cui interno sono ricompresi:

- Servizio di interesse collettivo
- Servizi scolastici
- Verde pubblico e sportivo
- Parcheggi

3. In riferimento a ciascun Sistema il Regolamento Urbanistico 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 e gli 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 I delle NTA.

Art.7 - Unità Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte 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 Regolamento Urbanistico 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 RU 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 20% del dimensionamento delle UTOE interessate (art. 18 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 articolata in UTOE 1a Santa Maria a Monte Capoluogo, UTOE 1b Via di Bientina e UTOE 1c Melone

UTOE 2 articolata in UTOE 2a Falorni e UTOE 2b Paniaccio

UTOE 3 Cerretti

UTOE 4 Tavolaia

UTOE 5 Montecalvoli

UTOE 6 Cinque Case

UTOE 7 San Donato

UTOE 8 Ponticelli

UTOE 9 Ponticelli Area Produttiva

Art.8 – Le Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce le Invarianti Strutturali, individuati graficamente nella Tavola 1 di P.S. denominata *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*. Per tali elementi, per il loro valore riconosciuto, sono definite specifiche prescrizioni di tutela sia in sede di Piano Strutturale, che in sede di Regolamento Urbanistico.
2. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico 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.
3. Il PS, ai sensi dell'art. 6, ha riconosciuto, definito e disciplinato:

Invarianti Strutturali puntuali ed areali, che ricomprendono:

- beni di rilevanza storica, architettonica testimoniale e sociale:
 - aree archeologiche (cfr Titolo VIII).
 - Tessuti di antica formazione (cfr Titolo V Capo I).
 - Ville (cfr Titolo VIII).
 - Architetture religiose e cimiteriali (cfr Titolo VIII).
 - Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale (cfr Titolo V Capo III).
 - Sistemazioni idraulico agrarie (cfr Titolo IV).
 - Percorsi di interesse storico: (cfr Titolo VIII).
- risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale:
 - Bosco (cfr Titolo IV).
 - Alberi monumentali e filari alberati (cfr Titolo VIII).
 - Sistema idrico (cfr Titolo VIII).
 - Sito di importanza regionale - SIR 63 Le Cerbaie SIR 67 (cfr Titolo VIII).
 - Habitat Natura 2000 (cfr Titolo VIII).
 - Sfagneta delle Pianore (cfr Titolo VIII).

Invarianti Strutturali prestazionali, che ricomprendono

- relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche.
 - Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (cfr Titolo VIII).
 - Connessioni ecologiche (cfr Titolo VIII).
 - Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico (cfr Titolo VIII).

- Approdo (cfr Titolo VI Capo I).
- Percorsi di interesse paesaggistico e turistico ambientale (cfr Titolo VIII).
- Visuali paesaggistiche (cfr Titolo VIII).

4. Si rinvia al successivo Titolo VIII delle presenti Norme per ulteriori indirizzi e prescrizioni in merito agli elementi territoriali di interesse ambientale e paesaggistico.

Art.9 – Dimensionamento del R.U.

1. In attuazione degli obiettivi del P.S. ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Regolamento Urbanistico definisce la potenzialità delle trasformazioni previste per il periodo quinquennale di validità.
2. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Regolamento Urbanistico contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la conformità con i parametri stabiliti dal P.S.

All'interno delle singole UTOE, ed in particolare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, la compatibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è valutata rispetto al dimensionamento residenziale complessivo previsto, ivi compreso quello destinato ai nuovi insediamenti, in quanto, in coerenza con gli indirizzi della L.R. n. 65/14 e del P.I.T., tali interventi sono da considerarsi prioritari rispetto a quelli che comportano nuovo utilizzo di suolo.

3. Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:
 - previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici di cui alle Schede Norma dell'Allegato I delle N.T.A.
 - previsioni di trasformazione relative ad interventi diretti ammessi nelle zone omogenee di cui al precedente art.6 comma 3 lettera a).
4. Gli interventi relativi a:
 - a) Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti da Piani Attuativi convenzionati o approvati precedentemente all'adozione del presente RU;
 - b) Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale realizzabili con intervento diretto all'interno del tessuto urbano di recente formazione di cui all'art. 36 della NTA (corrispondente alle zone omogenee di completamento del RU previgente).

Si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati (interventi di cui al punto a) e nel rispetto dei parametri urbanistici definiti per la zona omogenea di appartenenza (interventi di cui al punto b), entro il limite del dimensionamento residuo disponibile del precedente RU, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione comunale.

5. Nel rispetto delle disposizioni del Piano di Gestione del SIR/SIC "Cerbaie", il dimensionamento complessivo dei nuovi interventi edilizi interni alle aree urbane ricadenti in tale ambito non può superare la quantità di 3061 mq di SUL, stimata pari al 5% della SUL residenziale esistente in dette aree alla data di approvazione del Piano di Gestione. Tale dimensionamento è coerente con le previsioni ed i

parametri edilizi stabiliti dal RU, come evidenziato nella Relazione allegata. Il suo rispetto dovrà comunque essere attestato dall'Amministrazione Comunale in sede di monitoraggio degli interventi edilizi.

6. L'Amministrazione Comunale predispone un aggiornamento periodico delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in fase di attuazione al fine di monitorare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5 delle presenti norme. In tale aggiornamento dovranno essere rilevati anche gli interventi edilizi diretti, la cui coerenza con il dimensionamento di Piano dovrà essere attestata contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.
7. E' riportata di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

TABELLA RIEPILOGATIVA DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL INDUSTRIALE	SUL ARTIGIANALE/ COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE	SUL ESERVIZI	SUL TURISTICO	SUL RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					5355	5355	126						
1a	1	PA*	5674										
1a	2	PA*	7473										
1a	3	PA*	5780										
1a	4	PEEP	10549	0,3	3165	3165	74						
1a	7	PUC	2189	0,2	438	438	10						
1a	8	PUC	928	0,2	186	186	4						
1a	9	PUC	5132	0,2	1026	1026	24						
1a	10	RIG. URB.	2371	0,3	711	711	17						
1a	11	RIG. URB.	1965	0,3	590	590	14						
1a	12	RIG. URB.	1549	0,3	465	465	11						
1a	13	PUC	1452	0,2	291	291	7						
1a	14	PUC	4452	0,15	668	668	16						
TOTALE UTOE 1a - S. MARIA A MONTE					12895	12895	303						

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					680	680	16						
1b	1	PA*	25245										
1b	2	PUC	2274	0,4	910	910	21						
1b	3	PUC	7539	0,4	3016	1508	35			1508			
1b	4	PUC	4494	0,2	899	899	21						
1b	5	PUC	1540	0,2	308	308	7						
1b	6	PUC	1636	0,2	327	327	8						
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9						
1b	8	PUC	5208	0,29	485					485			
1b	9	RIG. URB.	2766	0,3	830	830	20						
1b	10	RIG. URB.	6153	0,3	1846	1108	26			738			
TOTALE UTOE 1b - VIA DI BIENTINA					9688	6957	163					2731 **	

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio		595	595	14
1c	1 PUC	3169	0,2	634
1c	2 PUC	1584	0	317
TOTALE UTOE 1c - VIA MELONE		1546	1546	36

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio		2805	2805	66
2a	1 PUC	2059	0,15	309
2a	2 PUC	2609	0,2	522
2a	3 PUC	3170	0,2	634
2a	4 PUC	1805	0,2	361
2a	5 PUC	4338	0,15	651
2a	6 RIG. URB.	3610	0,3	1083
TOTALE UTOE 2a - FALORNI		6365	5932	138

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio		425	425	10
TOTALE UTOE 2b - PANIACCIO		425	425	10

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio		1360	1360	32
3	1 PA*	10551		
3	2 PA*	11539		
3	3 PA*	2108		
3	4a PUC	3114	0,3	934
3	5 PUC	1928	0,2	386
3	6 PUC	3337	0,2	667
3	7 PUC	1353	0,2	270
3	8 PUC	3872	0,2	774
3	9 PUC	1326	0,15	199
3	10 PUC	2651	0,15	398
TOTALE UTOE 3 - CERRETTI		4988	4988	117

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					
4	1	PUC	2680	0,15	255
					402
					402
					657
					657
					15
					6
					9
					15

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					
5	1	PA	10005	0,18	8500
					1801
					1801
					0
					0
					2611
					2611
					6518
					6518
					324
					324
					295
					295
					416
					416
					1987
					1987
					7844
					7844
					2303
					2303
					3371
					3371
					6275
					6275
					1842
					1842
					2697
					2697
					603
					603
					1590
					1590
					1569
					1569
					461
					461
					674
					674
					591
					591
					11415 **
					11415 **

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					
6	1	PUC	1256	0,2	510
					510
					251
					251
					761
					761
					18
					12
					6
					6
					18

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					
7	1	PA*	7977		1700
					1700
					265
					265
					479
					479
					2444
					2444
					40
					40
					6
					6
					11
					11
					57
					57

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio									
					4080	4080	4080	96	
8	1	PA	4463	0,3	1339	1339		32	
8	2	PUC	3038	0,2	608	182		4	426
8	3	PUC	3056	0,2	611	183		4	428
8	4	RIG. URB.	4590	0,3	1377	1377		32	
8	5	RIG. URB.	3875	0,3	1163	930		22	233
8	6	RIG. URB.	1649	0,3	495	495		12	
8	7	RIG. URB.	3355	0,2	671	671		16	
TOTALE UTOE 8 - PONTICELLI					10344	9257		218	1087**

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio									
					425	425	425	10	
9	1	PA	22339	0,4	8936				8936
9	2	PA	64024	0,4	25610				25610
9	3	PA	7517	0,3	2255				2255
9	4	PA	10357	0,3	3233				3233
9	5	PA	14132	0,3	4240				4240
9	6	PA	17284	0,3	5185				5185
9	7	PA	29776	0,4	11910				11910
9	8	PUC	6117	0,3	1835				1835
9	9	PUC	6002	0,35	2100				2100
TOTALE UTOE 9 - PONTICELLI AP					65729	425		10	65304**

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio									
					7310	7310	7310	172	
TR	1	PA	9893		5984****				5984
TR	2	PA	10359		710****				710
TR	3	PA	4638		200****				200
TR	4	PA	21948		842****				842
TOTALE TERRITORIO RURALE					7310	7310		172	7736**

TOTALE REGOLAMENTO URBANISTICO		SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
		159.725	78.755	1.848			88.706	

PREVISIONI DI RU E RAFFRONTO CON IL P.S.	SUL	SUL Res.	abitanti	SUL non Res.	Raffronto PS	Saldo residuo
TOTALE PREVISIONI DI RU	159.725	78.755	1.848	88.706		
<i>Recupero e riqualificazione patrimonio edilizio</i>	34.000	34.000	800		800	0
<i>Rigenerazione Urbana</i>	22.749	18.641	439	4.108	500	61
<i>Nuovi interventi edilizi a prevalente funzione residenziale</i>	22.949	22.949	540		572	32
<i>Nuovi interventi di edilizia sociale (PEEP)</i>	3.165	3.165	74		***	
<i>Nuovi interventi a prevalente funzione non residenziale</i>				84.598**		
Artigianale industriale					70000	
Commerciale					45000	45.402
Direzionale e di servizio				84.598**	8500	
Turistico ricettivo					6500	

* Comparti di PA convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del RU per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU

** SUL complessiva delle funzioni non residenziali. In sede di PA o PUC dovrà essere verificato il dimensionamento delle singole funzioni rispetto al P.S.

***Per il dimensionamento degli insediamenti di edilizia sociale viene utilizzato il dimensionamento residuo del PIANO PEEP di cui al previgente RU

**** Superficie stimata

DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

- Permessi di costruire non ritirati e/o decaduti, per complessivi mc 17.430
 - Piani Attuativi convenzionati ultimati per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria ma rimasti in tutto o in parte inattuati per la parte relativi agli interventi edilizi, per complessivi mc 19.296
 - Piani Attuativi decaduti con opere di urbanizzazione ed interventi edilizi non completati, per complessivi mc 6.659
- Il tutto per una volumetria residenziale pari a 43.385 mc, equivalenti a 14.462 mq di SUL

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 Regolamento Urbanistico 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 R.U.; 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 di permesso di costruire o alla SCIA evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale l'Amministrazione, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, riconduce la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le 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 R.U. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico, con particolare riferimento ai nuclei urbani storici, di cui all'art. 31 ed agli edifici rurali di valore storico, architettonico e testimoniale, di cui all'art. 22 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 R.U. 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. 14.

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 agli edifici dei nuclei urbani storici di cui all'art. 31 ed agli edifici rurali di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'art.22 delle

presenti Norme, sono ulteriormente articolati dal R.U., salvo indicazioni più restrittive degli Allegati II e III, secondo la seguente classificazione:

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. 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 incongrui.

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 ed 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 ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui.

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 ed al ripristino di soluzioni coerenti con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con il suo processo evolutivo.

Rc4 – Recupero a fini residenziali di volumi destinati ad altri usi

Tale intervento consiste nel recupero a destinazione abitativa di unità immobiliari costituenti porzione o pertinenza di edifici e complessi residenziali, è rivolto al superamento delle condizioni di degrado del patrimonio edilizio storico ed è ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio. Non è ammessa la ristrutturazione di volumi non residenziali isolati (annessi, garage, capannoni, ecc.) o tipologie specialistiche, tale da consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale, se non espressamente prevista dal presente RU.

Rc5 – Riorganizzazione funzionale attraverso il recupero dei sottotetti a fini abitativi

All'interno del patrimonio edilizio storico gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010 devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde. E' consentita, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'installazione di lucernari, purché non comporti modifiche alla conformazione tipologica della copertura.

Art.12 – Interventi di trasformazione

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

- I. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)
 - a. – Demolizione con fedele ricostruzione vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto1
 - b. – Demolizione e contestuale ricostruzione vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 2
- II. Ripristino di edifici demoliti o crollati vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 4 e lettera i
- III. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera g
 - a. – 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.
 - b. – Addizioni volumetriche con vincolo tipologico Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di interesse tipologico e testimoniale per i quali gli allegati di RU definiscono specifiche indicazioni.
- IV. 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.
 Gli interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio nel territorio rurale sono intesi come demolizione con successiva ricostruzione della SUL esistente, sullo stesso sedime; è possibile una diversa articolazione planivolumetrica e della sagoma del fabbricato preesistente, purché sia mantenuta la prevalenza del sedime originario; gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati ad interventi di sistemazione 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.
- V. Ristrutturazione urbanistica vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera f
- VI. 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. Il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti esistenti ed arretrato rispetto alla viabilità principale;
- ✓ 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. 55 delle presenti norme. Eventuali misure compensative e/o di messa in sicurezza dovranno essere individuate nel rispetto del contesto urbanistico e paesaggistico interessato dall'intervento. In particolare, per gli interventi ubicati in aree interne al territorio urbanizzato caratterizzate da rischio idraulico elevato non è ammessa la formazione di rilevati superiori ad 1 mt sopra il piano di campagna. Ove possibile, sono da preferire soluzioni progettuali che prevedano di mantenere liberi gli spazi a livello suolo o adibire i piani terra a funzioni accessorie che non comportino la presenza continuativa di persone e/o animali. Deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;

b) Gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati anche con processi e modalità costruttive alternative rispetto a quelle tradizionali, quali processi di autocostruzione, 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 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 R.U. le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale nonché le direttive e gli indirizzi di cui alla DCR n. 6 del 25.01.2005 (Piano di Tutela delle Acque).

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 e gli Interventi di Rigenerazione Urbana, sono individuati in cartografia e disciplinati puntualmente nell'Allegato I - Schede Norma in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo II 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 I, sono strumenti di pianificazione urbanistica in attuazione del Regolamento Urbanistico, 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 (cfr articoli 115-120 della LR 65/14):
 - PL – Piani di lottizzazione (art. 115 LR 65/14);
 - PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare (art.117 LR 65/14);
 - PIP - Piani per gli insediamenti produttivi (art.118 LR 65/14);
 - PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio (art.119 LR 65/14);
 - PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa(art.120 LR 65/14);
 - I P.A.P.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 74 della legge regionale 65/14, nei casi previsti all'art. 20 delle presenti Norme.La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

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.

Le aree 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 Regolamento Urbanistico. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. sono descritte nell'Allegato I 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.

5. Le indicazioni progettuali contenute nelle Schede Norma di cui all'Allegato I 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 mixité 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 subocomparti 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 I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale (23 mq/ab - cfr Art. 18 comma 14 delle Norme di P.S.).

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.

I progetti dei comparti di rigenerazione urbana dovranno configurarsi in modo unitario ed essere riferito all'intera area d'intervento, individuando, attraverso elaborati grafici, l'assetto planivolumetrico complessivo rispetto almeno ai seguenti elementi:

- urbanizzazioni nuove e/o integrative;
- infrastrutture di connessione esterne ed interne al comparto, anche di tipo ciclo-pedonali, garantendo l'attraversamento e la permeabilità dell'area.

Inoltre l'individuazione degli spazi a standard dovrà garantire un corretto inserimento funzionale e formale nel contesto urbano e paesaggistico, in riferimento:

- all'ubicazione di aree di parcheggio lungo strada pubblica schermati da sistemazioni a verde;
- alla riqualificazione del margine urbano attraverso opportuna sistemazione a verde costituita da alberature e siepi in forma libera, non idrofile;
- alla relazione di continuità tra spazi di uso pubblico, dei percorsi pedonali e del verde;
- alla funzionalità e decoro anche nell'arredo (illuminazione, sedute, tipologia delle pavimentazioni, etc).

In tal senso il progetto dovrà essere correlato da specifici elaborati grafici e descrittivi che dimostrino i requisiti soprarichiamati.

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 minimi indispensabili di abitabilità o agibilità. Le Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA possono contenere disposizioni specifiche in merito a singoli comparti.

Per i comparti di rigenerazione urbana interessati da attività produttive in atto alla data di adozione del R.U. sono ammessi interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale delle attività in essere, comprensivi anche di modesti ampliamenti in misura non superiore al 10% della superficie coperta esistente ed autorizzata.

L'approvazione di Piani Attuativi relativi a subcomparti funzionali dei comparti di iniziativa privata individuati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I è ammissibile quando vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e purché nei subcomparti si applichi l'impianto urbano vincolante delle schede norma.

Il carattere di funzionalità del sub comparto è dato dal verificarsi dei seguenti requisiti:

- rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto di utilizzazione territoriale Ut previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche con ubicazione e dimensionamenti tali da consentire il successivo completamento funzionale per l'intero comparto, in conformità con il disegno urbano del R.U., oltre a garantire la piena funzionalità del sub comparto in oggetto; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con l'impianto urbano del R.U.;
- bilanciamento delle opere di urbanizzazione e degli oneri di cessione, da effettuare e dimostrare sulla base di reali impegni di spesa e valutazioni di mercato, che dovrà essere accettato da tutti gli aderenti al comparto con sottoscrizione di specifico impegno previamente alla adozione del subcomparto. In alternativa l'A.C. si riserva di esprimere parere vincolante in merito.

In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la P.A. nel primo stralcio funzionale costituiranno prescrizione anche per gli stralci successivi.

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.

Nei casi in cui il piano individua, all'interno dei comparti di trasformazione/rigenerazione, aree per viabilità, verde o parcheggi pubblici, é facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione degli stessi, anche prima dell'attuazione degli interventi di iniziativa privata, mediante acquisizione delle aree. In caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e verde pubblico, i proprietari dell'area possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria, da utilizzare per un periodo non superiore a cinque anni dalla data di cessione delle aree e comunque per il periodo di efficacia stabilito dall'art. 95 della L.R. 65/14.

6. L'efficacia delle previsioni nei casi di piano attuativo, progetti unitari convenzionati, interventi di rigenerazione urbana è definita all'art. 95 comma 11, 12, 13 della LR 65/14.

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi

Art.14 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico 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 RU.
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.

4. Distanza dalle strade:

Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo V e/o dei comparti cui alle Schede Norma dell'Allegato I, in tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettate le distanze minime di seguito riportate.

Ai fini dell'applicazione del presente comma 1 non sono da considerarsi modifiche della sagoma quegli interventi strettamente necessari all'adeguamento sismico e/o energetico degli edifici e quelli che comportano un miglioramento dei rapporti tra l'edificio/manufatto e le distanze preesistenti.

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere a ml 7,50.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed addizione volumetrica sono fatti salvi gli allineamenti esistenti, ove abbiano carattere prevalente lungo la strada interessata.

Fuori dai centri abitati devono inoltre essere rispettate le distanze previste dalla vigente normativa in base alla classificazione ed alle caratteristiche delle strade, con particolare riferimento al Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, salvo autorizzazione dell'Ente Proprietario della strada interessata.

Art.15 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Regolamento Urbanistico 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. Il R.U. favorisce la permanenza e l'implementazione di **connessioni ecologiche**, in conformità con il Piano Strutturale, in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il RU prescrive, 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.

Capo III - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni

Art.16 – Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Ai sensi dell'art. 23ter del DPR 380/01 come modificato dalla L. 164/14, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) residenziale;
 - a-bis) turistico - ricettiva;
 - b) produttiva e direzionale;
 - c) commerciale;
 - d) rurale.
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 Regolamento Urbanistico. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.

Art.17 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Regolamento Urbanistico 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 P.S. per le diverse UTOE.
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 Regolamento Urbanistico 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 titolo abilitativo, 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 R.U. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S. Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico per ambiti o comparti specifici.

4. All'interno delle **UTOE 1a Santa Maria a Monte Capoluogo, 1b Via di Bientina, 1c Melone, 2a Falorni, UTOE 2b Paniaccio, 3 Cerretti, 4Tavolaia, 5 Montecalvoli, 6 - Cinque Case, 7 San Donato, 8 – Ponticelli** in relazione al prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, 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; commerciale comprendente spazi espositivi
- Turistico ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Artigianale di servizio e compatibile con la residenza come definita all'art. 16 comma 2
- Produttiva, limitatamente alle attività già insediate.

Nell'UTOE 5 Montecalvoli sono inoltre ammesse attività produttive all'interno delle zone ad esse specificamente destinate dal RU (area produttiva di Montecalvoli basso).

5. All'interno delle **UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva** in relazione al prevalente carattere artigianale e industriale, e fatte salve le indicazioni specifiche delle Schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili, le seguenti attività:

- Produttivo, con esclusione delle attività di cui al successivo comma 12;
- Direzionale e di servizio
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05 commerciale comprendente spazi espositivi
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Turistico ricettiva
- Residenziale, limitatamente alle destinazioni in atto alla data di adozione del RU.

6. Nell'ambito della destinazione turistico ricettiva non sono comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui agli art. 55, e 56 e 58 della L.R. 42/00 (Affittacamere e Case per Vacanze, Residenze d'epoca).

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 R.U. per l'ambito territoriale interessato.

L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui all'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 Regolamento Urbanistico.

7. 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. 21 delle presenti NTA nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. nonché dell'art. 65 comma 4 del vigente PTC.
8. In tutto il territorio rurale è vietato il deposito e lo stoccaggio di merci e materiali a cielo aperto, fatta eccezione per le aree da destinare a recupero inerti ai sensi del vigente PAERP della Provincia di Pisa. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo Titolo VII- Tutela dell'integrità fisica del territorio.
9. In tutto il territorio comunale non è ammessa la localizzazione di aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. All'interno delle UTOE 5 e 9 non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri di prima classe come definite dal DM 5.09.1994, fatta eccezione per le attività di cui all'elenco C punti 6 (Carpenterie, carrozzerie, martellerie) e 24 (Tipografie con rotative). Nel Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale 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 RU.
10. 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 ai successivi art. 30, 31 e 65.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/2013 e s.m.i. è vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro ad una distanza inferiore a 500 metri, misurata in base al percorso pedonale più breve, da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri socio-ricreativi e sportivi o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale. L'Amministrazione Comunale può individuare altri luoghi sensibili nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro, tenuto conto dell'impatto degli stessi sul contesto urbano e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico ed il disturbo della quiete pubblica. Il Regolamento Urbanistico individua mediante uno specifico elaborato cartografico (Tav. 13 - Ubicazione dei luoghi sensibili art. 4 LR 57/2013 - scala 1:10.000) l'ubicazione di detti luoghi sensibili all'interno del territorio comunale, fermo restando che tale individuazione riveste valore indicativo e non esclude la presenza di ulteriori luoghi ed aree sensibili a cui garantire il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI RELATIVE AI SISTEMI TERRITORIALI

Art.18 – Sistemi Territoriali

1. Il Piano Strutturale articola l'insieme delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio comunale all'interno dei seguenti Sistemi Territoriali:

a) Il Sistema collinare delle Cerbaie, a sua volta articolato in:

- *Subsistema collinare settentrionale*

- *Subsistema della collina abitata*

- *Subsistema collinare di crinale*

b) Il Sistema della pianura dell'Arno a sua volta articolato in:

- *Subsistema della pianura*

- *Subsistema della golena*

2. I Sistemi e i Subsistemi territoriali, di cui al precedente comma 1, sono oggetto di specifici indirizzi, criteri e prescrizioni per la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14, e dei relativi obiettivi prestazionali e di qualità. Tali disposizioni sono specificate ai successivi articoli, nonché al Titolo VIII relativo alle Invarianti Strutturali, e costituiscono riferimento vincolante per la formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 della L.R. 65/14.

3. Le disposizioni, di cui al presente articolo, comprendono anche la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio di cui all'art.58 comma 3 della L.R.65/14, nonché la disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della medesima legge regionale. Sono inoltre conformi e coerenti alla disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, in particolare rispetto alla:

- a. 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. disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val Di Nievole e Val d'Arno Inferiore ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- c. disciplina dei beni paesaggistici, recante:
 - indirizzi, direttive e 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;
 - Obiettivi, direttive e prescrizioni intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo142 del Codice, come formulate nell'Elaborato 8B e 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;

Art.19 – Classificazione del territorio rurale

1. Per "territorio rurale" si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di RU.

2. Il territorio rurale è suddiviso in sei ambiti, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli sistemi territoriali interessati.

Esse si distinguono in:

- aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema collinare settentrionale" (zone E1);
 - aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema della collina abitata" (zone E2);
 - aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema collinare di crinale " (zone E3);
 - aree agricole ricadenti nel "Sistema della pianura dell'Arno - Subsistema della pianura" (zone E4);
 - aree agricole ricadenti nel "Sistema della pianura dell'Arno - Subsistema della golena" (zone E5);
 - aree agricole ricadenti nel "Sistema della pianura dell'Arno - Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (zone E6).
- 3.** Le aree agricole costituiscono le zone E di cui al D.M.n.1444/1968 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R.n. 65/2014 e del Regolamento emanato con D.P.G.R.n.5/R del 09/02/2007 e s.m.i.
- 4.** All'interno del territorio rurale il R.U. individua, inoltre, all'interno del patrimonio edilizio esistente:
- Nuclei rurali storici, di cui all'art. 11 comma 6 del P.S.
 - Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale, di cui all'art. 11 comma 7 del P.S e disciplinati nell'Allegato III.

Art. 20 – Strumenti e procedure per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi

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

- intervento diretto;
- intervento diretto convenzionato;
- Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale;
- Piano di Recupero.

2. Interventi diretti: si attuano con tale procedura gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, comprese le addizioni funzionali e gli ampliamenti *una-tantum* nelle forme previste dalla normativa vigente e dal presente strumento di pianificazione urbanistica, qualora non diversamente previsto dalle Schede di cui all'Allegato I e III delle NTA.

3. Interventi subordinati alla presentazione di Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMA): sono subordinati all'approvazione di Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi richiesti da imprenditori agricoli per la realizzazione di nuovi edifici rurali (abitazioni) e per interventi sul patrimonio edilizio a destinazione agricola nei casi previsti dalla L.R. 65/14 artt. 72 e 73.

Il Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 qualora preveda almeno uno dei seguenti interventi:

- nuova edificazione ad uso abitativo ;
- annessi per attività di allevamento intensivo o comunque superfici complessivamente superiori a 150mq;
- ristrutturazione urbanistica nei casi diversi da quelli previsti all'art. 21 comma 3 delle presenti Norme.

4. Interventi subordinati a Piano di Recupero: sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei seguenti casi in cui vi sia una delle seguenti condizioni:

- Aumento del numero di unità abitative oltre una rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del RU;
- Mutamento della destinazione d'uso che preveda attività non residenziali con SUL maggiore di 200 mq;

- Interventi che comportano la demolizione, l'accorpamento, l'ampliamento dei volumi legittimi esistenti, nel rispetto dell'art.23 delle presenti Norme, finalizzati alla riqualificazione complessiva, per volumetrie complessivamente superiori a 450 mc.

Oltre i casi di cui sopra il RU individua specifiche Zone di Recupero da assoggettare a PdR per i quali è definita una Scheda Norma di cui all'Allegato I.

5. Tutti gli interventi dovranno essere conformi alla disciplina del PIT, in particolare nel rispetto delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nella Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" e nelle Schede relative ai Beni Paesaggistici, recepite nei successivi artt. 22, 25, 26, 30, 62 e 65.

Art. 21 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art.n°1, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali, in coerenza con il PTC di Pisa art.65 co 4:

- abitazioni specialistiche;
- residenza;
- artigianato di servizio e compatibile con la residenza ai sensi art. 16 comma 2;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- studi professionali;
- sedi espositive;
- strutture associative;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
- attività turistico ricettive
- spazi per attività culturali
- altre destinazioni qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle schede norma di cui all'Allegato I e III delle NTA.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del R.U.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 23.

Sono ammesse attività artigianali diverse da quelle sopra elencate, limitatamente ad unità immobiliari che abbiano legittimamente avuto precedente destinazione ad attività artigianale e/o produttiva, relative ad edifici diversi da quelli di cui all'art. 22 e comunque di origine non rurale, nel rispetto delle normative vigenti e con esclusione di attività insalubri di Classe I e II. L'insediamento di tali attività è ammesso previa valutazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali, igienico sanitarie ed infrastrutturali delle unità immobiliari interessate, con divieto di ampliamento, trasformazione di aree scoperte, realizzazione di nuova viabilità.

2. La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

a. edifici a destinazione d'uso agricola:

- a prevalente uso abitativo
- ad uso non abitativo

b. edifici a destinazione d'uso non agricola:

- a prevalente uso abitativo

– ad uso non abitativo

Per ciascuna categoria di edifici valgono le disposizioni di cui ai seguenti commi.

3. Edifici a destinazione agricola

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici che conservano l'impianto di matrice rurale, e/o che sono di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta al successivo art. 22.

Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e/o non oggetto di specifica schedatura sono ammessi gli interventi di cui al presente comma, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso entro i limiti e secondo le procedure di cui all'art. 23 delle presenti Norme.

a. per gli edifici a prevalente destinazione abitativa

Sono consentiti, senza la necessità di presentazione di PAPMAA, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui agli artt. 134 e 135 della LR 65/14;
- sostituzione edilizia di cui all'art. 134 co1 lettera l);
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche o di adeguamento per le esigenze di disabili;
- ampliamenti “una - tantum” per ogni abitazione rurale esistente all'approvazione del P.S. fino ad un massimo di 100 mc, per i soli imprenditori agricoli professionali. Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

Ai sensi dell'art. 71co4 della L.R.65/2014 gli interventi edilizi effettuati per lo svolgimento delle *attività agrituristiche* comportano l'impegno dell'imprenditore agricolo a non modificare la destinazione d'uso per 15 anni dalla loro realizzazione.

Sono inoltre consentiti, previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle superfici fondiarie minime previste dal P.T.C. i seguenti interventi:

- trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili a quelli previsti ai precedenti punti ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
- trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili a quelli previsti ai precedenti punti;
- ristrutturazione urbanistica;
- mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende di superficie superiore ai minimi previsti dal P.T.C., previa conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/14.

b. per gli edifici a destinazione non residenziale (annessi) sono consentiti, senza la necessità di presentazione di PAPMAA, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui agli artt. 134 e 135 della LR 65/14;
- trasferimenti di volumetria nei limiti del 20% del volume degli edifici esistenti per singolo edificio aziendale e fino ad un massimo di 300 mc di volume ricostruito. Tali volumi

trasferiti non si cumulano tra loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al punto successivo (ampliamenti *una tantum*);

- ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 300 mc e del 10% della volumetria esistente, ad opera dell'imprenditore agricolo professionale.
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Sono inoltre consentiti, previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle superfici fondiari minime previste dal P.T.C. i seguenti interventi:

- trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili a quelli previsti ai precedenti punti ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
- trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili a quelli previsti ai precedenti punti;
- ristrutturazione urbanistica;
- mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende di superficie superiore ai minimi previsti dal P.T.C., previa conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/14.

4. Edifici a destinazione non agricola:

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di impianto e/o di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta al successivo art. 22.

Per gli edifici privi di valore architettonico - ambientale e/o non oggetto di specifica schedatura sono ammessi i seguenti interventi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione, come definita dal Regolamento Edilizio, comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui agli artt. 135 e 134 della LR 65/14, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali appartenenti alla tradizione rurale locale.

Per tali fabbricati sono inoltre consentiti, al fine del miglioramento delle condizioni abitative, ampliamenti "una-tantum" per unità abitativa con SUL superiore a 45 mq, con riferimento allo stato legittimo alla data di adozione della presente variante e fino ad un massimo di 30 mq per unità abitativa. Ove l'ubicazione e/o la conformazione dell'edificio principale non rendano possibile l'intervento di ampliamento, è ammesso l'utilizzo della equivalente potenzialità edificatoria per la riqualificazione ed il recupero ad uso residenziale di eventuali volumi secondari privi di valore tipologico collocati all'interno dell'area di pertinenza (resede) del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze e della vigente normativa edilizia, nonché delle disposizioni di cui agli artt. 21 comma 5 e 23 comma 4 della presenti norme.

Per le unità immobiliari di SUL non superiore a 45 mq a con destinazione abitativa alla data di adozione della variante al RU sono consentiti interventi di ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di 20 mq.

Tutti gli ampliamenti devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio, nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione esteso anche alle aree di pertinenza.

Per gli edifici ed i complessi edilizi individuati dal RU all'interno delle zone agricole di cui al precedente art. 19 ed al tempo stesso ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14 in quanto individuati nella Tav. 2 del previgente PS 1998 come parte del sistema insediativo, sono ammessi, qualora non individuati tra quelli di cui al successivo art. 22, interventi di ampliamento fino al 50% della SUL esistente, all'interno di un progetto unitario volto alla riqualificazione urbanistica, tipologica e paesaggistica dell'area interessata.

- per gli edifici a destinazione non residenziale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 della LR 65/14, qualora dalla documentazione di cui sopra risulti l'assenza di caratteri architettonici, tipologici e formali di interesse testimoniale.
- Per gli edifici con destinazione d'uso produttiva legittima ed autorizzata alla data di adozione del R.U. sono consentiti interventi di adeguamento funzionale necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. In particolare sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con ampliamenti una-tantum fino al 20% della SUL esistente senza aumento dell'altezza massima. Gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto complessivo di riqualificazione delle aree esterne di pertinenza che individui gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica volti a garantire il corretto inserimento dei manufatti edilizi rispetto al contesto.
- Per gli edifici a destinazione turistico ricettiva sono ammessi gli interventi definiti dalle presenti norme in relazione alle caratteristiche del patrimonio edilizio, in riferimento Allegato III e all'art. 21. E' inoltre ammessa, nell'ambito di un progetto unitario e nel rispetto dei caratteri ambientali e dei valori paesaggistici presenti, la realizzazione di un numero massimo di quattro piazzole opportunamente attrezzate per sosta camper in collegamento funzionale alle attività ricettive esistenti ed autorizzate (ivi comprese anche le attività di carattere extralberghiero con le caratteristiche della civile abitazione di cui all'art. 17 comma 6 della presenti norme).

Per entrambe le categorie di edifici (residenziale e non residenziale) è ammesso il cambio di destinazione d'uso entro i limiti e secondo le procedure di cui all'art. 23 delle presenti Norme.

5. Tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale: al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale, per gli edifici residenziali esistenti si prescrive quanto segue:

- non è consentita la realizzazione di addizioni per autorimesse pertinenziali;
- non sono ammesse, in caso di cambio d'uso, frazionamento e/o ampliamento, unità abitative di superficie utile lorda inferiore a 45 mq;
- gli interventi sul patrimonio edilizio che comportino un aumento di più di una unità abitativa rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del R.U., sono ammissibili nei limiti del dimensionamento stabilito dal P.S. per il territorio rurale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.
- negli interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali le unità abitative di nuova formazione dovranno mantenere una quota non inferiore a 20 mq di SUL per funzioni accessorie alla residenza (cantine, magazzini, ecc.).

6. Sistemazione degli spazi esterni: la sistemazione degli spazi esterni deve essere unitaria e consona alla natura rurale ed alla connotazione storica e tipologica degli edifici. I progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere corredati di specifici elaborati che documentino lo stato attuale dei luoghi, da rileggere anche attraverso la documentazione storica disponibile, e specifichino gli interventi di riuso

e riqualificazione di tali spazi sia sotto l'aspetto dei materiali e delle soluzioni costruttive prescelte, che sotto l'aspetto delle sistemazioni ambientali (piantumazioni, movimenti di terra, ecc.).

Art.22 – Nuclei ed Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale

1. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, classificati in due categorie:
 - a. Gli **Edifici che conservano il valore storico tipologico**, per i quali il P.S. ha predisposto una scheda di dettaglio (Allegato 1 – Edifici storici in territorio rurale).
 - b. Gli **Edifici di interesse testimoniale** (Quadro Conoscitivo di P.S. – Registro degli edifici presenti al 1954 in territorio rurale).
2. Per gli edifici di cui al precedente comma, il RU definisce le categorie di intervento individualmente ammesse, di cui all'Allegato III delle NTA. Gli interventi ammessi sono riferiti, qualora non diversamente specificato, sia all'edificio abitativo, che agli annessi segnalati nella scheda. Per gli annessi, nel caso venga dimostrata, sulla base di una specifica lettura storico tipologica supportata da documentazione e rilievi, l'inesistenza di valori architettonico – ambientali meritevoli di tutela, si intendono ammissibili gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Per gli edifici di interesse testimoniale di cui al precedente comma 1 lettera b con destinazione residenziale in atto alla data di adozione del RU, sono ammessi inoltre ampliamenti «una-tantum» delle unità abitative esistenti in coerenza con i caratteri tipologici dell'edificio ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio di matrice rurale (ampliamento/addizione laterale o tergale rispetto all'organismo edilizio, sopraelevazione delle porzioni decrementate, chiusura di logge o portici, ecc.). Tali interventi, che comunque non potranno determinare un incremento superiore a 30 mq di SUL rispetto alla situazione esistente, dovranno essere attuati nell'ambito di un progetto complessivo volto alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al superamento delle eventuali condizioni di degrado, comprensivo della rimozione di superfetazioni e manufatti incongrui, nonché della riqualificazione dell'area di pertinenza. Nell'Allegato III delle NTA sono individuati gli edifici di interesse testimoniale per i quali, in relazione agli specifici caratteri tipologici ed architettonici, non sono ammessi i predetti ampliamenti.
3. Per gli edifici ricadenti negli ambiti denominati **“Nuclei rurali storici”** ai sensi dell'art. 1 comma 6 del P.S., sono ammessi gli interventi definiti dal RU in relazione alla classificazione del singolo edificio. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti verso la conservazione, la valorizzazione ed il ripristino delle caratteristiche di matrice rurale. In tal senso, indipendentemente dal valore dei singoli edifici e manufatti, le aree di pertinenza (resede) non potranno essere frazionate e ridotte nella loro consistenza. Le sistemazioni esterne, ivi comprese le recinzioni e le opere a verde, dovranno adottare soluzioni coerenti con i caratteri rurali dell'insediamento, evitando il ricorso a tipologie urbane. Eventuali interventi di ampliamento, accorpamento e/o ricostruzione di manufatti e volumi secondari dovranno essere condotti nel rispetto delle regole tipologiche di crescita ed evoluzione dell'edilizia rurale storica.
4. 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.

5. Per gli edifici di interesse testimoniale per i quali l'Allegato III non definisce una specifica categoria di intervento, può essere prodotta, anche a cura del privato, idonea documentazione che implementi il Quadro Conoscitivo e permetta di definire la categoria di intervento coerente al valore storico tipologico del fabbricato interessato, secondo le procedure di cui agli artt. 15 e 21 della L.R. 65/14. In assenza di specifica disciplina, sono ammessi interventi fino alla categoria Rc1.

Art.23 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici, compresi quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla L.R.10/79 art.5, della L.R. 64/95 art.4, e della L.R. 1/2005 art.43, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a carico del richiedente.

2. I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati a:

- la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 21;
- la verifica dell'aumento di carico urbanistico indotto rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale; al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti nel territorio rurale, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di più di una unità abitativa rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di adozione del R.U., con riferimento all'organismo edilizio o al complesso rurale oggetto di intervento;
- la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto all'ubicazione dell'edificio interessato (caratteristiche paesaggistiche, adeguatezza della viabilità esistente, possibilità di allacciamento alle reti etc), compreso l'obbligo di fidejussione nei casi di cui al successivo comma 5 nonché l'assunzione da parte del soggetto attuatore di tutti gli oneri relativi ad allacci, scarichi e forniture;
- la compatibilità con le caratteristiche tipologico - architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
- la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione e attività richiesta.

3. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- per le aziende agricole alla dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. 82 comma 1 della L.R. 65/2014 e succ. modifiche;
- negli altri casi alla dimostrazione della cessazione dei requisiti di ruralità.
- Il mutamento funzionale da annesso in residenza, fermo restando la destinazione agricola dell'edificio, è subordinato alla presentazione di PAPMAA. che dimostri la non necessità dell'annesso alla conduzione del fondo e la sussistenza dei requisiti aziendali e soggettivi previsti dalla L.R. n. 65/14.
- Il mutamento della destinazione d'uso agricola attraverso PAPMAA è subordinato a conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/14 nei casi previsti dalla normativa regionale.

- il mutamento della destinazione d'uso da agricola ad altro uso è ammesso nel rispetto del dimensionamento di P.S. relativamente alle nuove funzioni previste, nonché delle disposizioni di cui all'art.21 comma 5 delle presenti NTA.

4. Non possono subire cambio di destinazione d'uso in residenza:

- gli annessi costituiti solo da copertura e pilastrature non tamponate in muratura;
- gli annessi con altezza in gronda inferiore a ml 2,30.

5. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso deve essere accompagnato, nel caso che la pertinenza dell'edificio interessato sia superiore ad 1 ha, dall'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui alla L.R. 65/14. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si chiedi il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti). Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Tali interventi dovranno possedere carattere di pubblico interesse, prevedendo, attraverso la sottoscrizione di specifica convenzione ed apposite garanzie fidejussorie, la possibilità dell'Amministrazione Comunale di sostituirsi al privato in caso di inadempienza di quest'ultimo. Gli interventi di sistemazione ambientale comprendono la conservazione e l'obbligo di ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

Art.24 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse.

2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi, nonché nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e parametri disposti dal P.T.C. della Provincia di Pisa e dalla legislazione regionale vigente.

3. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciati esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei PAPMAA, alla cui approvazione tali interventi sono subordinati.

4. L'edificazione di nuovi edifici rurali è consentita in tutto il territorio rurale ad eccezione delle zone E5 anche se le superfici aziendali presenti in questi ambiti concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime per classi di coltura. Concorrono al raggiungimento di dette superfici, seppure non facenti parte del territorio rurale, anche le aree classificate "Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale" di cui all'art. 48 delle presenti norme.

5. Gli interventi di nuova edificazione, compresa la sostituzione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva urbanistica, dovranno prevedere soluzioni di sistemazione a verde a garanzia di un migliore inserimento ambientale e paesaggistico.

Art.25 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Il rilascio del permesso a costruire per nuovi edifici rurali ad uso abitativo è subordinato all'approvazione da parte del Comune del PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo nel quale si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola nonché all'impegno da parte dell'I.A.P. a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa e ad utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue prevalentemente nell'attività agricola rispetto a quelle connesse.

2. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, i nuovi edifici rurali a carattere residenziale devono essere realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3. Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici: i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico, ambientale e paesaggistico esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade (fatta eccezione per limitati tratti per consentire il collegamento e l'accesso alla viabilità esistente).
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- deve essere mantenuto l'aspetto rurale degli spazi esterni;
- le necessità di eventuali abbattimenti di alberi ad alto fusto deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PAPMAA.

4. Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

- *Caratteri dimensionali:* nei nuovi edifici la superficie complessiva non potrà essere superiore a 150 mq di superficie utile dei vani abitabili così come definita ai sensi del DM 5.7.1975 e del Regolamento Edilizio comunale per nucleo familiare. In caso di necessità di nuova edificazione di più unità abitative nella medesima azienda, anche realizzate in tempi differiti, queste saranno realizzate in un corpo unico, la prima abitazione non potrà essere superiore a 150 mq, mentre le unità successive non potranno superare 90 mq, in quanto alcuni servizi avranno uso comune.

Nel caso sia presente in azienda un edificio abitativo, purché non di interesse storico-architettonico, i successivi edifici dovranno essere accorpatisi e non potranno superare i 90 mq.

Tali superfici sono comprensive di eventuali locali accessori (locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). La superficie utile lorda ad uso abitativo dovrà costituire almeno il 70% della superficie complessiva. E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di ml 7,50.

- *Caratteri planivolumetrici e tipologici*: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 33%.

- *Caratteri architettonici e formali*: i nuovi edifici dovranno essere realizzati con paramento murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, etc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane purché realizzate secondo rapporti dimensionali, regole e tipologie desunte dalla tradizione. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta e volume.

- *Materiali e finiture*: i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali; il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da scuri interni, persiane, bandelloni a doghe.

5. Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base.

6. Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, geologiche, geomorfologiche, paesaggistiche, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione.

7. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario; gli spazi di pertinenza dovranno essere coerenti con la loro natura rurale; devono essere utilizzati tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi autoctone o naturalizzate, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

8. Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai commi precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato; in generale tali soluzioni a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico devono sfruttare l'andamento naturale del terreno con possibilità di sfruttare i pendii, le scarpate, i

cigionamenti, con spazi e volumi interrati o seminterrati, affacciati verso valle, e con uso di coperture con sistemazioni a verde. Le aperture verso valle dovranno essere inserite negli assetti pertinenziali in modo da non costituire elemento di degrado.

Art.26 - Annessi agricoli

1. Gli annessi agricoli devono essere realizzati in prossimità dei nuclei o degli edifici esistenti, salvo comprovate esigenze igienico-sanitarie.

2. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, i nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, devono essere realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

3. Annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Attuazione 5/R alla L.R. 1/2005: la costruzione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005 è consentita ed è soggetta all'approvazione da parte del Comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola nonché all'impegno da parte dell'imprenditore a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa. Gli annessi non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici: i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente coerentemente alle seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade;
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- deve essere integrata e mantenuta, per quanto possibile, la vegetazione preesistente.

Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

a. caratteri dimensionali: le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di PAPMAA, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal vigente P.T.C..

b. Caratteri planivolumetrici e tipologici: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 33%.

Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie e funzionali; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate

regole tipologiche di crescita o di aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

In alternativa sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai commi precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato; in generale tali soluzioni a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico devono sfruttare l'andamento naturale del terreno con possibilità di sfruttare i pendii, le scarpate, i ciglionamenti, con spazi e volumi interrati o seminterrati, con ingressi a valle, e con uso di coperture con sistemazioni a verde. Le aperture verso valle dovranno essere schermate in modo da ridurre la visibilità. Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante.

Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura rurale dell'annesso; l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccionata in legno) deve essere dimostrata dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

4. Annessi agricoli ai sensi dell'art 5 del Regolamento di attuazione 5/R della RL 1/2005: la costruzione di nuovi annessi agricoli, di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/14, ove ammessi, è prevista per gli imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA), con superficie fondiaria non inferiore a 1 ha e che esercitano in via prevalente le attività contemplate dall'art. 5 comma 1 del D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i. rappresentate da:

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

Gli interventi edilizi per la realizzazione degli annessi devono essere programmati nel rispetto di quanto di seguito riportato:

- Allevamento intensivo di bestiame:
 - distanza degli annessi dal perimetro di centri abitati non inferiore a ml 200;
 - distanza degli annessi dai confini di proprietà non inferiore a ml 10;
 - superficie massima complessiva degli annessi pari a mq 100 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo.
 - gli interventi di cui al punto a) non sono realizzabili all'interno delle zone classificate Zona collinare E1 E2 E3 nelle aree interne al perimetro del SIC, E5, E6
- Trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento:
 - superficie massima complessiva degli annessi pari a mq 60 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo.
 - gli interventi di cui al punto b) sono realizzabili all'interno di tutte le zone classificate ad esclusione delle zone E5.
- Allevamento di fauna selvatica
 - distanza degli annessi dal perimetro di centri abitati non inferiore a ml 200;

- distanza degli annessi dai confini non inferiore a ml 10;
- superficie massima complessiva degli annessi pari a mq 40 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo.
- gli interventi di cui al punto d) non sono realizzabili all'interno delle Zona collinare E1 E2 E3 nella aree interne al perimetro del SIC, E5, E6 ai sensi del presente Regolamento.
- Cinotecnica:
 - distanza degli annessi dal perimetro dalle civili abitazioni non inferiore a ml 200;
 - distanza degli annessi dai confini non inferiore a ml 10;
 - superficie massima complessiva degli annessi pari a mq 150 così suddivisa:
 - per i locali da destinare a ufficio, servizi igienici, preparazione cibi ed alimenti, ripostigli, infermeria e similari la superficie non potrà superare 35 mq.
 - la restante superficie potrà essere utilizzata per le attività principali connesse all'allevamento (es. Spazi coperti per ricovero animali, spazi per la lavorazione/ricovero derivati dall'allevamento.)
 - per il calcolo della superficie si specifica che verrà computata la superficie utile/di calpestio fuori terra degli annessi, ivi compresa la parte coperta dei box per ricovero cani; i box per ricovero cani saranno dotati di recinti per la sgambatura e di pavimentazioni lavabili strettamente limitate all'uso, secondo prescrizioni igienico- sanitarie.
 - gli interventi di cui al punto e) sono realizzabili all'interno della di tutte le zone agricole, ad esclusione della zone E5.
- Allevamenti zootecnici minori:
 - distanza degli annessi dal perimetro di centri abitati non inferiore a ml 200;
 - distanza degli annessi dai confini non inferiore a ml 10;
 - superficie massima complessiva degli annessi pari a mq 60 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo.
 - gli interventi di cui al punto f) non sono realizzabili all'interno delle zone classificate E 5.

Gli annessi di cui al presente comma dovranno comunque essere realizzati nel rispetto di una distanza non inferiore a 50 m da edifici destinati a civile abitazione.

5. Qualora gli interventi oggetto delle nuove realizzazioni di annessi agricoli siano suscettibili di produrre effetti su Siti di Importanza Regionale o su Geotipi di Importanza Regionale, art. 15 bis della LR n.56/2000 dovrà essere predisposto apposito Studio di Incidenza.

6. Ai sensi dell'art. 64 del vigente PTC e dell'art. 8 comma 12 del P.S. all'interno delle Zona collinare E1 E2 E3 è esclusa la realizzazione di serre fisse.

7. Sono confermate le zone per attività zootecniche individuate dal previgente RU (zone per allevamento tori, cavalli e cani) per la quali si fa riferimento alla disciplina ed agli atti autorizzativi pregressi.

Art.27 - Manufatti precari di cui all'art. 70 LR 65/2014 e art. 7 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005.

- 1.** Le serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività agricola, sono disciplinate dall'art.70 comma 1 della L.R. n.65/2014 e dall' articolo 8 del D.P.G.R n. 5/R/2007 e s.m.i. e la loro costruzione è consentita in tutte le zone agricole, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VIII delle presenti Norme.
- 2.** L'installazione di manufatti ad uso agricolo, finalizzati allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo, sono disciplinati dall'art.70, comma 3 della L.R. n.65/2014 e dal successivo regolamento di

attuazione; è consentita l'installazione nell'ambito di tutte le zone agricole ad esclusione delle zone E5, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VIII delle presenti Norme.

Art.28 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Ai fini della coltivazione e della tutela ambientale delle colture locali, la costruzione di annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.78, della L.R. n.65/2014 e all'art. 6 del D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i., ove ammessi, è consentita ai proprietari dei terreni non afferenti all'azienda agricola e non utilizzati per attività agricole principali. La realizzazione di tale annesso non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi. Tali annessi devono essere realizzati con un'altezza media interna non superiore a ml. 2,40 e semplice ancoraggio al suolo senza opere di fondazione. Gli annessi non devono essere collegati alle reti di erogazione delle forniture dei servizi, tranne per quanto riguarda l'energia elettrica.
2. Sono ammessi i seguenti dimensionamenti in base alla superficie degli appezzamenti:

Superficie appezzamento	Superficie max del manufatto
<i>da 2.000 a 3000 mq</i>	<i>12 mq</i>
<i>oltre 3000 mq</i>	<i>20 mq</i>

3. Potranno anche essere costruiti annessi che siano a servizio di più orti, oliveti e vigneti; in questo caso la superficie degli appezzamenti sarà uguale alla somma delle superfici dei vari appezzamenti partecipanti, al fine di realizzare la superficie massima del manufatto come previsto al punto 2.
4. L'istanza di titolo abilitativo (SCIA) dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento di terreno non possiede, nel territorio comunale, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate.
5. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:
 - a) di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti e finalizzati a mantenere e migliorare la strutturazione del territorio con particolare riguardo la regimazione idraulica;
 - b) di rimettere in pristino il terreno eliminando il manufatto al momento in cui venga a decadere il requisito della connessione con l'attività agricola per la quale era stato autorizzato;
 - c) di non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e di coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto all'esistenza dell'annesso stesso.

6. L'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

7. Manufatti per ricovero degli animali domestici: la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole esclusa la zona E5.

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare ed amatoriale è ammessa 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 secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata la 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.

I manufatti di ricovero cani, qualora non ubicati in aree pertinenziali di edifici esistenti, dovranno essere ubicati ad una distanza minima (misurata a raggio) 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 5 cani. La superficie massima è pari a mq. 8 per ogni cane (fino ad un massimo di 3 cani) o mq. 6 per ogni cane (fino ad un massimo di 5 cani), e comunque nel rispetto delle norme che regolamentano il benessere degli animali nonché le 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 domestici di grossa taglia (equini) il numero massimo di esemplari consentito è quattro. La superficie minima dei manufatti destinati al ricovero dei cavalli è pari a mq. 7,50 per animale nel rispetto dalle norme che regolamentano il benessere degli animali. Per il ricovero del fieno sono consentiti ulteriori spazi di mq. 4 per ogni animale, con altezza pari a quella del box.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese del richiedente, che preveda la rimozione del manufatto al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo.

Art.29 - Orti sociali

1. Per orto sociale si intende un'area delimitata di dimensione massima di mq. 80-100 minimamente attrezzata ed organizzata per la coltivazione condotta dai singoli privati cittadini, destinata ad attività orticole non professionali. All'interno della zona è vietata la costruzione di manufatti precari; è ammesso un capanno per ogni orto, con le dimensioni di seguito precisate:

- superficie massima del capanno: 8 mq;
- altezza massima del capanno: 2,20 m;
- distanza minima dalle strade carrabili principali: 5 m;
- distanza minima dai corsi d'acqua: 10 m;
- distanza minima dagli edifici: 20 m.

2. All'interno dell'area sarà possibile predisporre la presenza di bagni pubblici chimici. Si può prevedere una recinzione perimetrale da realizzarsi a rete a maglia sciolta e pali in legno/ferro di color zincato, con un'altezza massima di ml 1.80.

3. All'interno dell'orto non è consentito l'allevamento o la detenzione di animali domestici.

4. Tutti i soggetti proprietari (pubblici/privati) di aree già dotate di infrastrutture di accesso ricadenti nel Comune potranno, mediante apposita convenzione, mettere a disposizione del Comune le aree di loro proprietà per le finalità di cui al presente Regolamento.
5. Tali aree vengono escluse in zone E5 e nelle Invarianti, mentre vengono favorite nelle aree definite "Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale" di cui all'art. 48 delle presenti norme.

Art.30 – Tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici

1. Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale di cui al presente Capo. 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), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.

Le seguenti disposizioni costituiscono applicazione dei valori e degli obiettivi di qualità contenuti nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37/2015, in particolare nel rispetto delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nella Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" e nelle Schede relative ai Beni Paesaggistici, nonché degli indirizzi di cui agli artt. 8 e 9 del Piano Strutturale. In particolare, nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, i nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico-agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con le prioritarie esigenze di preservare gli assetti paesaggistici;
- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

Si rimanda alle disposizioni di cui ai successivi commi 3 e 4.

2. 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 con modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, oppure a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi; è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali delle strade vicinali e poderali, fatta eccezione per limitate deviazioni dei tracciati esistenti finalizzate a consentire il recupero di fabbricati ubicati in prossimità della viabilità. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firmata di tecnico a ciò abilitato; la realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, etc.) o per interventi di rilevante interesse

pubblico. Negli interventi di manutenzione è da preferire l'uso di materiali drenanti, quali ghiaie, terre stabilizzate, o pavimentazioni in asfalto drenante di colore naturale terra per i tratti maggiormente acclivi. Per garantire il ripristino ed il mantenimento delle strade, ogni intervento che comporta il transito di automezzi e macchine operatrici di portata utile superiore a 250 q, è subordinata alla stipula di polizza fidejussoria in favore dell'Amministrazione Comunale per il ripristino della sede stradale a conclusione delle opere realizzate. Gli interventi e le modalità per il ripristino dello stato dei luoghi dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale, che potrà impartire specifiche prescrizioni e condizioni. Dovrà essere prodotta documentazione fotografica dello stato dei luoghi prima e dopo gli interventi.

3. Interventi di alterazione morfologica dei suoli: eventuali interventi di modifica morfologica dei suoli 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 di autorizzazione dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica 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, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, 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.

4. Sistemazioni idraulico agrarie (ciglioni e terrazzamenti): anche qualora non cartografati, sono da considerarsi quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico. Sono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

In tali aree non sono consentite:

- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
- la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità inderogabile;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

In tali aree sono consentite:

- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;

- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purché interrato, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.;
- gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la costruzione di fabbricati agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25 e 26 delle presenti norme.

Al fine di mantenere tali sistemazioni e di ridurre l'esposizione al rischio di erosione, si consiglia la riduzione, nella successiva gestione ordinaria, dell'uso del diserbo chimico a favore di metodi alternativi di contenimento delle infestanti.

Terrazzamenti: per quanto alla manutenzione ordinaria dei terrazzamenti si prevede:

- la ripulitura attraverso la rimozione delle ostruzioni presenti (vegetazione, pietrame, terreno, ecc.) per garantire un corretta regimazione delle acque;
- ricostruzione del coronamento (parte superiore del terrazzamento) come intervento preventivo di un degradamento più grave della struttura del muro;
- ritassellatura delle pietre mancanti;
- rimozione della vegetazione cresciuta negli interstizi dei muri ponendo attenzione alla presenza di cespugli che non dovranno essere rimossi, per evitare danneggiamenti alla struttura, ed effettuare una semplice potatura e sfalcio del manto erboso.

A seguito di eventi dannosi sui terrazzamenti, come scivolamenti al piede della struttura, spancamenti, crolli totali, si prevedono, al fine di impedire un ulteriore degrado e ripristinarne le funzionalità di garanzia di condizioni edafiche idonee alla coltivazione, contenimento dell'erosione e gestione del deflusso delle acque superficiali, come manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- demolizione della parte di terrazzamento danneggiata, fino a rimuovere tutta la porzione instabile;
- selezione del materiale di risulta, dividendo le pietre secondo la forma, il calibro e la natura, per la successiva ricostruzione
- ripristino della base del muro, con scavo e costituzione del piano di base
- costruzione del muro: "ammorsamento" alla parte stabile ancora esistente, la ricostruzione della parte esterna del muro di contenimento, la ricostruzione del drenaggio a essa retrostante e il riempimento con terra recuperata in sito o di riporto.

Se necessaria si possono prevedere interventi di ingegneria naturalistica come la ricostruzione con palificate doppie drenate e tamponamento in pietra.

Cigionari: per quanto alla manutenzione ordinaria dei ciglionamenti si prevede:

- sfalcio del manto erboso, preferibilmente da ripetersi due o tre volte l'anno;
- semina di opportune miscele per l'inerbimento delle superfici esposte a erosione (soprattutto per le scarpate di contenimento).

Per quanto alla manutenzione straordinaria dei ciglionamenti si prevede:

rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea;

- sfalcio del manto erboso, preferibilmente da ripetersi due o tre volte l'anno;
- semina di opportune miscele per l'inerbimento delle superfici esposte a erosione (soprattutto per le scarpate di contenimento).

Se necessaria si possono prevedere interventi di ingegneria naturalistica come la ricostruzione con palificate doppie drenate.

5. Bosco: è una tra le risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel territorio di rilevante valore. Sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione 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.

Sono inoltre ammessi interventi di recupero produttivo delle aree di abbandono anche se evoluto a soprassuolo boschivo in coerenza con quanto disposto dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento di attuazione n. 48/R.

Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali.

Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale.

Rettifiche di minima entità all'uso del suolo disciplinato dal presente articolo sono ammesse anche in sede di formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica nel caso di discordanze tra lo stato esistente e quello cartografato, previa dimostrazione dell'effettiva consistenza del soprassuolo vegetazionale ed accertamento da parte degli Enti competenti, senza che ciò costituisca variante al P.S. e al R.U.

Per le aree boscate valgono anche le disposizioni di cui all'art. 70.

6. Specie arboree non autoctone: Nel caso di interventi di nuova piantumazione nel territorio rurale, si ritiene opportuno di non introdurre specie non autoctone e di prediligere le specie maggiormente vocate per il territorio.

Per quanto attiene la gestione della Robinia pseudoacacia, si prediligono interventi selvicolturali mediante tagli di avviamento ad alto fusto per limitarne la diffusione.

7. Pratiche colturali e sistemazioni agrarie:

Sistema Collinare: Il RU indica la possibilità di adottare le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:

- impiego di paleria lignea e reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti;
- disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
- laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei campi con realizzazione di scoline per allontanamento delle acque meteoriche;
- nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento, mantenendo le scoline esistenti e/o salvaguardandone la funzione di regimazione delle acque in termini di portata e tempi di deflusso.

Si segnala la presenza della coltura dell'olivo come elemento prezioso dell'agromosaico del territorio, pertanto se ne indica il mantenimento ed il rispetto dei seguenti indirizzi:

- procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto in attuale fase di abbandono;
- nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria;
- mantenere l'impianto inerbito, data la particolare orografia del territorio ed, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto.

Sistema della Pianura:

Il RU indica la possibilità di adottare le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:

- impiego di paleria lignea e reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti;
- disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
- nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento, mantenendo le scoline esistenti e/o salvaguardandone la funzione di regimazione delle acque in termini di portata e tempi di deflusso.

Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, non sono ammessi interventi in ambito agricolo che compromettano l'integrità complessiva degli agroecosistemi e degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.

8. Interventi e sistemazioni pertinenziali: Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale o nell'ambito periurbano di interesse paesaggistico/ambientale, il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, recinzioni, pavimentazioni esterne, sistemazioni a verde, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private.

Non sono ammessi interventi edilizi che alterino e/o degradino le aree pertinenziali di edifici di interesse storico testimoniale o che compromettano l'unitarietà dei giardini/parchi collegati a ville e residenze signorili.

Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
 - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
 - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;
 - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
 - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.
- Recinzioni: Le recinzioni fisse nelle zone agricole sono ammesse:

- per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale;
- per la delimitazione del resede delle abitazioni.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni fisse per la protezione e l'integrità dei raccolti in funzione del tipo di uso del suolo, in particolare:

- per le coltivazioni ortoflorovivaistiche;
- per le aree a pascolo
- per le zone di ripopolamento e cattura di aziende faunistico-venatorie;

Le recinzioni fisse dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinare a siepi.

Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra.

Per la recinzione del resede delle abitazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di cordolo o cordonato fuori terra per un'altezza massima pari a 15 cm, ove sia funzionale alla delimitazione delle pavimentazioni e/o delle sistemazioni a terra.
- la realizzazione di recinzioni in muratura, nel rispetto dell'altezza massima e delle prescrizioni di cui al presente comma, limitatamente ai tratti fronteggianti viabilità comunali.

Sono vietati:

- recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere podereale o interpodereale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono "area di pertinenza";
- recinzioni di ville ed edifici di rilevante valore, per i quali sono ammesse opere di manutenzione e ripristino ove degradati solo degli elementi di recinzione originari.

Sono fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi". I suddetti fondi possono essere recintati con rete metallica a maglia sciolta sorretta da pali in legno di altezza non inferiore a ml. 1,20 ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 3/94.

Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e far perdere l'unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale. Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti realizzate a distanze inferiori da quelle minime indicate al presente articolo, deve essere acquisita specificamente nulla osta dal Comune che può prescrivere l'adeguamento della recinzione esistente alle presenti norme.

La messa in opera di recinzioni è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole esclusa la zona E5 fatta eccezione per le aree normate dall'art. 12 13 del PTC di Pisa.

- **Piscine:** La realizzazione di piscine è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze private e mq 100 per le attività di tipo agriturismo e turistico - ricettivo, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. Dovranno essere presentati elaborati grafici (piante prospetti, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc. In particolare:

- senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti;
- rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- La localizzazione deve garantire la minima visibilità rispetto a punti panoramici o pubbliche vie, anche attraverso un progetto di paesaggio che inserisca nuovi assetti vegetazionali di schermatura;
- Utilizzo di tipologie e forme regolari semplici evitando soluzioni commerciali, prefabbricate, che non prevedano uno specifico adattamento ai caratteri dei luoghi; sono preferibili soluzioni da realizzare in opera a seguito di un progetto di sistemazione esteso alla pertinenza; sono inoltre preferibili soluzioni di piscine biologiche, stagni e laghetti balneabili, che rappresentano soluzioni a maggiore naturalità e garanzia di inserimento paesaggistico;
- le pavimentazioni a corredo della piscina dovranno essere limitate alle zone effettivamente necessarie all'uso, senza estendersi all'intero perimetro della vasca, che dovrebbe essere almeno in parte mantenuto in continuità con aree a verde e/o permeabili.

Il progetto della piscina dovrà documentare in modo dettagliato le modalità di approvvigionamento idrico della stessa.

9. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili: Nel territorio rurale l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è ammessa nel rispetto della L.R. 39/2005 e della L.R. 11/2011, delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti Norme.

L'installazione di pannelli sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa limitatamente alla soddisfazione del fabbisogno di autoconsumo domestico e/o aziendale. Per gli edifici di interesse storico tipologico di cui all'art. 22, l'installazione è consentita a terra o sulle falde di manufatti secondari e/o pertinenziali, subordinatamente alla presentazione di un progetto che ne dimostri il corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, anche attraverso una sistemazione a verde rispetto all'area di pertinenza del fabbricato interessato.

TITOLO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI

Capo I – Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale

Art.31 – Nuclei urbani storici

1. Gli ambiti denominati “Nucleo Urbano Storico” sono le parti del sistema insediativo che rivestono carattere storico-architettonico o di particolare valore testimoniale, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detti nuclei. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68.
2. Le Tavole 11 e 12 individuano e disciplinano puntualmente l’edificato appartenente ai centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli, costituiti dai nuclei esistenti al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni successive che rivestono carattere testimoniale. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico.
3. Nel rispetto delle prescrizioni d’uso di cui alla Scheda dell’Elaborato 3B del vigente PIT, sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Santa Maria a Monte e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:
 - siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;
 - sia garantito 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;
 - in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
 - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici 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;
 - in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;
 - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
 - siano mantenuti i percorsi i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico alla Rocca di Santa Maria a Monte e le relative opere di arredo;
 - sia conservato il valore identitario dello skyline dell’insediamento storico;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico di Santa Maria a Monte e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici e di elementi tecnologici in genere in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

Si rimanda anche all'applicazione del successivo Art. 66 - *Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico*.

4. Per i nuclei urbani storici valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli 32, 33, 34.

Art.32 - Destinazioni d'uso degli edifici nei nuclei urbani storici

1. All'interno dei nuclei urbani storici è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, 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 II, possono prevedere disposizioni specifiche. 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 del nucleo storico, 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.
2. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, 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, gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato ai sensi L.R. 65/14.
3. 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 storici 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. Le medesime disposizioni sono estese all'intero ambito individuato come "Centro Commerciale Naturale" relativo.

Art.33 – Categorie e modalità di intervento ammissibili nei nuclei urbani storici

1. Le Tavole 11 e 12 individuano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse per ogni edificio o manufatto esistente, in coerenza con i valori tipologici individuati. Per gli organismi edilizi, di cui all'Allegato II, sono individuati, in riferimento agli elementi di interesse storico, tipologico ed architettonico, le condizioni di degrado, gli usi e gli interventi ammissibili, le categorie di intervento e le eventuali prescrizioni ad esse correlate.

L'Amministrazione Comunale potrà con successivi atti individuare specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/14.

2. Per gli edifici per i quali sono prescritti interventi di conservazione ai sensi dell'art. 11 delle NTA è obbligatorio che la documentazione tecnica di accompagnamento alle richieste di titolo abilitativo

contenga una specifica analisi storico tipologica dell'organismo edilizio, un rilievo geometrico quotato in scala non inferiore ad 1:50 ed una documentazione fotografica degli elementi significativi e dello stato di fatto sia interni che esterni.

Art.34 – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio storico

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici sono soggetti, oltre che alla disciplina di cui al presente Capo, 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 garantire:

I. PARAMENTO MURARIO:

A VISTA: laddove esistente deve essere conservato con le tecniche del restauro. In linea generale tali tessiture laddove esistenti o quando siano ritrovate a seguito di opere edilizie di ristrutturazione, devono essere lasciate a vista solo se di importanza storico documentale, e commisuratamente all'importanza storico architettonica degli eventuali assetti di facciata successivi.

Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione di paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile il mantenimento di porzioni o di intere facciate a vista solamente a seguito di approfondite analisi di carattere evolutivo sull'edificio e solo quando ricorra una delle seguenti condizioni:

- ritrovamento di lapidi con iscrizioni, pietre decorate, ecc. sotto gli intonaci originari;
- ritrovamento di apparecchi murari di fabbriche, di rilevanza storico documentale, preesistenti, per cui sia documentabile il maggiore valore storico rispetto all'edificio oggetto di intervento.

Nel caso di mantenimento di porzioni a vista, i tagli nell'intonaco dovranno essere condotti regolarizzando il profilo delle porzioni di interesse. La colorazione delle rimanenti porzioni intonacate dovrà essere cromaticamente intonata, tendendo sempre verso una complessiva omogeneità del prospetto. Non è ammesso di lasciare a vista elementi strutturali come archetti di scarico, volte, cantonali ecc..

INTONACATO: l'intonaco e la tinteggiatura dovranno essere uniformi rispetto all'unità tipologica dell'edificio.

Sono da privilegiare intonaci a base di calce. Eventuali intonaci termici sono ammessi esclusivamente per i prospetti privi di apparati architettonici e decorativi (cornici, mostreggiature, decorazioni, ecc.) per i quali il maggior spessore dell'intonaco non comporti alterazione dei caratteri architettonici e formali degli edifici. Gli intonaci termici dovranno essere costituiti da calce e materiali naturali (canapa, sughero, ecc.) con esclusione di materiali plastici o sintetici. La realizzazione di intonaci termici è comunque esclusa per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Per le tinteggiature dovranno preferirsi prodotti naturali a base di calce, eventualmente ai silicati.

Sono vietate pitture al quarzo e trattamenti non unitari sui prospetti di uno stesso organismo tipologico, salvo quei casi in cui sia opportuno mettere evidenza le diverse fasi evolutive dell'edificio.

I colori sono quelli della gamma cromatica delle terre ed eventualmente colorazioni storicizzate e desunte da eventuali saggi di indagine sulle colorazioni originarie che emergano nelle stratificazioni dell'intonaco specialmente nella fascia sottogronda.

- II. **APERTURE:** evitare qualsiasi nuova apertura che sia di alterazione del ritmo degli allineamenti caratterizzanti l'edificio. L'introduzione di nuove aperture è consentito solo se ammesso nell'Allegato II e Allegato III, nel rispetto delle regole, delle partizioni e dell'allineamento prospettico.

In generale è ammesso il ripristino di aperture precedentemente tamponate, purché risultanti da specifica documentazione.

- III. **INFISSI e SERRAMENTI:** Gli infissi ed i serramenti di chiusura dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della muratura; il materiale di riferimento per la realizzazione di infissi è il legno. Nel caso di sostituzione di infissi si dovrà avere cura di realizzare dimensioni di telai ridotte al minimo, nel rispetto delle caratteristiche degli infissi storici, compatibilmente con le esigenze di isolamento e le prescrizioni della normativa vigente.

Per il sistema di oscuramento dovranno essere utilizzate le persiane oppure scuri interni quale tipologia caratteristica in ambito urbano. Non sono ammessi infissi e serramenti in alluminio o finto legno.

- IV. **GRONDA:** Le gronde in legno e laterizio costituiti da travicelli e scempiato di mezzane devono essere conservate e se necessario ripristinate. La tipologia di gronda in elementi di laterizio aggettanti con mezzane deve essere conservata e ripristinata qualora costituisca parte caratterizzante dell'edificio; eventuali interventi di nuova realizzazione dovranno essere effettuati con elementi di laterizio di recupero o nuovi fatti a mano, di dimensioni quanto più simili a quelli presenti nel contesto.

Le cornici sagomate e gli eventuali cornicioni intonacati devono essere mantenuti.

Le gronde in elementi di laterizio e/o cemento aggettanti con tavelle e tavelloni sono ammesse qualora facciano parte dell'impianto architettonico originario dell'edificio e solo se intonacate e tinteggiate. Sono ritenuti incongrui quei casi in cui l'utilizzo derivi da ragioni di economicità in sostituzione di gronde in cotto ed in contrasto tipologico rispetto all'edificio.

I cornicioni di gronda realizzati in muratura con cordoli e solai aggettanti in cemento, o con aggetti di gronda su travetti prefabbricati in cemento armato, rappresentano generalmente alterazioni in sostituzione di tipologie di gronda originarie. Nel caso di interventi di ristrutturazione se ne prescrive la sostituzione con tipologie congrue rispetto all'edificio.

- V. **MANTO DI COPERTURA:** E' da mantenere e/o ripristinare il manto in coppi ed embrici. E' ammesso il mantenimento di manto di copertura in marsigliesi qualora coerenti con la tipologia.

Dato la presenza del vincolo paesaggistico l'introduzione di pannelli solari fotovoltaici od altri impianti tecnologici esterni atti a favorire il risparmio energetico potrà essere valutata subordinatamente alla formazione di uno specifico studio esteso all'intero nucleo nel rispetto dei caratteri storici e tipologici del tessuto esistente, nonché del contesto paesaggistico.

- VI. **COMIGNOLI E CANNE FUMARIE:** deve essere ridotto al minimo indispensabile il numero di canne fumarie su ogni falda. Non sono ammessi comignoli realizzati con elementi di cls vibrocompresso, lasciati a vista e tubazioni in lamiera se non di rame. Gli estrattori girevoli sono ammessi solo per condutture di stufe o caldaie e purché in rame sporgenti dal manto di copertura nella misura minima possibile.

- VII. **TETTOIE:** in generale non sono ammesse tettoie, pensiline o altre strutture aggettanti a protezione di porte e finestre.

- VIII. **PAVIMENTAZIONI:** per gli spazi di pertinenza delle singole unità abitative, ma anche quelle degli spazi pubblici, 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, elementi di graniglia, getti architettonici con adeguate colorazioni. Gli spazi di pertinenza,

generalmente piccole corti ad uso delle abitazioni, dovranno essere trattati con criteri di uniformità, evitando l'uso di molti materiali; è da evitare un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici.

2. L' inserimento di nuovi impianti (idrico, elettrico, termico, ecc) 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 (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) 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.

Art.35 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Gli ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente corrispondono ad aree interessate da complessi ed organismi edilizi di antica formazione e/o di interesse testimoniale, per le quali è ancora riconoscibile il rapporto tra gli spazi edificati e le aree di pertinenza quali derivanti dal processo insediativo storico, di matrice urbana o rurale. In tali ambiti gli interventi sono 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.
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. Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di R.U. come *Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico e formale*, sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato II; per gli edifici individuati come *Edifici di interesse testimoniale* sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.11 comma 2, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali.
4. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 3 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto del volume esistente. Sono inoltre consentiti, al fine del miglioramento delle condizioni abitative e della riqualificazione architettonica e tipologica, interventi di addizione volumetrica attraverso ampliamenti una - tantum fino ad un massimo del 30% della SUL residenziale esistente, e comunque fino ad un massimo di 30 mq per unità abitativa esistente alla data di adozione del R.U.
5. Gli interventi di ampliamento 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.
6. 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. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di unità abitative maggiore di uno rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.

7. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti sono subordinati a progetto unitario convenzionato ai sensi art. 121 della L.R. 65/14.
8. Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le attività di cui all'art. 17 comma 4. 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.

Art.36 – Tessuto urbano di formazione recente

1. Il Tessuto urbano di formazione recente corrisponde all'edificato a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni sessanta. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e degli standard urbanistici.
2. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 10 del P.S., il Tessuto urbano di formazione recente è articolato in:
 - ✓ Aree urbane consolidate, risultanti dall'espansione pianificata della struttura insediativa storica, in cui è riconoscibile un'organizzazione del tessuto di tipo urbano, connotata da servizi e da infrastrutture, anche se non sempre risolta con caratteristiche di organicità e qualità rispetto all'edificato. Per tali ambiti sono previsti interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.
 - ✓ Aggregazioni lineari di recente formazione, costituite da aggregazioni edilizie diffuse formatesi attraverso progressivi processi di crescita lineare lungo le viabilità, verificatisi con particolare intensità nelle zone del "Subsistema Territoriale della collina abitata" di cui alla Tav. 2 del P.S.
Tali insediamenti sono prevalentemente connotati dalla incompiutezza del tessuto urbanistico, dalla scarsità di centralità, dalla insufficiente dotazione di spazi pubblici e servizi, nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare. Per tali ambiti sono previsti interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto ed evitando processi di ulteriore espansione lineare dell'edificato.

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

$$U_f = 0,5 \text{ mq/mq} \quad R_c \text{ 30\%} \quad H_{\text{max}} \text{ 7,5 m}$$

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.

4. Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di R.U. come "*Edifici di interesse testimoniale*" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 11 comma 2 nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali. Gli eventuali interventi ammissibili ai sensi della L.R. 24/2009 e s.m.i. ("piano casa") devono essere rivolti alla riqualificazione dell'intero organismo edilizio ed attuati nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali di interesse storico e/o testimoniale.

5. Nelle aree libere di superficie superiore a 500 mq, che non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti (particelle catastali sulle quali non insistano fabbricati, con riferimento alla situazione legittima alla data di adozione dell'avvio del procedimento di variante al RU – 28.01.2015), 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:

$$U_f = 0,5 \text{ mq/mq} \quad R_c \text{ 30\%} \quad H_{\text{max}} \text{ 7,5 m}$$

Per le zone classificate a Bassa Densità (BD) l'indice di Utilizzazione Fondiaria è pari a 0,25 mq/mq.

Per le zone classificate con Indice fondiario diversificato (IFD) l'indice di Utilizzazione Fondiaria è pari a 0 mq/mq. Pertanto tali zone sono prive di autonoma potenzialità edificatoria, ma possono essere interessate da interventi di totale e/o parziale delocalizzazione di SUL relative a lotti adiacenti.

L'indice di Utilizzazione Fondiaria U_f è ridotto a 0,18 mq/mq per i lotti ricadenti, anche parzialmente, all'interno dell'area SIR delle Cerbaie, con un limite massimo di 4 unità abitative, dimostrabile sulla base di un atto d'obbligo registrato e trascritto.

Ai fini dell'individuazione dei lotti edificatori, fa fede l'assetto catastale delle aree alla data di adozione del R.U., indipendentemente da eventuali frazionamenti successivi. 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 RU 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, in accordo con i privati, potrà ricondurre gli interventi all'interno di un progetto unitario convenzionato, eventualmente articolato in unità minime funzionali. Sono comunque ricondotti alle procedure di cui al successivo comma 10 i nuovi interventi edilizi che prevedono la realizzazione di un numero maggiore di quattro unità abitative. 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.

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. Nelle UTOE 2a Falorni, 2b Paniaccio, 3 Cerretti e 4 Tavolaia, in ragione delle loro caratteristiche territoriali ed urbanistiche corrispondenti alle "Aggregazioni lineari di recente formazione" di cui al precedente comma 2, gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con le indicazioni contenute nell'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" relativamente alla tipologia "TR8 Tessuto lineare", nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - a. in sede di progettazione dei nuovi interventi di completamento del tessuto edilizio dovrà essere posta attenzione al mantenimento degli affacci e delle visuali sul territorio rurale, disponendo i nuovi organismi edilizi in modo da evitare effetti "barriera" rispetto al tessuto urbano esistente. Gli interventi edilizi dovranno concorrere a riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra urbano e rurale, con mantenimento dei varchi liberi, miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, riqualificazione dei margini edificati.
 - b. Dovrà essere tutelato e valorizzato il rapporto con gli spazi pubblici e di uso pubblico, a partire dalla riqualificazione dei fronti stradali attraverso opportuni spazi di rispetto e filtro. In caso di lotti liberi direttamente attestati su strada pubblica si dovrà garantire un adeguato arretramento al fine di consentire la formazione di spazi di parcheggio ad uso dei residenti nonché idonee sistemazioni a verde.
 - c. In relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, sono consentite tipologie di tipo mono e bifamiliare, aggregazioni in linea o a schiera di non più di quattro unità abitative.
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. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di unità abitative maggiore di uno rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.
9. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 55 mq di SUL, nel rispetto delle indicazioni stabilite dal R.U., dal Regolamento Edilizio e da ogni altra normativa relativa alla zona.
10. Gli elaborati di R.U. 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 I. 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.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda è interamente a carico del privato, fermo restando il dovere di conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria qualora superiori all'importo delle opere da realizzare nell'ambito della convenzione e di integrale versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. In sede di convenzionamento, è facoltà dell'Amministrazione comunale concordare l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico esterne al comparto, fino alla concorrenza degli oneri complessivi dovuti dal privato secondo le tabelle vigenti.

11. 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. 17 comma 4 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.

Art.37–Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

1. Le aree di espansione a prevalente carattere residenziale, assimilate alle zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68, comprendono le aree di nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione e quelle previste dal precedente strumento per i quali siano stati convenzionati e/o approvati i relativi piani attuativi. Gli interventi sono finalizzati alla formazione di nuove parti di tessuto insediativo connesse all'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi.
2. All'interno delle aree di espansione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la residenza, le destinazioni funzionali di cui all'art. 17 comma 4 delle presenti NTA, nel rispetto delle specifiche disposizioni riferite ai singoli comparti contenute nell'Allegato I – Schede Norma.
3. Gli interventi di espansione residenziale, sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/14. Le previsioni, riferite all'intera area del comparto urbanistico, sono individuate dagli elaborati di R.U., e definite da specifica disciplina contenuta nell'Allegato I -Scheda Norma alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La scheda norma dei comparti di espansione residenziale può contenere anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi, nonché l'eventuale quota di edilizia sociale prevista ai sensi dell'art. 18 del PS e del successivo art 38
4. La scheda norma, di cui al precedente comma, stabilisce per le diverse 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.
5. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce le regole morfologiche, i criteri di inserimento paesaggistico, le tipologie ammesse in modo coerente con i processi di formazione storica dell'edificato.

In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano ed il contesto paesaggistico circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma.

In coerenza con le indicazioni del vigente PIT, le nuove espansioni dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche attraverso uno specifico regolamento, misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.

6. 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.
7. Gli elaborati di R.U. 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 R.U. In tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati e/o approvati prima dell'entrata in vigore del presente RU, nel rispetto del dimensionamento di P.S. e fatta salva la conformità con le previsioni del R.U. relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. Per i comparti per i quali sia decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, qualsiasi intervento è subordinato alla verifica dello stato di attuazione dell'area, al fine di individuare la presenza di eventuali sub comparti funzionali dotati di opere di urbanizzazione, per i quali siano assentibili interventi di ristrutturazione e completamento dei lotti residui. Il dimensionamento relativo alle parti non attuate del piano attuativo rientra tra i dimensionamenti disponibili per successivi atti di programmazione da parte dell'A.C.

Art.38 - Aree per l'edilizia residenziale sociale

1. Gli elaborati di R.U. individuano le aree destinate o da destinare a residenza sociale ai sensi della legislazione vigente.
2. Ai fini del presente articolo, è considerata residenza sociale qualsiasi intervento di nuova edilizia 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.
3. Gli interventi di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di residenza sociale sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo. Le previsioni, riferite all'intera area del comparto urbanistico individuato dagli elaborati di R.U., sono definite da specifica disciplina contenuta nell'Allegato I - Scheda Norma alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. La Scheda Norma, di cui al precedente comma, stabilisce per le diverse 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.

5. 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.
6. 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 precedente art. 37. Tali interventi costituiscono quota aggiuntiva rispetto al dimensionamento previsto dalla scheda norma di cui all'Allegato I, ferma 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.
7. Nelle aree PEEP già realizzate e per le quali siano decaduti i relativi Piani, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dell'assetto urbanistico complessivo, degli allineamenti e dell'organizzazione unitaria degli organismi edilizi. L'Amministrazione Comunale potrà procedere, con specifica variante, alla ricognizione dello stato di attuazione delle aree di edilizia pubblica e/o convenzionata realizzate, valutando l'opportunità di assimilarne la disciplina agli ambiti di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Art.39 – Insediamenti a destinazione mista

1. Gli insediamenti a destinazione mista comprendono le parti di territorio che, in relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni, anche al fine di favorire, in coerenza con le indicazioni del PIT, il rafforzamento di un sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi.
2. In dette zone gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi e o PUC di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti Norme e dalle singole Schede Norma, di cui all'Allegato I. Nella redazione dei Piani Attuativi o PUC 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;
 - c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto unitario.
3. La scheda norma, di cui al precedente comma, stabilisce per le diverse 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.
4. All'interno dei comparti 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.

Art.40 - Ambiti di rigenerazione urbana

1. Il R.U. 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 produttive dismesse e/o sottoutilizzate presenti all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale e/o ad esso contigue.
2. 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.
3. In dette zone gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle singole schede norma di cui all'Allegato I. La scheda norma stabilisce per le diverse destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano di Intervento, eventualmente articolato 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;
 - c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto.
4. L'individuazione di cui al comma 1 e la definizione delle Schede Norma di cui all'Allegato 1 assumono i contenuti di cui all'art. 125 commi 2, 3 e 4 della L.R. 65/14.

Capo II – Subsistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva

Art.41 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio. 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 dei singoli comparti.
2. All'interno del tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio sono ammesse le seguenti attività di cui all'art. 17 delle NTA, con le eventuali limitazioni e le prescrizioni stabilite dal R.U. per le singole UTOE e nelle Schede Norma, di cui all'Allegato I per i comparti interessati da Piano Attuativo e PUC:
 - Industriale ed artigianale
 - Direzionale e di servizio
 - Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05; commerciale comprendente spazi espositivi
 - Commerciale all'ingrosso e depositi

Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle diverse funzioni presenti.

3. 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 ristrutturazione urbanistica finalizzati al

riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Uf= 1 mq/mq Rc 50% Hmax 10m

Sono ammessi, in deroga a detti 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.

Nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Edilizio, è ammessa inoltre l'installazione di tettoie e volumi tecnici a servizio dell'attività produttiva fino ad un incremento di superficie coperta non superiore al 10% della superficie fondiaria, e comunque fino ad un massimo di 100 mq.

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di RU come "Area per esposizione di materiali" sono ammesse strutture di servizio all'attività fino ad un rapporto di copertura massimo del 20% del piazzale o dell'area, esclusa l'edificazione di strutture permanenti.

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.42 – Nuovi insediamenti a destinazione produttiva, commerciale e di servizio

1. I nuovi insediamenti a destinazione produttiva, commerciale e di servizio comprendono le aree di nuovo impianto urbane previste dal R.U.. Gli interventi sono finalizzati all'ampliamento del tessuto produttivo attraverso la coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
2. I nuovi insediamenti sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area del comparto urbanistico individuato dagli elaborati di R.U., la cui disciplina è definita da una specifica Scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione. La Scheda norma dei comparti di espansione produttiva contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi.
3. La Scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le diverse destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la Scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole insediative, morfologiche e tipologiche migliorative rispetto al tessuto urbano circostante. A tal fine dovranno inoltre essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo e con il territorio agricolo. Il progetto e la realizzazione delle opere dovranno apportare miglioramento qualitativo almeno dal punto di vista insediativo, ambientale e formale.
4. In coerenza con gli indirizzi del PIT e del Piano Strutturale, L'Amministrazione Comunale promuove la formazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), nonché la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.). L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche attraverso uno specifico regolamento, misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità degli insediamenti produttivi.

5. 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.
6. Gli elaborati di R.U. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti pubblici o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del R.U.; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani Attuativi approvati, fatta salva la conformità con le previsioni del R.U. relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare (PIP).

Art.43 –Insediamenti turistico ricettivi

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina le strutture turistico ricettive nel territorio comunale, distinguendole nelle seguenti categorie ai sensi della LR 42/00:
 - a) Strutture ricettive alberghiere e residence;
 - b) Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
 - c) Agriturismi;
 - d) Aree di sosta attrezzate per camper
2. La disciplina delle strutture di cui ai punti a), b), d) è definita nei successivi commi; la disciplina delle strutture di cui al punto c) è regolata dalla L.R. 23 giugno 2003 n° 30 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Strutture ricettive alberghiere e residence: negli elaborati del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree corrispondenti alle strutture ricettive alberghiere esistenti. Per tali strutture sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente. L'eventuale aumento della capacità ricettiva è ammesso nel rispetto del dimensionamento di P.S. e previa verifica degli standard urbanistici. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi al turista nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale. Eventuali nuove strutture alberghiere sono ammesse solo attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o nell'ambito dei Piani Attuativi disciplinati dalle Schede norma, di cui all'Allegato I.
4. Strutture ricettive extra alberghiere: Le strutture ricettive di cui al presente articolo comprendono le strutture ricettive extra alberghiere di cui agli art. 55, e 56 e 58 della L.R. 42/00(Affittacamere e Case per Vacanze, Residenze d'epoca) con una capacità ricettiva per le affitta camere minore o uguale di sei camere o di dodici posti letto, o comunque non comprese tra quelle di cui al precedente comma. L'esercizio di tali attività è ammesso in tutto 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 relative 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. Eventuali mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi solo se compatibili con la disciplina stabilita dal Regolamento Urbanistico per la zona di appartenenza, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale e previa verifica degli standard urbanistici necessari. L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui al precedente

comma 1 comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con la disciplina di cui all'art. 17 delle presenti norme.

5. Aree di sosta: ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/00, sono aree di sosta le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, che hanno un minimo di cinque e un massimo di cinquanta piazzole, destinate alla sosta, per non più di settantadue ore, di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo. Le aree di sosta possono disporre di bar e spaccio al servizio delle sole persone ospitate. Per l'area attrezzata in loc. Bosco dei Cerri sono ammessi gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato con Del. C. C. n. 64 del 26.11.2014.

La localizzazione delle aree di cui al presente comma potrà essere effettuata dall'A.C. a seguito di avvisi e/o bandi pubblici nei quali dovranno essere specificati criteri e requisiti di dette aree, al fine di garantirne il carattere di interesse pubblico oltre che il corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Art.44 – Attività di recupero, trattamento e riciclo materiali

1. All'interno delle aree individuate con la suddetta classificazione, sono consentite attività di deposito materiali edili, deposito e trattamento di materiale inerte, stoccaggio di rifiuti non pericolosi nel rispetto ed in conformità degli atti deliberativi e delle autorizzazioni rilasciate dalla Regione Toscana o dell'Amministrazione Provinciale di Pisa.

Art.45 – Impianti distribuzione carburanti

1. Gli impianti esistenti per il servizio di distribuzione di carburanti sono individuati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia.
2. La realizzazione di nuovi impianti, compreso il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, deve essere conforme alla normativa regionale di settore (L.R. 7 febbraio 2005, n. 28 con succ. modifiche ed integrazioni e relativo regolamento di attuazione), alle vigenti norme del Codice della Strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495), alle norme dell'apposito "Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva comunale", in attuazione della predetta normativa regionale.
3. Non possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti nei nuclei storici (zone A), ad eccezione di impianti dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.
4. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di seguito individuate:
- Invarianti Strutturali così come individuate nella tavola n° 1 di P.S.
 - in corrispondenza o in prossimità di edifici ed aree tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque in posizione tale da impedire la visuale anche parziale di beni d'interesse storico-artistico- architettonico e paesaggistico e/o di costituire interferenza con ambiti, edifici e aggregati di particolare pregio ambientale e/o storico - testimoniale individuati dal Piano Strutturale.
5. Il cambio di destinazione d'uso dell'area è subordinato a preventiva bonifica della stessa.

Capo III – Disposizioni per la riqualificazione insediativa e territoriale

Art.46 – 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 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.47 - Aree verdi di connessione ecologica e funzionale

1. Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a svolgere la funzione di integrazione paesaggistica e connessione ecologica tra le diverse parti degli insediamenti urbani e tra questi ed il contesto rurale circostante. In dette zone 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 dell'area e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.
2. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di sistemazioni pertinenziali in connessione funzionale ad attività produttive esistenti, previa convenzione con l'Amministrazione comunale che individui anche eventuali oneri e/o opere di interesse pubblico a carico del privato.

Art.48- Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale

1. Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne alle U.T.O.E. in relazione di prossimità ed integrazione con gli insediamenti urbani esistenti, con presenza di giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica.
2. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto. Sul patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi di cui al precedente art. 12 (Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente).
3. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del patrimonio architettonico, nonché il rispetto dei valori paesaggistici esistenti, gli interventi di ristrutturazione dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi dovranno inoltre 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.

4. Per l'attuazione di interventi pubblici e privati si prescrive il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 30 comma 8.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

Capo I – Subsistema funzionale delle infrastrutture

Art.49 – Subsistema funzionale delle infrastrutture

1. Il Subsistema 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 Regolamento Urbanistico prevede la riqualificazione del subsistema funzionale delle infrastrutture viarie attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuove, attraverso le previsioni di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano relative ai centri abitati del capoluogo e delle frazioni di Cerretti, Montecalvoli, Via di Bientina, San Donato, etc, la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana.
3. Il Regolamento Urbanistico, 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 Regolamento 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 dalla scheda norma di cui all'Allegato I.
4. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il R.U. 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.
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 nell'ambito del Piano Urbano del traffico o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede norma di cui all'Allegato I.

6. Viabilità di programma: Il R.U. individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi di P.S., verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richieste 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 R.U. 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, nel rispetto delle indicazioni di R.U.. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.
8. Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del Regolamento Urbanistico – In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Regolamento Urbanistico 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 R.U. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.
9. Parcheggi pubblici e privati: il R.U. 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 R.U. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi pubblici si rinvia al successivo art. 51.

Approdo: il P.S. individua in località la Navetta l'antico passaggio del fiume, quale elemento prestazionale per la valorizzazione del territorio. L'A.C., attraverso propri atti di programmazione, anche intercomunale, potrà prevedere uno o più scali, da ubicare rispetto a un quadro conoscitivo di dettaglio, funzionali quali scalo turistico e "passo di barca"; l'obiettivo è la navigabilità e rivitalizzazione dell'ambito del fiume, così da divenire elemento di valorizzazione e di fruizione turistica del territorio nonché fruizione ambientale, escursionistica, sportiva – ricreativa, di educazione ambientale e per il tempo libero, anche disciplinata attraverso strumenti quali il contratto di fiume.

Art.50 – Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete

1. Le attrezzature, gli impianti tecnologici e i servizi a rete sono articolati dal P.S. in:

- rete fognante;
- rete idrica;
- rete gas;
- elettrodotti;

Per tali impianti/attrezzature valgono gli indirizzi e le prescrizioni definiti agli artt. 12 e 13 delle Norme di P.S., oltre alle disposizioni di cui al successivo articolato.

2. Per i servizi a rete di cui al presente articolo 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 Scheda norma di cui all'Allegato I. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi di cui all'Allegato I 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 VII delle presenti Norme.

Capo II - Subsistema funzionale dei servizi

Art.51 - 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:
 - Servizi di interesse collettivo;
 - Servizi scolastici;
 - Servizi ed impianti tecnologici di interesse pubblico;
 - Parcheggi pubblici;
 - Verde pubblico attrezzato;
 - Aree sportive;
 - 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. 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 Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal Regolamento Urbanistico 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. Le aree per servizi di interesse collettivo (IC) possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione di parcheggi e verde pubblico attrezzato, in relazione alla necessità di standard e/o agli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano.
4. 4. Servizi scolastici: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico 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, mediante forme di progettazione partecipata con gli studenti.
5. 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 Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.
6. 6. Parcheggi pubblici: In tali zone il Regolamento Urbanistico 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 I 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 Regolamento Urbanistico 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 I 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 edifici individuati dal Regolamento Urbanistico 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.

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 Regolamento Urbanistico 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: nelle more dell'approvazione del Piano di Protezione Civile, il Regolamento Urbanistico conferma la previsione dell'area individuata dal precedente atto di pianificazione in località Tavolaia. L'approvazione del Piano di Protezione Civile comporterà una presa d'atto del RU con conseguente adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica.

10. Cimitero per animali di affezione: è individuato nell'UTOE di Montecalvoli, in prossimità dell'area sportiva esistente, nonché in connessione con la campagna circostante ed il sistema dei percorsi ciclopedonali lungo l'Usciana. Il cimitero, subordinato a progetto unitario, realizzabile attraverso stralci funzionali, dovrà avere le caratteristiche di un parco a verde pubblico. Nel cimitero per animali d'affezione possono essere inumate le spoglie ed essere accolte le ceneri degli animali appartenenti alle specie domestiche, comunemente classificati come animali d'affezione, con esclusione di quelli allevati per fini produttivi o alimentari, ed a condizione che un apposito certificato veterinario escluda la presenza di malattie trasmissibili all'uomo o denunciabili sulla base delle vigenti disposizioni statali o comunitarie, nonché ai sensi della LR 9/2015.

Detto cimitero/parco può essere realizzato e gestito da Enti pubblici e/o da soggetti privati previa approvazione del progetto unitario e mediante stipula di apposita convenzione.

Ulteriori aree per le funzioni di cui al presente comma potranno essere individuate dall'A.C. a seguito di avvisi e/o bandi pubblici nei quali dovranno essere specificati criteri e requisiti di dette aree, al fine di garantirne il carattere di interesse pubblico oltre che il corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

11. 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 pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti, nonché idonee aree a verde.

12. Area Attrezzata a carattere naturalistico ambientale: Con tale simbolo si definiscono e si individuano le aree di interesse naturalistico ambientale nelle quali possono essere realizzati spazi ed attrezzature per attività di interesse generale con finalità collegate alla fruizione ambientale, escursionistica, sportiva – ricreativa, faunistico-venatoria, di educazione ambientale e per il tempo libero. All'interno di tali zone la realizzazione degli interventi e delle attività sopra definite è consentita attraverso la formazione di un progetto unitario esteso all'intera area interessata, di iniziativa pubblica o privata convenzionata con l'A.C., nel quale siano definiti l'ubicazione, la tipologia e l'entità degli interventi e delle sistemazioni previste.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina le caratteristiche e le modalità di gestione delle aree e delle aree attrezzate e dei servizi ivi previsti.

Fino all'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale e/o dei soggetti attuatori convenzionati, queste manterranno le attuali caratteristiche ed utilizzazioni.

E' ammessa la realizzazione di piccole strutture di servizio (chioschi, punti ristoro, servizi igienici, ecc.), aree e percorsi attrezzati, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei luoghi e dei vincoli derivanti dalla eventuale presenza di aree boscate ai sensi di legge. Per la realizzazione di eventuali attrezzature inerenti attività a carattere ippico (box, stalla, fienile, ecc.) dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale uno specifico progetto convenzionato nel quale siano individuate la tipologia ed il dimensionamento di tali strutture commisurati all'attività esercitata, nonché l'impegno alla loro rimozione alla cessazione dell'attività stessa o alla scadenza della convenzione.

I progetti dovranno adottare soluzioni tipologiche e costruttive tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi previsti, ricorrendo preferibilmente a materiali tipici del luogo. Una particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione ambientale complessiva dell'area, individuando gli interventi di riqualificazione eventualmente necessari per la piena valorizzazione dei caratteri naturali e paesaggistici presenti. Nelle sistemazioni dovrà essere fatto preferibilmente uso di materiali naturali permeabili; allo stesso modo le recinzioni dovranno essere prevalentemente costituite da staccionate in legno con eventuali siepi con piantumazioni di schermo.

Art.52- Parcheggio privato convenzionato

1. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento privato subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione che disciplini la realizzazione, l'uso e la gestione del parcheggio, che comunque deve essere rispondente a finalità di pubblico interesse.

All'interno delle aree specificamente individuate dal RU è possibile la realizzazione di parcheggi per la sosta temporanea di camper e caravan, che non si configurino come attività turistica ai sensi della L.R. 42/00. Ulteriori aree per le funzioni di cui al presente comma potranno essere individuate dall'A.C. a seguito di avvisi e/o bandi pubblici nei quali dovranno essere specificati criteri e requisiti di dette aree, al fine di

garantirne il carattere di interesse pubblico, il corretto inserimento ambientale e paesaggistico, nonché idonee sistemazioni a verde.

Art.53 -Superamento delle barriere architettoniche

1. L'Amministrazione Comunale predispose, attraverso la redazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) allegato al R.U., 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.
2. 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.
3. 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 antisdrucchiolevoli dei percorsi pedonali;
 - segnaletica e apparati di facilitazione dell'orientamento per i non vedenti;
 - servizi igienici accessibili ai disabili.
4. 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 R.U.

TITOLO VII - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art.54 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza

In relazione alle criticità ambientali emerse dalle Valutazioni Ambientali dello strumento urbanistico comunale, nei commi seguenti sono indicate le condizioni alle trasformazioni dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio al fine di tutelare e salvaguardare le specificità del territorio.

1. Le nuove previsioni di trasformazione relative a Piani Attuativi (PA), Rigenerazione Urbana, Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di cui all'Allegato I delle NTA ed i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), al fine di ottimizzare la capacità di approvvigionamento idrico e di depurazione dei reflui del sistema nel quale essi si collocano, dovranno soddisfare le condizioni alla trasformazione (Ambiente) riportate nelle singole schede norma e essere subordinati al parere preventivo di fattibilità dell'Ente Gestore - Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale 2 "Basso Valdarno". Si indica la possibilità di attuare le seguenti misure di tutela della risorsa:

- a) realizzazione di reti idriche duali (uso potabile e altri usi) negli insediamenti di nuova previsione;
- b) realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per acque meteoriche e acque reflue;
- c) riutilizzo delle acque reflue/utilizzate nel ciclo produttivo per gli insediamenti produttivi;
- d) riutilizzo delle acque meteoriche per scopi irrigui in ambito agricolo;
- e) utilizzazione di sistemi/apparecchi per l'efficientamento della risorsa idrica.
- f) dotazione di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata in funzione del numero di abitanti presenti nel comparto in modo da sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.

2. Il sistema di adduzione della risorsa idrica risulta carente a livello strutturale su tutto il territorio comunale. Si indica l'opportunità di adeguare l'impianto di adduzione idrico per soddisfare le previsioni di trasformazione.

3. Il sistema di raccolta, trattamento e smaltimento dei reflui risulta deficitario a livello strutturale su tutto il territorio comunale. Si indica l'opportunità di adeguare l'impianto di smaltimento per soddisfare le previsioni di trasformazione.

4. Le nuove trasformazioni e il recupero dell'esistente che prevedono trasformazioni fisiche o funzionali, ovvero di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, devono verificare la coerenza delle trasformazioni previste con il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

5. Gli interventi di trasformazione e di recupero dell'esistente, potranno prevedere appositi spazi per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata da esporre per il servizio di raccolta porta a porta. Nel caso di produzione di rifiuti speciali, pericolosi e non, dovranno essere individuati idonei spazi commisurati agli obiettivi definiti dalle disposizioni previste dalla normativa vigente.

6. Il progetto urbanistico delle previsioni di trasformazioni convenzionate, laddove si preveda la realizzazione di standard (aree a verde e parcheggi), dovrà tener conto delle specificità dei luoghi:

- a) divieto di introduzione di specie alloctone nelle aree a verde;
- b) recupero delle acque di prima pioggia e successivo smaltimento per le aree destinate a parcheggi;

- c) rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana con DGR. n. 815 del 27.08.2004.

7. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori, di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", si indica la possibilità di non prevedere nelle fasce di rispetto l'edificazione di manufatti ad uso abitativo ovvero a funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore.

8. Nell'UTOE Ponticelli e Montecalvoli, laddove si prevedano trasformazioni urbanistiche legate al comparto produttivo artigianale/industriale, si ritiene opportuno non ammettere l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante e di industrie insalubri di classe I.

9. Ai sensi dell'art. 11 Piano di Gestione del Sic Cerbaie approvato (Tav. 10.2 – Tavola degli Habitat) le previsioni di trasformazione urbanistica non dovranno ricadere all'interno delle aree caratterizzate da Habitat di interesse comunitario e qualora fossero in stretta correlazione con esse dovranno essere attuate tutte le forme di conservazione e/o mitigazione al fine di preservarne la funzionalità ecologica.

Art.55 – Rischio idraulico e geologico – Fattibilità degli interventi

1 – FATTIBILITA' DEL PROGETTO URBANISTICO

Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, nel rispetto delle prescrizioni alla trasformazione del territorio già introdotte nella fase di Piano Strutturale e dei criteri indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e delle disposizioni dettate da normative sovraordinate quali il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e la L.R. 21/05/2012 n°21.

Riconoscendo l'esistenza di elementi peculiari di fragilità del contesto territoriale di pianura, nelle aree a pericolosità idraulica elevata sono state inserite ulteriori condizioni alla trasformazione che derivano dalla contestualizzazione degli interventi previsti.

1.1 - PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DAL PIANOSTRUTTURALE

1.1.1 – Condizionamenti e criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Nella formulazione delle disposizioni del R.U., sono stati considerati, quando più restrittivi, i seguenti condizionamenti derivanti dal Piano Strutturale:

- non sono ammissibili previsioni di nuova edificazione o nuove infrastrutture in aree caratterizzate da frane attive;
- nelle aree collinari non è consentita la realizzazione di sbancamenti e riporti di spessore superiore a 3 metri. Sono esclusi da tale norma gli sbancamenti ed i riporti finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Sono altresì esclusi gli sbancamenti ed i riporti, anche quando superiori ai 3 metri, se rientranti all'interno di interventi di stabilizzazione di versanti affetti da problemi gravitativi.
- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste;
- i tombamenti, di qualsiasi entità, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente

dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;

- nelle aree a pericolosità G3 e G2 , al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale, gli interventi dovranno essere diretti a mantenere delle linee di drenaggio secondo direttrici a bassa pendenza, in maniera tale da ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale e il trasporto solido delle acque incanalate;
- sono da incentivare la realizzazione o la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio, il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dai cigli di scarpate e dalla rete di regimazione delle acque.

1.1.2 – Condizionamenti e criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Nelle aree di fondovalle, è stato considerato prescrittivo il seguente condizionamento:

- nelle aree a pericolosità idraulica I3 e I2 non è consentita la realizzazione di sbancamenti e riporti di spessore superiore a 2 metri, o 1 metro nel caso di interventi di messa in sicurezza idraulica e/o di compensazione.

Dal quale sono stati esclusi gli sbancamenti ed i riporti finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Prendendo a riferimento come reticolo idrografico minore quello approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 9 del 2015, sono state verificate le situazioni di fragilità soprattutto nelle aree urbane. In alcuni casi sono state rilevate incongruenze tra i dati cartografici e la reale situazione dei luoghi, già peraltro segnalate dall'Amministrazione Comunale ai rispettivi Consorzi di Bonifica.

Da ciò deriva che qualunque intervento sul territorio dovrà perseguire il miglioramento del deflusso delle acque, meteoriche e di scarico, e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, sempre nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 21/2012 e ss.mm.ii. e più in generale dalla normativa vigente in materia di acque.

1.1.3 – Condizionamenti e criteri per le situazioni connesse a problematiche idrogeologiche

Nei casi in cui la destinazione prevista possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità, la sua attuazione è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.

L'attuazione può essere anche condizionata al rispetto di specifiche prescrizioni tese contenere i possibili rischi d'inquinamento.

La tutela della qualità e quantità delle acque deve costituire obiettivo principale e condizione di compatibilità per ogni tipo di intervento sul territorio, in maniera da prevenire ogni possibile fonte di rischio di inquinamento/impovertimento di tale risorsa, fondamentale per la qualità della vita.

La tutela di questa risorsa ambientale avviene anche attraverso:

- la riduzione dell'attingimento, l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed il riuso di quelle depurate;
- il mantenimento e/o il miglioramento - potenziamento del microreticolo per lo scolo delle acque.

Per aree connesse a problematiche relative alla vulnerabilità idrogeologica si applica quanto previsto dall'art. 20 del PTC della Provincia di Pisa.

In generale, ai fini della tutela di questa risorsa ambientale si applica, per quanto non espressamente riportato, la normativa europea, nazionale e regionale, vigente in materia, le norme e le salvaguardie disposte dei Piani di Bacino, dal PIT e dal PTC.

1.1.4 – Condizionamenti e criteri per gli aspetti sismici

In generale nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Tali indagini saranno tuttavia da rapportare al tipo di verifica, all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento franoso e al contesto geomorfologico esistente.

1.2 – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ INDICATI DAL D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R

1.2.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Il progetto di pianificazione deve essere improntato nel rispetto delle diverse condizioni di fragilità geologica riconosciute all'interno del territorio comunale.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata debbono essere rispettati i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

1.2.2 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Nelle situazioni caratterizzate da un livello di pericolosità idraulica molto elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Nelle aree caratterizzate da un livello di pericolosità idraulica elevata, sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della L.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

1.2.3 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Nelle situazioni caratterizzate da un livello di pericolosità sismica elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità sismica media* (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

1.2.4 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

La carte delle aree con problematiche idrogeologiche (Tav. 10 del Piano Strutturale, Sintesi delle conoscenze) rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

Nelle zone ricadenti nella classe di Vulnerabilità 4b non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Nelle zone di fondovalle ricadenti nelle classi di vulnerabilità 4a e 3b per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

Le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico destinate al consumo umano sono normate dal D.Lgs. n.152 del 03/04/2006) il quale stabilisce:

Zona di tutela assoluta: è la zona di raggio pari a 10 metri dal punto di captazione o derivazione; deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Zona di rispetto: il PS stabilisce tale zona come quella di raggio m 200 intorno al punto di captazione o derivazione. In tale zona sono vietati:

- dispersione di acque reflue e fanghi,
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi,
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici,
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi,
- aree cimiteriali,
- apertura di cave,
- apertura di pozzi privati,
- gestione di rifiuti,
- stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose,
- centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli,
- pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione.

Il Piano di Bilancio idrico redatto dall'Autorità di bacino del Fiume Arno, impone alcune limitazioni alla realizzazione di pozzi ed al prelievo di acqua.

Nel sito dell'Autorità di bacino del Fiume Arno, sono consultabili *si gli articoli delle norme relative al Piano di Bilancio idrico, che le relative carte.*

Infine, nei casi in cui il Progetto Urbanistico prevede la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

1.3 – LIMITAZIONI IMPOSTE DAL PAI DEL BACINO DEL FIUME ARNO

Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PF4)

All'interno delle aree PF4 valgono le limitazioni alla trasformazione dettate dall'art. 10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3)

Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

1.4 – LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI dal capo II Sezione 1 della disciplina DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

1.4.1 - Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme

- 1) Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
- 2) Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, e misure previste dal PGRA;
 - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
 - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
 - d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
 - e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.
- 3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:
- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
 - b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
 - c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;
- 4) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

1.4.2 – Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

- 1) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).
- 2) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Arno:
- a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Arno e misure previste dal PGRA;
 - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
 - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
 - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
 - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.
- 3) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

1.5 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N°21

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dai PAI Bacino Arno e Toscana Costa, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
- a) opere di difesa e regimazione idraulica;

- b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:
- a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
 - b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
 - c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
 - d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).
3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:
- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;
 - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
 - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.
4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:
- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
 - b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:
- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
 - b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di

cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.
8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).
9. Il presente articolo non si applica:
 - a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
 - b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
 - d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;
 - g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

1.6 – ULTERIORI PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Nei casi in cui il Progetto Urbanistico prevede la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la

presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

Per tener conto delle peculiarità del contesto territoriale, nelle aree a pericolosità idraulica elevata sono state inserite ulteriori condizioni alla trasformazione: di queste alcune hanno carattere generale e riguardano tutti gli interventi diretti, mentre altre si riferiscono soltanto ai comparti disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutti gli **interventi diretti**, ricadenti in pericolosità idraulica elevata, che determinino incremento dei carichi urbanistici ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/14, si adottano i seguenti criteri:

- a) Si prevede l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:
- l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili/agibili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);
 - la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.
 - l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70 cm.

Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'area di intervento (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).

Nei casi in cui il battente idraulico medio stimato è superiore a 1,70 m si prevede l'obbligatorietà del ricorso alle soluzioni di cui al primo punto della lettera a) (strutture permeabili al passaggio dell'acqua quali pilotis e simili).

b) Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area. Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio ed il non aggravio della pericolosità al contorno. In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa autosicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione/riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.

c) Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.

d) Per ogni intervento dovranno essere quantificate le superfici da mettere in sicurezza idraulica e le relative aree di compensazione necessarie, tenendo conto di una profondità massima di scavo per la compensazione pari a 1 m rispetto al piano di campagna. Gli interventi di messa in sicurezza e quelli di compensazione dovranno discendere da uno specifico studio idraulico. Le aree di compensazione potranno essere individuate all'interno del perimetro d'intervento, oppure, in alternativa e/o in

integrazione, all'esterno, nell'ambito delle "aree di margine urbano e/o di connessione ecologica" individuate dal R.U. nell'UTOE nella quale ricade l'intervento diretto, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

Per gli **interventi disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato I** delle Norme Tecniche di Attuazione si adottano i seguenti criteri:

a) Si prevede l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:

- l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili/agibili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);
- la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.
- l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70 cm.

Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'area di intervento (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc). Nei casi in cui il battente idraulico medio stimato è superiore a 1,70 m si prevede l'obbligatorietà del ricorso alle soluzioni di cui al primo punto (strutture permeabili al passaggio dell'acqua quali pilotis e simili).

b) Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area. Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno. In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione/riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.

c) Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.

d) Per le UTOE 5 e 9 sono state quantificate, per ogni comparto, le superfici da mettere in sicurezza idraulica (SUL a piano terra, parcheggi pubblici e parcheggi privati di servizio alla residenza), effettuando la stima delle relative aree di compensazione necessarie, tenendo conto di una profondità massima di scavo per la compensazione pari a 1m rispetto al piano di campagna. Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, rispetto al quale dovranno essere individuate le soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza secondo i criteri sopra descritti.

e) In sede di Piano Attuativo, PUC o Piano di Intervento per la rigenerazione urbana, gli interventi di messa in sicurezza e quelli di compensazione dovranno discendere da uno specifico studio idraulico. Le aree di compensazione potranno essere individuate all'interno del comparto, oppure, in alternativa e/o

in integrazione, all'esterno del comparto nell'ambito delle "aree di margine urbano/connesione ecologica" individuate dal R.U. nell'UTOE in oggetto, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

2- CLASSI DI FATTIBILITÀ

La fattibilità del progetto di pianificazione, impostato nel rispetto delle limitazioni alla trasformazione imposte dalle normative sopraordinate, è stata verificata e normata facendo riferimento alle 4 "classi di fattibilità" individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.

Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

- Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F3 - Fattibilità condizionata

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

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicitativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;

- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti operazioni di sbancamento e riporto, nei limiti di quanto consentito dal RU;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, nè limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.

In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esauriva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel quadro conoscitivo di supporto al RU da cui abbiamo estratto la carte delle celle PAI e dei battenti idrici riportata a fine testo;
- progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
 - l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
 - la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazze, strade, parcheggi etc);
- nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, questi ultimi nei limiti di quanto consentito dal RU, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate;
- qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato;
- la realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;

- i nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- la realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;
- le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h);
- qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;
- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;
- anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Classe F4 - Fattibilità limitata

Nelle zone urbane l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Nel territorio aperto, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico idraulico deve essere verificata attraverso specifiche indagini geognostiche e idrologico idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

3 - FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Sulla base dei criteri precedentemente esposti, ad ogni intervento previsto dal Progetto di Regolamento Urbanistico è stato attribuito un giudizio di fattibilità e sono state definite, quando necessarie le condizioni alla trasformazione.

E' chiaro che stante la cogenza della norma più restrittiva rappresentata dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4) deve essere prioritariamente verificato che

l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9 della suddetta legge. Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti da tale legge, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

Laddove il Progetto Urbanistico è stato rappresentato attraverso schede monografiche nelle quali sono riportate le principali caratteristiche urbanistiche, il giudizio di fattibilità è stato compiutamente descritto nelle schede e sinteticamente rappresentato nella carta di fattibilità.

Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di fattibilità sono state indicate per ogni fattibilità (geologica, idraulica e sismica locale) la rispettiva classe di pericolosità.

Per quanto riguarda la definizione dei battenti idraulici indicati nelle schede si fa presente che essi sono rapportati alla cartografia di base del PAI, vale a dire alla C.T.R. in scala 1:10.000, sulla cui base l'Autorità di Bacino ha effettuato i calcoli dei volumi di esondazione.

Quando nella cartografia in scala 1:10.000 non sono state individuate quote cui far riferimento, nell'intorno dell'area in esame, abbiamo utilizzato le informazioni altimetriche riportate nella C.T.R. in scala 1:2.000 o elaborato i dati Lidar, avendo cura di traslarle in quota per renderle coerenti con il 10.000.

Per la sola UTOE produttiva di Ponticelli, il punto di riferimento per le comparazioni delle quote tra la C.T.R. In scala 1:10.000 e quella in scala 1:2.000 è rappresentato dal punto di 15,8 m.s.l.m. Posto lungo la Via Francesca, in posizione mediana rispetto all'area produttiva. Nella C.T.R. In scala 1:20.00, lo stesso punto è quotato a 15,2 m.s.l.m.

In funzione di ciò, per il calcolo dei battenti idrici attesi in caso di esondazione, abbiamo traslato di 60 centimetri le quote indicate per ogni zona nella C.T.R. In scala 1:10.000, in modo da renderle confrontabili con la C.T.R. In scala 1:10.000

Ciò non esclude la possibilità, da parte del professionista, di produrre studi di maggior dettaglio a corredo del progetto edilizio, avvalendosi di un rilievo planoaltimetrico comunque riferito ai punti quotati della cartografia ufficiale in scala 1:10.000.

Per la valutazione della fattibilità degli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche di cui sopra, è stata predisposta una matrice, riportata a seguire, nella quale la classe di fattibilità è definita in modo univoco intersecando la classe di pericolosità competente al sito con la tipologia dell'intervento previsto all'interno di tale sito.

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE - REGOLAMENTO URBANISTICO

Tabella guida per l'assegnazione delle classi di Fattibilità al di fuori delle schede norma ai sensi del D.P.G.R. 53/r
Nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4) deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9, della L.R. 21/2012.
Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti da tale legge, si può definire la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r

Trasformazioni ed attività	Pericolosità Idraulica				Pericolosità Geologica				Pericolosità Sismica*		
	I1	I2	I3	I4	G2	G3	G3 PAI	G4	S2	S3	S4
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili) con h<= 3mt nelle aree collinari					2	3	3	4	2	3	3
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili) con h> 3mt nelle aree collinari **					N.F.	N.F.	N.F.	N.F.			
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili) con h<= 2mt nelle aree di fondovalle		3	3	N.F.**					2	3	3
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili) con h>2mt nelle aree di fondovalle ***		N.F.	N.F.	N.F.							
Nuove abitazioni interne al territorio urbanizzato	1	2	3	N.F.	2	3	4	N.F.	2	3	N.F.
Nuove abitazioni nel territorio rurale	1	2	3	4	2	3	4	N.F.	2	3	N.F.
Nuove strutture pertinenziali (garage, volumi tecnici)	1	2	3	4	2	3	4	N.F.	2	3	N.F.
Nuove strutture pertinenziali (porticati, box da giardino, pergolati, gazebo, voliere)	1	2	2	3	2	3	3	N.F.	2	3	4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Straordinaria)	1	2	2	4	2	3	3	4	2	3	3
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Restauro e Risanamento Conservativo)	1	2	2	3	2	3	3	3	2	2	2
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ristrutturazione edilizia conservativa)	1	2	3	3	2	3	3	4	2	2	2
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Addizione Volumetrica)	1	2	3	3	2	3	3	N.F.	2	3	4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ripristino di edifici demoliti e crollati)	1	2	3	4	2	3	4	4	2	3	4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Sostituzione Edilizia)	1	2	3	4	2	4	4	N.F.	2	4	N.F.
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ristrutturazione urbanistica)	1	2	3	4	2	4	4	NF	2	4	4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ristrutturazione edilizia ricostruttiva)	1	2	3	4	2	4	4	NF	2	4	4
Manufatti precari e amatoriali superficie inferiore o pari a 12 mq	1	2	2	4	2	4	4	4	2	3	4
Manufatti precari e amatoriali superficie superiore 12 mq	1	2	3	N.F.	2	4	4	N.F.	2	3	4
Nuovi annessi rurali, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini (superficie inferiore o pari a 20 mq)	1	2	3	4	2	4	4	N.F.	2	3	4
Nuovi annessi rurali, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini (superficie superiore a 20 mq)	1	2	3	4	2	4	4	N.F.	2	3	4
Serre con copertura permanente	1	2	3	4	2	3	4	N.F.	2	2	4
Serre temporanee e stagionali	1	2	3	4	2	3	3	4	2	2	4
Volumi interrati e seminterrati	1	2	4	N.F.	2	3	4	N.F.	2	3	4
Viabilità e parcheggi (nuova realizzazione)	1	2	3	N.F.****	2	3	4	N.F.	2	3	4
Viabilità (Manutenzione straordinaria)	1	2	2	3	2	3	4	4	2	3	3
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	1	1	2	2	1	2	3	3	1	2	2
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	1	2	2	4	2	3	3	N.F.****	2	3	3
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	1	2	3	4	2	2	3	N.F.****	2	3	3
Piscine	1	2	2	3	2	3	3	N.F.	2	2	4
Laghietti per l'accumulo di acqua	1	2	2	3	1	2	4	N.F.	2	2	4
Scarichi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami	1	2	3	4	2	3	4	N.F.	1	2	2
Impianti sportivi	1	2	3	4	2	2	4	N.F.	2	3	N.F.
Parchi urbani territoriali e fluviali	1	1	2	2	1	2	3	3	1	2	3
Redinti per bestiame senza volumi accessori	1	1	2	2	1	2	2	2	1	2	2
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	2	1	2	2	2	1	2	2

N.F. Non Fattibile
 Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011

Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità geologica	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Sismica
--	--	--

* La pericolosità sismica è definita solo nelle aree di cui alla tavola 13-RU

** Sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli sbancamenti ed i riporti finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e quelli rientranti all'interno di interventi di stabilizzazione di versanti affetti da problemi gravitativi.

*** Sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli sbancamenti ed i riporti finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

**** sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli interventi non diversamente localizzabili.

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si delinea la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

TITOLO VIII - AREE DI TUTELA E QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Capo I Invarianti Strutturali

Art.56 - Aree archeologiche

1. Nelle tavole 1 b, 1c e 10 del R.U. sono riportate le principali aree che possono essere di rilevanza sotto il profilo archeologico, sulla base delle indicazioni del PS. (S. Ippolito in Aniano). Tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale.
2. 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.
3. Potranno essere realizzate, in presenza di rinvenimenti archeologici, strutture anche coperte a tutela dei beni o che ne consentano una migliore conservazione e valorizzazione.
4. Nel caso di rinvenimenti di problematica conservazione o consistenza, previo parere degli Enti preposti, le aree potranno essere ricoperte e utilizzate con destinazioni previste dalla cartografia di R.U., ma con attenzione a non compromettere i sedimi sottostanti.

Art.57 - Ville

1. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione degli organismi architettonici, delle aree pertinenziali e del relativo contesto territoriale.

Art.58 - Architetture religiose e cimiteriali

1. Gli interventi ammessi sono di restauro finalizzati alla tutela e valorizzazione dei caratteri storici, artistici, testimoniali, rispetto ai quali eventuali interventi di ampliamento e/o adeguamento funzionale dovranno dimostrarsi compatibili e coerenti.

Art.59 – Percorsi di interesse storico

1. Costituiscono una rete di viabilità di interesse per la fruizione storica e paesaggistica del territorio. In tal senso sono da tutelare e da valorizzare, così come stabilito al comma 4.1 lettera e) del presente articolo.
2. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, 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 (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), e non modifichino gli andamenti altimetrici 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 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.

3. In generale, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato; è vietata l'alterazione del tracciato, della sezione, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico, comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale.
4. 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*; ferma restando la disciplina relativa alla tutela paesaggistica, ai sensi del comma 4.1 lettera e) del presente articolo.

Art.60 - Alberi monumentali

1. Il RU 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.
2. 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;
3. 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.
4. Qualora per i filari alberati si verificano 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.
5. Il RU favorisce l'implementazione di filari ed alberature lungo strade e percorsi pubblici e privati, al margine delle pertinenze, nonché rispetto ai comparti. Il RU 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.
6. 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..

Art.61 – Sistema Idrico

1. 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 in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia

della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. L'obiettivo è la rivitalizzazione dell'ambito del fiume, così da divenire elemento di valorizzazione e di fruizione turistica del territorio nonché fruizione ambientale, escursionistica, sportiva – ricreativa, di educazione ambientale e per il tempo libero, anche disciplinata attraverso strumenti quali il contratto di fiume.

Art.62 - Sito di Importanza Regionale – SIR 63 Le Cerbaie

1. L'area per il rilevante interesse ambientale e paesaggistico riconosciuto, in particolare per l'elevata diversità ecologica, è sottoposta a tutela. Gli interventi ammessi sono definiti dal Piano di gestione relativo al SIR stesso.
2. In generale all'interno dell'area SIR, gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui all'art. 11 delle presenti Norme; sono fatti salvi gli interventi previsti dal RU all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando il divieto di localizzazione di nuove aree di espansione residenziale.

Art.63 - Habitat Natura 2000

1. Il R.U. favorisce le azioni di tutela che assicurino il mantenimento delle risorse naturalistiche di elevato valore; in coerenza con le indicazioni del Piano di Gestione provinciale, dovranno essere salvaguardate e protette, anche attraverso azioni coordinate. Gli interventi ammessi sono definiti dal Piano di gestione relativo al SIR stesso.

Art.64 – Sfagneta delle Pianore

1. La Sfagneta relitta, ubicata nel SIR delle Cerbaie, assume un carattere di rilevante significato anche per gli elementi floristici e vegetazionali presenti. Il RU prescrive la tutela dell'area,(cfr Tav.1a e 1b) rimandando alla Direttiva Habitat 92/43/CEE la valorizzazione della risorsa ambientale. Gli interventi ammessi sono definiti dal Piano di gestione relativo al SIR stesso, nonché ai sensi del precedente art.51 comma 12.

Art.65 - Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura

1. Il PS ha individuato tale ambito per la valenza ecologica, paesaggistica e funzionale riconosciuta; di conseguenza il RU favorisce le 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 che sia di collegamento tra la campagna e il sistema delle acque.
2. I percorsi ed eventuali sistemazioni ed arredi potranno essere consentiti solo se si configurino a basso impatto ambientale e paesaggistico.
3. Gli habitat fluviali sono da conservare al fine del mantenimento della biodiversità, in coerenza con le normative vigenti, in particolare si rimanda all'art. 55 e 56 del Regolamento Forestale 48/R/2003.
5. Gli interventi edilizi consentiti in tale Ambito, compreso quelli funzionali alle esigenze delle aziende agricole, sono quelli di cui al Titolo IV delle presenti Norme.
6. L'ambito in connessione con il collettore e con l'Antifosso, oltre ad essere di tutela rispetto al corso d'acqua, potrà divenire potenzialmente funzionale dal punto di vista di protezione idraulica, quale cassa di espansione per la messa in sicurezza del territorio, nonché formare un parco fluviale connesso con l'ambito rurale, strategico dal punto di vista sociale e turistico.

7. Il Piano Strutturale individua il palealveo dell'Arno in loc. Arnovecchio quale Invariante Strutturale, elemento caratterizzante della bonifica. Anche in tale ambito dovranno essere promossi interventi di protezione del rischio idraulico combinati con interventi di gestione delle risorse naturali. Non è ammessa la nuova edificazione; sono fatti salvi gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, quali definiti al precedente comma 5.

Art.66 - Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico

1. L'ambito costituisce un rilevante valore strutturale e percettivo per la configurazione morfologica che mette in stretto rapporto il nucleo urbano storico e il territorio rurale circostante, a tutela e valorizzazione del rapporto fisico e percettivo esistente fra il nucleo storico e il paesaggio circostante. Tale ambito è soggetto a specifica disciplina di tutela, anche in coerenza alle disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT. In applicazione della Direttiva 3.b.2 di cui all'Elaborato 3B "Sezione 4 - Disciplina d'uso", relativa al bene paesaggistico "Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte" istituito con D.M. 17/05/1958 G.U. 127 del 1958, l'ambito di cui al presente articolo corrisponde al "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" definito dal PIT-PPR.
2. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
- garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
 - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) in particolare l'ambito dell'area di Ponticelli di Sotto, dove si trovava il vecchio ponte sull'Usciana, e all'area a Nord – Est, lungo la viabilità principale, ai margini di una piccola valletta adiacente all'abitato, poiché tali aree rappresentano punti di vista salienti verso il borgo;
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio.
 - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, manufatti che costituiscono valore storico-culturale

Non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l'inserimento di pannelli solari sulle falde maggiormente esposte.
- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

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

Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

3. All'interno di tale ambito sono consentiti interventi quali opere pubbliche e/o standard urbanistici al fine di riqualificare il contesto.
4. In tali ambiti sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi testimoniali, delle sistemazioni agrarie, l'assetto vegetazionale ed idraulico, e gli altri elementi significativi sotto il profilo paesaggistico. Gli interventi sul patrimonio edilizio sono rivolti alla qualificazione, alla valorizzazione ed all'adeguamento formale e funzionale, coerenti con i caratteri storici e tipologici degli organismi edilizi. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed addizione volumetrica *una-tantum* entro un limite massimo del 20% della SUL esistente, finalizzati al miglioramento delle esigenze abitative e rivolti alla riqualificazione tipologica. Relativamente ai manufatti a destinazione non residenziale, qualora di nullo valore, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto della SUL esistente. Gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'area interessata, comprensivo, oltre della riqualificazione dei manufatti incongrui, anche delle necessarie operazioni di sistemazione pertinenziale in coerenza con i valori paesaggistici e percettivi dell'area.
La realizzazione di piscine è ammessa nel rispetto dell'art. 30 delle presenti norme.

Art.67 – Percorsi di interesse paesaggistico e turistico ambientale

1. Costituiscono una potenzialità percettiva da tutelare e da valorizzare, anche in funzione della fruibilità ambientale e paesaggistica del territorio.
2. Sono consentiti gli interventi che garantiscono la permanenza della visibilità dal percorso stesso.
3. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse paesaggistico connessi con i 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, di manutenzione e di fruizione. E' da favorire la formazione di una rete di percorsi a carattere ciclopedonale.

Art.68- Visuali paesaggistiche

1. Il RU prevede la valorizzazione e la tutela dei panorami e dei punti visivamente più significativi, considerati ad elevato pregio naturalistico, paesaggistico e percettivo, in quanto risultano ambiti visivi ed ambientali di connessione fra ecosistemi distinti. Qualora i nuovi interventi ricadono all'interno di detti ambiti, riportati anche nella cartografia di RU, dovranno dimostrare, attraverso un progetto di dettaglio, un corretto inserimento, non solo urbanistico, ma paesaggistico. Il progetto del nuovo intervento dovrà evidenziare con specifici elaborati le visuali libere *pre e post* intervento; dovrà inoltre prevedere sistemazioni paesaggistiche corrette rispetto al contesto e garantire varchi liberi.

Capo II Zone di rispetto e vincolo

Art.69 - Vincolo storico artistico

1. Il Regolamento Urbanistico individua 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 succ. mod.
2. Per tali edifici ed i complessi edilizi sono consentiti interventi fino alla categoria del restauro conservativo di cui all'art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14.

Art.70 - Vincolo paesaggistico

1. Le parti del territorio comunale interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e succ. mod. sono individuate nelle Tav. QC1 del P.S. e negli elaborati grafici di RU.
In tal senso tutti gli interventi di trasformazione, escluso le mere opere edilizie interne, sono subordinati al preventivo assenso da parte delle autorità competenti ai sensi della normativa vigente, salvo eventuali atti e protocolli da stipulare tra l'Amministrazione Comunale e gli Enti competenti.
2. La Variante al RU recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici del PIT di cui all'Elaborato 8B, di cui ai successivi commi.
3. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice):

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori eco sistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

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

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

4. 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):

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

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

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

5. 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):

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 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

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

Art.71 - Vincolo idrogeologico

1. 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.
2. In dette aree tutti gli interventi sono sottoposti al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.

Art.72 – Vincolo cimiteriale

3. 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.
4. La fascia di rispetto è pari a un raggio di 50 mt all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione, ma è consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione.
5. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 11 delle presenti Norme; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente.
6. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono sempre ammessi interventi pubblici di sistemazioni a verde, nonché di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti.

Art.73 - Zone di rispetto

1. 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 Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.
2. 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.
3. 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 indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.
4. 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.

TITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

Art.74 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia

1. Fino all'approvazione della presente Variante, mantengono piena vigenza le misure di salvaguardia di cui all'art. 20 del Piano Strutturale.
2. Alla richieste di titolo abilitativo presentate prima della data di adozione del presente RU si applicano le norme ed i parametri urbanistici vigenti al momento della presentazione, ferma restando la coerenza con il Piano Strutturale. Per le pratiche edilizie presentate nel periodo tra l'adozione e l'entrata in vigore del R.U. deve essere verificata la doppia conformità rispetto allo strumento urbanistico vigente ed adottato.
3. L'efficacia dei progetti planivolumetrici approvati ai sensi delle NTA del RU previgente corrisponde al periodo di validità dei titoli edilizi ad essi collegati. Sono quindi da considerarsi decaduti i progetti planivolumetrici per i quali siano decaduti o non siano stati rilasciati i correlati Permessi di Costruire. In dette aree gli eventuali ulteriori interventi edilizi devono conformarsi alla disciplina di cui agli artt. 12 e 36 delle presenti Norme, con riferimento all'assetto fondiario delle aree alla data di adozione del RU, senza tener conto degli eventuali frazionamenti successivi.

Le convenzioni, o altri atti ad esse assimilati, già stipulati, relative a progetti piani volumetrici approvati, saranno considerati tali anche ai fini dell'art. 30 c. 3bis del D.L. n. 69/2013 convertito in legge n. 98/2013 solamente nel caso che dispongano il rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione delle OOUU e la cessione delle aree al Comune (ovvero l'uso pubblico di spazi privati), con le relative garanzie e tempistiche per il collaudo; in assenza di detti elementi essenziali, gli stessi sono riconducibili all'efficacia ed alla validità dei normali permessi di costruire.