

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRATE CON LE MODIFICHE INTRODOTTE PER IL GENIO CIVILE e
con le osservazioni accolte



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO REGOLAMENTO URBANISTICO

Maggio 2013



Caruffa Condellini

Responsabile del procedimento
Nicola Gagliardi

Serena Bonsignori, Garante della Comunicazione

Ufficio di Piano
Serena Bonsignori, Raffaella Ciabatti, Stefano Lotti

Progettisti incaricati
Studio associato di urbanistica e architettura
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Studio di geologia
Fabio Mezzetti
Nicola Croce, ingegneria idraulica

Monica Baldassarri, archeologia

Alessandra Vivaldi, Sindaco

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico.....	7
ART. 2 Elaborati del Regolamento urbanistico	7
ART. 3 Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni	7
-Validità del Regolamento urbanistico per la parte di gestione dell'esistente.....	7
-Validità del Regolamento urbanistico per le previsioni di trasformazione	7
-Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica.....	8
-Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni	8
-Perdurare di pericolosità idraulica elevata.....	8
-Relazione sul monitoraggio degli effetti	8
-Varianti al Regolamento urbanistico	9
ART. 4 Definizioni	9
1) Parametri urbanistici, attitudine alla edificabilità dei terreni	9
a) I parametri urbanistici	9
a) I parametri edilizi.....	9
2) Disposizioni di urbanistica commerciale.....	11
ART. 5 Poteri di deroga.....	12

TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

ART. 6 Piani attuativi.....	13
ART. 7 Interventi diretti	14
ART. 8 Limite UTOE / Limite urbano e aree agricole interne.....	15
-Aree agricole interne al limite urbano	15
-Perimetro dei centri abitati	15
ART. 9 Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica.....	16
-Commissione di esperti	16
ART. 10 Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto	17
-Certificazioni dei gestori dei servizi.....	17
-Struttura urbanistica.....	17
-Tipologie edilizie e caratteri degli edifici	17
-Risparmio energetico	18
-Risparmio idrico	18
-Riduzione di impatto ambientale.....	18
ART. 11 Destinazione d'uso e cambio di destinazione.....	19

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ

CAPITOLO I I paesaggi consolidati e il territorio rurale

ART. 12 Il paesaggio dell'ambiente fluviale. Golena dell'Arno e aree agricole di valore ambientale.....	20
ART. 13 Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole.....	21
ART. 14 Il paesaggio della collina e il territorio rurale.....	23
ART. 15 ANPIL di Germagnana e Montalto	25

ART. 16 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	25
-Tipi edilizi storici	25
-Fabbricati recenti	26
-Manufatto non schedato.....	26
-Unità d'intervento/resede	26
-Recinzioni.....	26
-Piscine e piccole strutture sportive.....	26
-Interventi ammessi per tipologia edilizia.....	26
-a) Edificio specialistico religioso	27
-b) Villa, villa/fattoria	27
-c) Edificio specialistico	28
-d) Edificio di base.....	29
-e) Rustico.....	30
-f) Fabbricato recente residenziale.....	30
-g) Edificio ad uso agricolo/capannone agricolo	31
-h) Edificio produttivo	32
-i) Annesso	32
-l) Manufatto precario	32
ART. 17 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale d pertinenza	33
ART. 18 Tutela delle risorse ambientali e naturalistiche, fattibilità delle opere, norme geologico tecniche e difesa idraulica	33
-Fattibilità delle opere e norme geologico tecniche	33
-Casse d'espansione	39
-Sorgente Tesorino.....	39
-Risorse naturali e Piano del Verde	40
 CAPITOLO II Le infrastrutture e i servizi esistenti	
ART. 19 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto	41
-Gerarchia della rete.....	41
-Prescrizioni per la viabilità storica e le strade bianche.....	41
-Rete ferroviaria.....	42
-Fasce di rispetto	42
-Strade e percorsi urbani	42
-Strade di progetto.....	42
ART. 20 Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale	42
ART. 21 Aree destinate all'istruzione	43
ART. 22 Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico	43
ART. 23 Verde attrezzato e per il tempo libero	44
ART. 24 Aree per impianti sportivi.....	44
ART. 25 Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati.....	45
ART. 26 Distributori di carburante	45
ART. 27 Cimitero e relativo vincolo di rispetto	46
 CAPITOLO III I tessuti urbani e urbanizzati	
ART. 28 Le aree storiche (zone A).....	46
-Destinazione d'uso	47
-Unità immobiliari	47
-Interventi ammessi per tipologia edilizia.....	47

-a) edifici di interesse storico o architettonico	47
-b) edifici di interesse tipologico e ambientale	48
-c) edifici degradati o in contrasto	49
-Manufatti non schedati	49
-Spazi liberi.....	49
ART. 29 Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)	49
-Destinazione d'uso	49
-Lotti edificati	49
-Ampliamenti	50
-Alberghi	50
-Edifici produttivi nel tessuto residenziale	50
-Area del campeggio	51
-Lotti liberi di completamento	51
ART. 30 Gli insediamenti produttivi (Zone D)	51
-Destinazione d'uso	51
-Interventi ammessi.....	52
-Aree destinate a piazzali	52
ART. 31 Il verde privato e gli orti	53
-Giardini e parchi privati.....	53
-Orti.....	53
ART. 32 Aree soggette a piani attuativi approvati o in corso di esecuzione.....	53

SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I I paesaggi da riqualificare e valorizzare

ART. 33 Il parco fluviale dell'Arno e delle quattro bocche	54
-Azioni di governo	54
-Progetti di ripristino ambientale	54
-Strutture per lo svago e il tempo libero	54
-Edifici da valorizzare.....	54
-Progetti di recupero connessi con le acque.....	55
-Impianti sportivi esistenti da valorizzare.....	55
-Percorsi ciclabili	55
-Interscambio fra vie ciclabili e vie d'acqua	55
-Parcheggi di servizio	55
-Attuazione.....	55
ART. 34 Cave, discariche e aree di degrado.....	56
-Aree estrattive.....	56
-Discarica	56
-Area Inerti.....	56
-Piano attuativo dell'intervento	56
-Interventi ammessi e prescrizioni	57

CAPITOLO II Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione

ART. 35 I nuovi interventi infrastrutturali	57
-La variante di Casteldelbosco	57
-Lo svincolo di Capanne	58
-La variante di Capanne	58

-La variante di Montopoli	58
-La stazione di San Romano	58
-Strade urbane	58
-Rotatorie	58
ART. 36 La rete cicloturistica e dei percorsi pedonali	58
-Definizione del circuito turistico-ambientale	59
-Percorsi pedonali o ciclabili urbani	59
CAPITOLO III I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto	
ART. 37 Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale.....	60
ART. 38 UTOE 1 Castel del Bosco	61
-PR 1) Restauro, ristrutturazione e valorizzazione di villa Braccini	61
-Nuovo impianto al Pianetto	61
-Completamento di piazza Berlinguer	62
-Interventi di completamento	62
ART. 39 UTOE 2 Capanne	64
-Nuovo centro urbano (già Capanne 2).....	64
-Interventi di completamento	64
ART. 40 UTOE 3 Fontanelle.....	66
-Comparto Fontanelle di ponente.....	66
-Comparto Fontanelle centrale.....	66
-Comparto Fontanelle di levante.....	67
ART. 41 UTOE 4 San Romano	69
-PR 1) Recupero e qualificazione delle aree ferroviarie e delle aree urbane limitrofe alla stazione.....	69
-PR 2) Recupero in via Tosco-romagnola, via Lazio, via Lavialla.....	70
-PR 3) Area scolastica via Matteotti / piazza Santa Chiara	70
-PR 4) Area di recupero Lungarno Pacinotti / Guicciardini	70
-PR 5) Intervento di recupero e qualificazione delle aree a funzione mista comprese fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia.....	70
-1) San Romano porta di mezzogiorno	71
-2) San Romano via Pertini.....	72
-3) Nuovo polo Torre Giulia.....	72
-Interventi di completamento	73
ART. 42 UTOE 5 Montopoli	75
-Interventi di completamento	75
ART. 43 UTOE 6 Marti, UTOE 7 Musciano e Muscianello	76
-PR 1) Intervento di recupero di San Bartolomeo.....	76
-1) Il Bastione	76
-Interventi di completamento	76
ART. 44 Misura di salvaguardia	77
ALLEGATO A: INTERVENTI AMMESSI NEGLI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE	78

Articolo 1

Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale. Nel rispetto dell'identità culturale dei luoghi, attua la manutenzione del territorio, salvaguarda e qualifica il patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-architettonico, formula le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni, gli obiettivi di qualità e i criteri stabiliti nel piano strutturale vigente.

Si compone della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'articolo 55 della L.R.1/05, del Regolamento di attuazione DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R e della L.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

La normativa si integra con il Regolamento edilizio.

Articolo 2

Elaborati del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Quadro d'insieme delle previsioni. scala 1/5.000
- Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Studio geologico tecnico e carta della fattibilità
- Atlante dei progetti
- Atlante cartografico

Articolo 3

Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni

Validità del regolamento urbanistico per la parte di gestione dell'esistente nel territorio e nelle città: tempo indeterminato

Validità del regolamento urbanistico per le previsioni di trasformazione: perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto nell'articolo 55 della L.R.1/2005.

Per i piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si ha, dopo cinque anni, quando:

- non è stata stipulata la convenzione;
- i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

In particolare le previsioni che perdono efficacia riguardano:

- gli ambiti interessati da riorganizzazione del tessuto urbanistico e gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, residenziali o produttivi, per i quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
- le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;
- i beni e le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)

Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica. Le aree dove è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate (articolo 63 della L.R. 1/05), per cui se esterne al *Perimetro dei centri abitati* (vedi successivo articolo 8) (*Oss. RT 2.1*), sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola (comma 2 art. 63 L.R. 1/05).

Per quelle interne al *Perimetro*, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso (comma 3 art. 63 L.R. 1/05).

Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni. Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si può procedere con una nuova progettazione individuando le aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del limite UTOE/limite urbano (vedi successivo articolo 8) e nel rispetto del Piano strutturale. In alternativa è ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti per un ulteriore quinquennio con decisione di Consiglio comunale, *con Variante al Regolamento urbanistico*. In questo secondo caso deve essere adeguatamente motivata e valutata la mancata attuazione delle previsioni, escludendo fra i motivi validi l'inerzia dei soggetti interessati.

Perdurare di pericolosità idraulica molto elevata. Qualora in una UTOE siano individuati interventi di nuova attuazione in aree a pericolosità idraulica molto elevata e all'interno del perimetro dell'UTOE stessa non vi siano aree libere, trasformabili urbanisticamente e paesaggisticamente, se non in condizioni di pericolosità idraulica, senza possibilità e programmi di messa in sicurezza, il dimensionamento previsto e i conseguenti interventi di nuova attuazione, possono essere ricollocati all'interno di altre UTOE, secondo le indicazioni del comma precedente e le procedure del titolo II della L.R. 1/2005.

Relazione sul monitoraggio degli effetti. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, il responsabile incaricato, redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, come previsto al comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005.

A tal fine durante il quinquennio di validità del quadro previsionale strategico il responsabile incaricato produce uno o più rapporti con i quali:

- illustra l'attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano strutturale e al piano triennale delle opere pubbliche;
- fornisce al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica a proporre i

- progetti, per evitare la decadenza delle previsioni, anche tramite **Pubblico avviso**, come previsto all'articolo 13 del DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R;
- quantifica il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni, e aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
 - verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
 - propone le eventuali varianti da apportare al Regolamento Urbanistico sulla base delle esigenze tecniche emerse in fase di attuazione;
 - verifica la trasformazione in residenza degli annessi rurali nelle aree agricole e collinari da considerarsi nel limite del dimensionamento massimo sostenibile.

Varianti al Regolamento urbanistico. Varianti o integrazioni al Regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché conformi al Piano strutturale e compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nei piani comunali di settore.

Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste al Titolo II della L.R 1/2005.

Articolo 4 Definizioni

1) Parametri urbanistici. Attitudine alla edificabilità dei terreni

a) I parametri urbanistici utilizzati sono i seguenti:

Superficie territoriale ($St=mq$)

E' l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo e comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria ($Sf=mq$)

E' la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico.

Superficie coperta ($Sc= mq$)

E' quell'area individuata dalla proiezione sul suolo dell'ingombro massimo dei piani orizzontali dell'edificio, senza considerare elementi e volumi aggettanti.

Superficie utile lorda ($Sul= mq$)

E' la somma di tutti i piani misurati al lordo delle murature verticali esterne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali. La superficie utile lorda moltiplicata per 3 definisce il volume utilizzato nel dimensionamento.

Indice territoriale ($It= mq/mq$)

E' il rapporto massimo tra la superficie utile lorda costruibile e la St.

Indice fondiario ($I_f = m_q/m_q$)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda costruibile e la Sf

Rapporto massimo di copertura

E' il rapporto percentuale tra la Sc e la Sf.

Nei casi in cui le misurazioni reali del lotto di intervento si rivelassero diverse da quanto specificato nei successivi articoli, si ha l'adeguamento dei vari parametri nel rispetto dei rapporti e proporzioni stabiliti nel Regolamento urbanistico stesso.

Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale e quanto prescritto dalle rispettive **fattibilità**.

b) I parametri edilizi che determinano gli interventi sugli edifici sono i seguenti:

Superficie utile lorda (SUL)

Il maggiore spessore delle murature in elevazione e dei solai, eccedenti cm.30 per motivi d'isolamento termico e acustico, opportunamente dimostrati, non concorre nel calcolo della SUL.

Sono considerati al 50%: logge, porticati, pensiline, androni d'ingresso privati, seminterrati, soffitte.

Dal computo della SUL devono essere escluse le seguenti superfici: balconi, (ballatoi) terrazze, androni d'ingresso condominiali; pensiline condominiali, locali tecnici; scale e vani scala condominiali interni comprensivi di rampe e pianerottoli (i vani scala esterni, comprensivi di rampe e pianerottoli, vanno completamente considerati nella SUL) vani ascensore e condominiali; interrati, garage, cavedi, bussole, sottotetto.

Altezza massima di un edificio (criterio di calcolo)

Il segmento di linea verticale compreso tra la quota del marciapiede della strada, in fregio alla quale il fabbricato è collocato, e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso di copertura. Salvo volumi tecnici come definiti dal R.E.

L'altezza dei fabbricati si misura in numero di piani (n) fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano interrato.

Altezza ambientale (criterio applicativo)

Per altezza ambientale si intende il segmento verticale che, in ogni punto dell'area su cui insiste l'edificio, congiunge il terreno allo stato naturale, come si configura prima dell'intervento edilizio, con la superficie ad esso parallela e collocata all'altezza stabilita dalle NTA per la zona di cui trattasi.

I riferimenti in sommità degli edifici non potranno mai collocarsi al di sopra di tale superficie.

Il riferimento in sommità è determinato come segue:

-in caso di copertura piana, dovrà considerarsi l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura. L'eventuale parapetto non

viene considerato a condizione che esso non superi l'altezza di ml. 1,00 dall'estradosso del solaio di copertura.

Qualora il parapetto superi tale altezza, il riferimento sarà costituito dalla sommità del parapetto stesso.

- in caso di copertura a padiglione dovrà considerarsi l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura;
- in caso di tetto a capanna, sia a una che a due falde, vale quanto detto per il tetto a padiglione, precisando tuttavia che nel caso che fra l'altezza in colmo e quella in gronda esista una differenza di quota uguale a ml. 1,50, nella rappresentazione grafica finalizzata al calcolo dell'altezza media ponderata dovranno essere considerate le linee inclinate che costituiscono le falde del tetto.

Non dovranno essere considerate nel calcolo dell'altezza i volumi tecnici quali: depositi acqua, extracorsa degli ascensori, abbaini per accesso al tetto, altri volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare posto entro il corpo dell'edificio.

Nei comparti edificatori ove è prevista la realizzazione di nuova viabilità pubblica, qualora si renda necessario rimodellare il terreno di tutto il comparto per garantire una adeguata conformazione e funzionalità di tali opere, è consentito assumere come "terreno allo stato naturale" quello derivante dall'intervento di rimodellamento, fermo restando che il riferimento in sommità dei nuovi edifici non dovrà mai collocarsi ad una quota superiore a quella del riferimento in sommità degli edifici esistenti o previsti nei lotti adiacenti.

Sagoma

Il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100%, secondo quanto previsto dalle vigenti norme.

Superficie permeabile

Ogni superficie, libera da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e/o piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml. 1,20, pedonali ma non carrabili, purché inghiaaiati e realizzati con materiali permeabili poggiati sul sottofondo non cementizio.

La percentuale minima di superfici permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, da considerarsi permeabili al 50%.

2) Disposizioni di urbanistica commerciale

Per l'urbanistica commerciale sono da considerare:

-**esercizi commerciali di vicinato**, quelli con superficie di vendita non superiore a mq 300;

-**medie strutture di vendita**, quelle con superficie di vendita non superiore a mq 1.500;

-grandi strutture di vendita, quelle con superficie di vendita compresa fra mq 1.500 e mq 5000.

-centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Per le nuove strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968, sono necessari i seguenti spazi a parcheggio:

esercizi commerciali di vicinato, 1 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

medie strutture di vendita non alimentari, 1,75 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

medie strutture di vendita alimentari, 2 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

grandi strutture di vendita, 3,5 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti (ristorante, pizzeria e similari), eventualmente esercitato anche congiuntamente ad attività di bar, dovranno essere garantiti un numero di parcheggi per autovetture pari a 1/3 dei posti a sedere riservati alla ristorazione (somministrazione di pasti) i quali sono a loro volta calcolati seguendo il criterio di n. 1 posto a sedere per 1,5 mq di superficie di somministrazione.

Per l'individuazione della superficie di somministrazione si fa riferimento alla definizione di cui all'art. 41, comma 1 lett. b) della LR n. 28/2005.

Per gli esercizi di somministrazione di bevande lo standard si quantifica con le stesse modalità di calcolo precedenti, ridotte della metà.

In caso di ampliamento di strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita in ampliamento.

I parcheggi per la sosta di relazione devono avere le caratteristiche indicate nel successivo articolo 25 ed essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso non sia possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico, con vincolo patrimoniale, nelle ore di apertura degli esercizi, e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso comunque non superiore a metri lineari 100 dall'ingresso dell'esercizio commerciale e con esclusione degli stalli per disabili .

Per gli esercizi di vicinato negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale inseriti nelle aree storiche e nelle aree urbanizzate di recente formazione, per gli esercizi di vicinato in nuovi spazi commerciali, inseriti in zone a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti standard di parcheggio.

I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e quelli delle grandi strutture di vendita e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Per le strutture **turistico ricettive**, definite nel *Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo*, L.R n. 42/2000 e successive modifiche e integrazioni, dovrà essere assicurato 1 posto auto per ogni camera a disposizione degli ospiti.

Articolo 5 **Poteri di deroga**

I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitati nel rispetto dell'art 54 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico si attua con interventi diretti o con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Articolo 6 Piani attuativi

I piani attuativi, definiti all'articolo 65 della L.R. 1/05, hanno i contenuti indicati all'articolo 67 della L.R. 1/05, e qui riportati:

- a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. 1/2005
- g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Devono comprendere gli elaborati prescritti nel Regolamento edilizio.

Sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dell'articolo 69 della L.R.1/05.

I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici.

I piani attuativi in variante al Regolamento urbanistico possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti stesse.

Hanno l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- Piani Particolareggiati (L.1150/1942)
- Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L.167/1962, articolo 71/L.R.1/2005)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971, articolo 72/L.R.1/2005)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/1942, articolo 70/L.R.1/2005)
- Piani di Recupero (L. 457/1978, articolo 73/L.R.1/2005)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 74 L.R.1/05), che comprendono i Programmi integrati d'intervento (L.179/1992), i Programmi di recupero urbano (L.493/1993)

-Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 L.R.1/05)

Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi sopra elencati e, in questo caso, i provvedimenti di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi, come previsto all'articolo 17 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.

Articolo 7 **Interventi diretti**

Sono interventi diretti quelli soggetti a rilascio di titolo abilitativo o a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali ed eventualmente specificate nel Regolamento edilizio, al quale si rimanda.

Gli interventi previsti nel Regolamento urbanistico sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001);

Manutenzione straordinaria (definita all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera b della L.R. 1/05);

Restauro e risanamento conservativo (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera c della L.R. 1/05);

Le opere di restauro possono prevedere interventi di **ripristino**. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento. Si applica nelle modalità "filologico" e "tipologico", come sotto indicato, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

Ripristino filologico

Il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.

Ripristino tipologico.

Il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate.

E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.

Ristrutturazione edilizia, (definita all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera d della L.R. 1/05)

La Ristrutturazione edilizia comprende poi due sottocategorie con limitazioni rispetto alla categoria generale, in relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 9 del Piano strutturale:

-R1 -Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai, salvo che per la messa in sicurezza idraulica, della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.

-R2 -Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/05, con esclusione della demolizione dell'edificio principale. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici (individuati al catasto leopoldino o d'impianto) sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.

Ristrutturazione urbanistica, (definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.78, comma 1, lettera f della L.R. 1/05), nel caso che non si attui con piano di recupero

Demolizione

Sostituzione edilizia, (definita all'art. 78. comma 1, lettera h della L.R. 1/05),

Ampliamento, definito all'art. 78. comma 1, lettera g della L.R. 1/05, come addizione volumetrica agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione, (definita all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n°380/2001)

Sono inoltre interventi diretti i progetti comunali esecutivi.

L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Articolo 8

Limite UTOE / Limite urbano e aree agricole interne

Definizione. Il limite dell'UTOE / Limite urbano è individuato nelle cartografie con un perimetro. L'identificazione dei confini restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna limitando la dispersione insediativa. Coincide di norma con i perimetri del Piano strutturale, eventualmente modificati con l'approfondimento dei caratteri ambientali, naturali e funzionali.

Circoscrive l'ambito nel quale si collocano le aree di nuovo impianto in espansione o ristrutturazione. All'interno del limite urbano possono ricollocarsi, con Variante al

Regolamento urbanistico, le previsioni di aree di nuovo impianto una volta decadute quelle nelle quali è mancata l'attuazione nei cinque anni (vedi articolo 3).

Caratteristiche. Il limite è costituito da un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare i confini delle aree urbane. Tali opere sono di iniziativa pubblica o di iniziativa privata a carico degli interventi di nuovo impianto, completamento o di ristrutturazione urbanistica, se stabilito nei successivi articoli. In questo caso percorsi e alberature, progettati nei piani attuativi e considerati nelle convenzioni, rappresentano interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire. Le alberature devono essere realizzate con piante tipiche quali pioppi, tigli, platani, cipressi.

Aree agricole interne al limite urbano. Nelle aree agricole interne al limite urbano, individuate nelle cartografie di dettaglio, si applica quanto previsto al successivo articolo 13. Possono eventualmente essere oggetto della ricollocazione di previsioni insediative, come ricordato nel precedente primo punto.

Perimetro dei centri abitati. Il limite dell'UTOE / Limite urbano rappresenta il perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito all'articolo 55 comma 2, lettera b), della L.R.1/2005, da considerarsi al fine dell'eventuale applicazione delle previsioni per le aree non pianificate, indicate nel precedente articolo 3.

Articolo 9

Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica

Definizione. Le aree di nuovo impianto sono definite all'articolo 22 del Piano strutturale qui richiamato: *sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde), ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, oppure nuovi complessi produttivi. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano.*

Sono perimetrate nelle planimetrie in scala 1/2.000.

Attuazione. Si realizzano con uno o più piani attuativi (interventi di ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno del contesto edificato, interventi in zona C e in zona D2 in espansione) o con permessi di costruire convenzionati (interventi di ristrutturazione urbanistica, e in zona B2) e sono definite da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo. Gli eventuali schemi grafici hanno valore di indirizzo e chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento.

Commissione di esperti. Nel caso che non vengano seguiti gli schemi di indirizzo, i progetti per le aree di nuovo impianto sono valutati da una commissione di tre esperti, dei quali uno è il responsabile dell'ufficio tecnico e due sono nominati dal Comune. Gli esperti sono scelti, con bando pubblico, sulla base dell'esperienza tecnico-scientifica in materia urbanistica, architettonica, paesaggistica o ambientale.

La commissione consultiva è di supporto all'ufficio tecnico per i seguenti aspetti:

- piani attuativi e piani di recupero
- varianti e modifiche alla strumentazione urbanistica ed edilizia
- modifiche alla classificazione degli edifici.

Le sedute sono verbalizzate da un tecnico dipendente con funzione di segretario.

Perequazione urbanistica. I lotti compresi nel perimetro di area di nuovo impianto, sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica in attuazione dell'articolo 60 della L.R. 1/05.

Per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (per esempio strada, verde, parcheggio), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti.

Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto urbano o produttivo presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma precedente.

Condizioni per la trasformazione. Per realizzare le trasformazioni, oltre agli obiettivi di qualità ambientale ed architettonica, indicati nel successivo articolo, è necessario rispettare le Condizioni per la trasformazione e le mitigazioni, le Fattibilità in relazione alla vulnerabilità del sito, indicate nell'Atlante dei Progetti per ogni singola area di trasformazione.

Articolo 10

Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto

I nuovi insediamenti ed edifici sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le urbanizzazioni e le infrastrutture che tutelino l'ambiente.

Certificazioni dei gestori dei servizi. Prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica (150 litri pro-capite per abitante insediabile), gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Per i nuovi insediamenti ed edifici residenziali, commerciali, produttivi, si dovrà inoltre documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

Struttura urbanistica. La struttura urbanistica delle aree di nuovo impianto, in espansione o di ristrutturazione urbanistica, deve essere progettata in modo unitario, per garantire il migliore inserimento nel contesto territoriale e la migliore efficienza. Tali obiettivi si ottengono tramite:

- il disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;
- la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia per la dotazione di spazi pubblici, che per le infrastrutture, compatibili con le strade e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;
- la facilità di accesso alle attrezzature e agli spazi verdi, che non devono essere i ritagli di risulta della lottizzazione edilizia, ma spazi centrali per la vita sociale;
- la mobilità interna con percorsi pedonali separati da quelli veicolari;
- la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;
- l'adeguato quadro programmatico che determini con precisione i modi, i tempi, i costi, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.

Tipologie edilizie e caratteri degli edifici. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad una qualità residenziale, che si ottiene tramite:

- l'uso di forme semplici e di tipi edilizi non composti, disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti e da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio.
- appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, in modo da limitare l'uso di condizionatori e di aerazione forzata;
- la quiete in rapporto con i vicini;
- l'uso di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, che definiscano edifici ecosostenibili, nel rispetto del regolamento per l'edilizia sostenibile

Risparmio energetico. Per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico e dell'articolo 40 del PTC della Provincia di Pisa, si dovranno seguire schemi progettuali e soluzioni costruttive, con i quali si possa:

- garantire una buona esposizione solare per tutti gli edifici, in modo che gli impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali;

- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici pavimentate e dei relativi riflessi.
- realizzare sui tetti degli edifici produttivi e nei capannoni destinati ad attività logistiche, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili, tali da garantire la produzione di almeno il 70%, e comunque non inferiore ai termini di legge vigente, dell'energia necessaria all'edificio stesso, sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.

Risparmio idrico. Per un corretto uso della risorsa idrica i progetti devono considerare soluzioni tecniche per garantire il risparmio quali:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili,
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

Riduzione di impatto ambientale. Per ottenere un minore impatto ambientale è necessario considerare:

- spazi per la raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);
- misure specifiche di riduzione e mitigazione dei rumori;
- idonee distanze degli edifici residenziali da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base.

Nella definizione del programma comunale degli impianti e nel rilascio del titolo abilitativo, il Comune osserva i seguenti criteri localizzativi:

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;*
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;*
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;*
- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quanto meno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;*
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo quanto previsto al successivo comma;*

f) nei casi di cui al comma 1, lettera e), l'installazione di impianti fissi per telefonia cellulare è consentita solo quando risulta la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

Articolo 11

Destinazione d'uso e cambio di destinazione

Definizione. Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge in un edificio.

Il Regolamento urbanistico organizza la distribuzione e la localizzazione delle funzioni secondo le diverse unità territoriali organiche elementari, nel rispetto dell'articolo 58 della L.R. 1/2005. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.

Cambio di destinazione. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale, secondo le definizioni della L.R 28/2005;
- turistico-ricettiva, secondo le definizioni della L.R 42/2000;
- direzionale;
- di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Un cambio di destinazione d'uso si ha quando si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del comune o da atti pubblici, di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

I cambi di destinazione d'uso con opere sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse. Quelli senza opere sono soggetti a SCIA, salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005, mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/05.

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ

CAPITOLO I I paesaggi consolidati e il territorio rurale

Articolo 12 Il paesaggio dell'ambiente fluviale. Golena dell'Arno e le aree agricole fluvio-lacuali di valore ambientale

Descrizione. Sono le parti di territorio lungo l'Arno, individuate in cartografia nella tavola 1P, comprese fra il fiume e la linea ferroviaria della direttrice Firenze-Pisa, esterne alle UTOE e definite nel Piano strutturale all'articolo 24, destinate ad essere tutelate per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico e per la difesa idrogeologica.

Interventi ammessi nel territorio. Gli interventi ammessi sono la manutenzione territoriale, la produzione agricola, la qualificazione paesaggistica con la ricostituzione della struttura agraria e della vegetazione tipica. Sono inoltre ammessi interventi per lo svago e il tempo libero, in connessione con il progetto del parco fluviale (art. 33) e per la difesa idrogeologica, con l'eventuale realizzazione della cassa d'espansione.

Gli interventi ammessi si realizzano mediante:

- i programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05), che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale in coerenza con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate.
Nei programmi aziendali sono avvantaggiate, per ottenere regimi speciali di aiuto, le produzioni compatibili con l'ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili.
- la rinaturalizzazione, con il ritorno dell'acqua in parti abbandonate, la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale e migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali, da realizzare in connessione con il parco fluviale e i percorsi ciclabili richiamati all'articolo 33;
- l'eventuale reintroduzione di solcature fra i campi nelle zone a maglia larga, da accompagnarsi agli interventi di rinaturalizzazione e alla conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente;
- la valorizzazione dei tratti terminali dei quattro fiumi che caratterizzano il disegno territoriale, (Bonello, Ricavo, Chiecina e Vaghera), con sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta;
- il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici), residenziale, turistico/ricettivo, con interventi di recupero dell'esistente.

Interventi edilizi. Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo. Sono ammesse strutture connesse all'osservazione naturalistica e alla visita turistica, con caratteristiche di precarietà e con materiali tipici quali legno e falasco, da specificare eventualmente nel Regolamento edilizio e inserite nel Progetto di parco fluviale dell'Arno, ai sensi dell'Allegato 1 art.14 del Regolamento Edilizio vigente. È ammessa, con esclusione della golena e degli argini e a condizione che sul fondo non insistano già altri edifici, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di manufatti precari, della dimensione massima di mq 20, con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, eventualmente tratti da un apposito catalogo di modelli allegato al Regolamento edilizio;
- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto indicato su planimetria catastale;
- il periodo di uso del manufatto, non superiore a due anni dalla data di installazione, rinnovabile con ulteriore comunicazione;
- l'impegno alla rimozione.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 16.

Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione indicate all'articolo 18 e allegate al Regolamento Urbanistico.

Articolo 13

Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole

Descrizione. Sono le parti di territorio agricolo di interesse paesaggistico, esterne ai limiti urbani, definite nel Piano strutturale all'articolo 25 e perimetrate nella tavola 1P, comprese fra la linea ferroviaria della direttrice Firenze-Pisa e le prime pendici collinari con porzioni di pianura che si incuneano fra le colline.

Sono destinate all'esercizio d'attività agricole intese come funzioni produttive ma anche di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico-culturali, dello svago nel tempo libero.

Interventi ammessi nel territorio. Gli interventi ammessi sono di manutenzione territoriale, con la tutela della tessitura agraria e della rete scolante, la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo.

Tali interventi si realizzano con programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05) che trovino un giusto equilibrio tra le attività produttive e la manutenzione e la valorizzazione degli elementi che compongono la struttura agraria più storicizzata.

Gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria e in particolare:

- la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;
- il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali;

Sono incentivati, eventualmente con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale. Nei programmi aziendali sono avvantaggiate produzioni compatibili con l'ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, formazione o ripristino delle alberature.
- la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici, attività commerciali), residenziale, commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, industriale-artigianale solo nei complessi dove già si svolge, turistico ricettivo, solo con interventi di recupero dell'esistente.

Interventi edilizi. In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso residenziale. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di manufatti precari, per attrezzi o per animali (cavalli, da cortile etc.) della dimensione massima di mq 30, con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, tratti da un apposito catalogo di modelli allegato al Regolamento edilizio;
- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto indicato su planimetria catastale;
- il periodo di uso del manufatto, non superiore a due anni dalla data di installazione, rinnovabile con ulteriore comunicazione;
- l'impegno alla rimozione.

Per le aziende agricole è consentita l'installazione di serre temporanee, con comunicazione al Comune, nel rispetto dell'articolo 8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 17.

Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione indicate all'articolo 18 e allegate al Regolamento Urbanistico.

Articolo 14

Il paesaggio della collina e il territorio rurale

Descrizione. Sono le parti di territorio in rilievo destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico, definite nel Piano strutturale all'articolo 30 e perimetrare nella tavola 1p.

In cartografia sono individuate le aree rurali nelle quali si ritrovano gli elementi e le tessere varie del mosaico paesaggistico, i principali oliveti e colture arboree tradizionali, le aree boscate, quelle miste.

Il Poggio del lupo e la zona del Parco di Varramista, individuati con D.M. 21.1.1953, il centro di Montopoli e il territorio circostante, individuati con DM 2.4.1949 e riportati nella tavola 2 in scala 1/5.000, rappresentano paesaggi di eccellenza e ambiti territoriali omogenei da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

Interventi ammessi nel territorio. Gli interventi ammessi sono di manutenzione e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi che qualificano il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, la forma dei campi, le alberature, le siepi e le macchie, le coltivazioni tradizionali, le vie e i percorsi storici d'attraversamento dei rilievi.

Inoltre sono incentivati gli interventi di ripristino e valorizzazione della struttura agraria tradizionale tramite:

- l'elaborazione di un abaco degli interventi, in accordo con la Provincia, che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, costo dei rifiuti o altri) o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico;
- la promozione di attività agrituristiche e integrative del reddito collegate con il progetto di promozione turistico-ambientale, che valorizzi la presenza dei boschi, delle aree d'interesse archeologico e paleoetnologico, della sentieristica, per lo svago e per il tempo libero.

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità, salvo che si configuri come il ripristino di tracciati preesistenti, storicamente documentati, o piste forestali con fondo naturale, strettamente necessarie per l'antincendio.

Le aree boscate sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000) e paesaggistico (D.L. 42/2004). Gli interventi dovranno rispettare i luoghi, favorire la continuità e il ripristino della vegetazione più tipica, garantire la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali, nel rispetto della L.R. 39/2000, in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R.

In particolare è necessario:

- salvaguardare le forme spontanee e quelle coltivate di bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata, valutando anche la qualità della sua espansione, in modo da non avere una eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. In particolare si conserva il bosco con sclerofille sempreverdi e le formazioni miste con quercete,

- mentre si modifica il bosco a robinia. È di norma vietata l'eliminazione delle irregolarità nei limiti del bosco, delle siepi e degli alberi isolati.
- ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale: canalizzazione delle acque, stabilità del fondo stradale, manutenzione straordinaria delle opere accessorie.
- Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo secondo le disposizioni dei commi da 4 a 7 dell'articolo 76 della L.R. 39/2000;
- tutelare la morfologia dei rilievi e dei **crinali** con esclusione degli interventi che tendano a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o rinterrati che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative con piscina, tennis, maneggio, bici, attività commerciali), residenziale, turistico-ricettivo extra alberghiero, con interventi di recupero dell'esistente.

Interventi edilizi. In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso residenziale e ad uso produttivo.

È ammessa per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 1.000, senza considerare la superficie boscata, l'installazione di manufatti precari, della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in legno o in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli allegato al Regolamento edilizio) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, con le medesime modalità indicate nell'articolo 12.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 17.

Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione indicate all'articolo 18 e allegate al Regolamento Urbanistico.

Articolo 15

ANPIL di Germagnana e Montalto

Definizione. I Boschi di Germagnana e Montalto sono una invariante strutturale per la funzione ecologica di incremento della biodiversità.

I confini dell'A.N.P.I.L. sono confermati come determinati con delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 28.03.2007.

Interventi ammessi. All'interno del perimetro dell'A.N.P.I.L. sono esclusi interventi urbanistici o edilizi, comunque definiti, che comportino la realizzazione di nuove superfici e volumetrie. La realizzazione di superfici e volumetrie in ampliamento di quelle esistenti è ammessa sulla base di programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale, che tengano conto delle necessità produttive, di commercializzazione dei prodotti, delle attività agrituristiche, della funzione di presidio paesaggistico svolte dalle aziende e delle finalità complessive di tutela.

Regolamento dell'ANPIL. Il Regolamento è lo strumento di gestione dell'ANPIL, con il quale si perseguono gli obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse dell'area.

Il Regolamento, nel rispetto della legislazione statale (L.394/1991) e regionale (L.R. 49/1995) in materia di aree protette, definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area e costituisce specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in particolare delle disposizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Forestale della Toscana, D.P.R.G. 8.8.2003 n.48/R.

Articolo 16

Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Definizione. Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni alle U.T.O.E. Sono stati numerati in cartografia e, sulla base delle schede d'indagine, classificati per tipologia, secondo il seguente schema:

Tipi edilizi storici

- a) edificio specialistico religioso**
- b) villa, villa/fattoria,**
- c) edificio specialistico**
- d) edificio di base del tipo di pianura o di collina, mono o plurifamiliare con scala interna od esterna**
- e) rustico**

Gli edifici non trasformati compresi in tali categorie, rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e sono beni culturali.

Fabbricati recenti

- f) fabbricato recente residenziale**
- g) edificio ad uso agricolo/capannone agricolo**
- h) edificio produttivo**
- i) annesso**
- l) manufatto precario**

m) manufatto non schedato: per i manufatti non schedati, isolati o in resedi di edifici o complessi schedati, e per gli edifici non schedati, in genere di recente edificazione e individuazione cartografica, se legittimi, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipiche dei luoghi.

Unità d'intervento/resede. Gli edifici nel territorio rurale sono di norma inseriti in unità di intervento che corrispondono al resede individuato nella tavola 1P.

Le unità d'intervento sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e contengono una o più unità immobiliari.

I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti).

Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza, pavimentazioni etc. Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.

Recinzioni. Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni.

Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro e di allevamento, sempre con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

Piscine e piccole strutture sportive. La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, comunque entro una fascia di 50 metri dal fabbricato principale, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature e delle superfici pavimentate esistenti.

Interventi ammessi per tipologia edilizia. Per ogni tipologia individuata è indicata la modalità d'intervento, secondo le successive disposizioni.

Per la fattibilità in relazione alla pericolosità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento alle apposite schede descrittive accorpate nell'ALLEGATO 4.4 dello studio geologico tecnico.

Nel caso di edifici in area a pericolosità molto elevata si applicano le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

a) Edificio specialistico religioso

Definizione. Sono chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi.

Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

Tali interventi comprendono:

- la conservazione del volume, del numero dei piani e dell'impianto tipologico originario; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza

- modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura. L'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso se strettamente funzionale agli usi previsti.
- la conservazione o il restauro degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate; il mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche;
 - la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni;

Destinazione d'uso. Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Per gli edifici religiosi se è venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo.

Aumento di unità immobiliari. Non ammesso

b) Villa, villa/fattoria

Definizione. Sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale.

Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni).

Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale.

Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro (ripristino filologico e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

- il mantenimento del volume, la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);
- la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli

- elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

Destinazione d'uso. Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano primo/nobile, fra cui:

- attività ricettiva, convitti e studentati
- direzionale
- di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico;
- commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali.
- agricola

Aumento di unità immobiliari. È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.

c) Edificio specialistico

Definizione. Sono mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna. Si presentano con varie articolazioni planimetriche e volumetriche e costituiscono, con le sistemazioni idrauliche e tecniche, complessi di particolare valore, anche quando trasformati, in quanto testimonianza della civiltà rurale locale.

Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, (ripristino filologico, ripristino tipologico), ristrutturazione R1

Tali interventi comprendono:

- il mantenimento dei volumi;
- la conservazione o il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (vani dedicati alle attività molitorie e cucina tradizionale se presente), dell'impianto distributivo, con il mantenimento della scala esterna o della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, delle coperture;
- la conservazione dei fronti esterni, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico. Per questi edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento.
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile

Destinazione d'uso. Sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo (direzionale e di servizio), per attività ricettive. Nei casi di edifici per il lavoro, (oltre 300 metri quadri di SUL), è ammesso il cambio di destinazione in commerciale.

Aumento di unità immobiliari. Non ammesso. Per i grandi edifici per il lavoro, definiti al punto precedente, è ammessa la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri tipologici ed edilizi, anche componendo le destinazioni ammesse.

**d) Edificio di base del tipo di pianura o di collina,
mono o plurifamiliare con scala interna od esterna:**

Definizione. Sono le case coloniche di vecchio impianto del tipo di pianura o di collina, singole o con più abitazioni allineate a formare un volume rettangolare con tetto a capanna o più variamente aggregate, con tetto a padiglione. Si presentano con scala esterna o con scala interna, logge, talvolta con torretta colombaria e porta carraia. L'abitazione è al piano primo, con una grande cucina in genere al piano terreno, dove si trovano anche gli spazi per gli animali, per gli attrezzi e per il lavoro, (che sostituiscono in genere i loggiati aperti), ai quali si accede da ampie aperture. Vi sono compresi gli edifici novecenteschi.

Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino tipologico, ristrutturazione R1 o R2 nei casi indicati nell'allegato A *Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale.*

Tali interventi comprendono:

- il mantenimento del volume;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto con le sue caratteristiche, della scala esterna, della loggia e del portico;
- la conservazione dei fronti esterni e delle simmetrie, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico. Per questi edifici si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici.
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

-la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile

Destinazione d'uso. Residenza, attività agricole, attività ricettive, di servizio (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo).

Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, o nei casi di riuso dei rustici indipendenti inseriti nell'organismo edilizio. per cellule strutturali che abbiano una dimensione di almeno mq 55 di superficie utile lorda.

I progetti devono essere preceduti da un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

Si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio e l'aia circostante o corte rurale.

e) Rustico:

Definizione. Sono gli annessi isolati, ricorrenti nei complessi rurali, utilizzati come fienili, stalle, ricovero attrezzi o altri usi, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale. Nel caso di rustici maggiori si tratta di manufatti con identità architettonica definita, a uno o due piani, porta carraia, tetto a capanna, in genere con impianto monocellulare, articolati secondo varie disposizioni plano-volumetriche. I rustici minori sono edifici, anche con pregi costruttivi, di dimensione più ridotta utilizzati per particolari funzioni, quali porcilaie, stalletti, pollai, forni, tettoie, pozzi.

Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, (ripristino tipologico), ristrutturazione R1, ristrutturazione R2 per i più recenti o trasformati.

Tali interventi comprendono:

- il mantenimento del volume/SUL;
- la conservazione o il ripristino dei muri portanti perimetrali e dei pilastri, dei solai se di pregio, delle coperture. L'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche.
- la conservazione della posizione e della forma delle aperture storiche, con il mantenimento della porta carraia frontale ad arco, (con portone o infissi a filo interno) e delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno. Eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, da aprirsi soprattutto nel fronte tergale timpanato in genere privo di aperture. Per questi edifici in pietra, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento; se in origine intonacati, si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici.
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche (interni o distaccati dall'edificio in caso di R1) ;

Destinazione d'uso. Attività agricole, residenza, direzionale (uffici e studi professionali), attività ricettive, attività artigianali per la produzione di beni e di servizi, di servizio (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo)

Aumento di unità immobiliari. È ammesso il riuso abitativo in una unica unità residenziale immobiliare, per manufatti che consentano una superficie utile lorda di almeno mq 70 di superficie utile lorda. Nei casi di rustici composti da più volumi, sono ammesse più unità immobiliari, sempre di almeno mq 70 di superficie utile lorda e nel rispetto dell'assetto tipologico.

f) Fabbricato recente residenziale

Definizione. Sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento.

Per gli edifici residenziali con destinazione d'uso agricola sono ammessi interventi di ampliamento fino ad un massimo di mq.30 di SUL (mc 100).

Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all'interno dei resedi individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiari minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale.

Per gli altri edifici residenziali con destinazione d'uso non agricola e abitabili, salvo le precisazioni contenute nell'Allegato *Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale*, è ammesso uno dei seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione a parità di volume;
- demolizione e accorpamento di volumi nel resede, regolarmente autorizzati;
- rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un'altezza di m. 7
- ampliamento fino ad un massimo di mq 30 di SUL a unità immobiliare abitativa.

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.

g) Edificio ad uso agricolo/capannone agricolo

Definizione. Sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli.

Interventi ammessi. Nel caso siano utilizzati a fini agricoli gli interventi ammessi, specificati eventualmente nelle schede, sono di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica a parità di SUL oltre l'accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento.

Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 metri cubi, nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005.

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Il cambio di

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso solo se indicato nell'Allegato *Interventi ammessi nel territorio rurale*.

Nel caso di progetti di riconversione volumetrica con cambio di destinazione in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio nel rispetto della sagoma, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ove indicato nell'allegato relativo agli interventi ammessi, da realizzare nell'ambito del resede, individuato in cartografia, con i seguenti parametri:

- superficie utile lorda pari all'esistente
- altezza massima ml 7

Tali interventi sono conteggiati nel dimensionamento, da sottrarre alla quota del completamento edilizio o della ristrutturazione, considerando la superficie utile di progetto moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 ml.

Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del Piano strutturale e nella Tavola 1 del Regolamento urbanistico e nelle norme tecniche agli articoli 7, 8 e 9 del Piano strutturale.

Sono comunque esclusi da tali interventi:

- gli ambiti privi di urbanizzazione o quelli nei quali gli interventi di urbanizzazione implicino consistenti movimenti terra, modifiche e alterazioni delle vedute e del quadro paesaggistico;
- gli ambiti isolati nei quali si prefigura una difficile organizzazione dei servizi quali scuolabus, controlli di polizia, una pronta risposta ai bisogni socio-sanitari.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti.

Gli annessi realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso e qualora finisca la loro funzione, vengono demoliti a cura dei proprietari.

h) Edificio produttivo

Definizione. Sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere.

Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica a parità di SUL e con eventuale accorpamento di volumi presenti nel resede. È ammesso il cambio di destinazione, con esclusione della residenza, sempre e nel rispetto dei commi successivi.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento in relazione all'ambiente

fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti. Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

i) Annesso

Definizione. Sono edifici e manufatti con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati nella resede, destinati a complemento dell'edificio principale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività di svago sportivo, agrituristiche, produttive.

Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia, con il mantenimento di una destinazione complementare all'abitazione principale.

l) Manufatto precario

Definizione. Sono immobili che non presentano le caratteristiche di manufatti edilizi, oppure se li presentano sono realizzati con materiali precari, con elementi facilmente rimovibili o deteriorabili, talvolta in cattivo stato di manutenzione, in alcuni casi con parti in muratura o strutture portanti, in genere incongrui rispetto al contesto in cui sono ubicati.

Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 17

Canali, corsi d'acqua e verde fluviale d pertinenza

Descrizione. Nelle cartografie sono individuati con apposita simbologia i principali corsi d'acqua di riferimento strutturale e paesaggistico, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 7 del Piano strutturale.

Interventi ammessi. Per i corsi d'acqua principali (rio Bonello, rio Ricavo, torrente Chiecina, torrente Vaghera) sono individuate in cartografia (tavola 1p) fasce di protezione di 30 metri destinate alle sistemazioni a verde fluviale e naturalistiche. Per tutti i corsi d'acqua si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione ripariale e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Non possono inoltre essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo motivate condizioni dell'assetto idraulico. Lungo i corsi d'acqua, oltre le casse d'espansione del successivo art.18, è ammessa la realizzazione di laghetti (casse di compensazione), alimentati dagli stessi corsi nel periodo piovoso e con un

sistema di resa d'acqua nei periodi di siccità, in modo da rendere sempre vivibile il corpo idrico per flora, fauna e per le attività umane.

Costituiscono una risorsa essenziale e la pulizia degli alvei, degli argini, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti sono obiettivi primari di governo del territorio.

La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione. Tali eventuali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

Verde fluviale. Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola.

Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte.

La realizzazione dei percorsi, delle opere di manutenzione, della naturalizzazione e delle alberature può essere sia di iniziativa pubblica, anche in attuazione della L. 113/92 (una pianta per ogni nato), che di iniziativa privata, eventualmente nell'ambito dell'attuazione di altri interventi di trasformazione.

Articolo 18

Tutela delle risorse ambientali e naturalistiche, fattibilità delle opere, norme geologico tecniche e difesa idraulica

Si richiamano e si confermano le varie disposizioni contenute nel *Capitolo III, Tutela delle risorse ambientali* del Piano strutturale, per tutte quelle attività che implicano un'azione di governo che va oltre la disciplina urbanistica e per le quali è necessario definire piani settoriali e progetti attuativi o esecutivi.

Fattibilità delle opere e norme geologiche tecniche. Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti nella disciplina relativa alla pericolosità geomorfologica, idraulica, sismica ed alla vulnerabilità idrogeologica e sono precisati nelle seguenti Norme Geologico Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.

In particolare il territorio comunale è stato diviso in distinte classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica sulla base delle quali si è determinata, in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi.

Sulla Carta della Fattibilità di TAVV. E.1-E.2-E.3-E.4-E.5-E.6- E.7 sono riportate, rispettivamente per l'UTOE 1 di Castel del Bosco, per l'UTOE 2 di Capanne, per l'UTOE 3 di Fontanelle, per l'UTOE 4 di San Romano, per l'UTOE 5 di Montopoli, per l'UTOE 6 di Marti e per l'UTOE 7 di Musciano e Muscianello, le categorie di fattibilità

relative all'intervento massimo consentito, in funzione delle situazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate, dell'area in esame.

Per gli edifici extraurbani sparsi in zona agricola all'interno del sistema territoriale della pianura e del sistema territoriale della collina, contraddistinti da una diversa colorazione e da una numerazione progressiva nella Tav.1P del Quadro Generale delle Previsioni (in scala 1:5.000), le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito, distinte in funzione degli aspetti di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area in oggetto, sono riportate in apposite schede descrittive accorpate nell'ALLEGATO 4.4.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate, ai sensi del 53/R/2011 secondo le seguenti quattro categorie di fattibilità:

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 questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa, non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, ma devono essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009. In ogni caso dovranno essere eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici al fine di ampliare le conoscenze sulle caratteristiche litostratigrafiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie geologiche di base del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico. La consistenza di tali studi dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi ai sensi del 36/R/2009, per cui per interventi di modesta entità sono possibili riferimenti ad indagini geognostiche già eseguite in prossimità dell'intervento, mentre per interventi maggiori sono necessarie indagini geognostiche di approfondimento da eseguire nel sito oggetto di studio; il tutto al fine di validare le soluzioni progettuali adottate che non devono modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

- Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia, si deve comunque tenere conto della necessità di non determinare in alcun modo aggravii di pericolosità in altre aree.

- Per gli aspetti sismici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica bassa, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, dovranno comunque essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009, specie per la determinazione della categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte.

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.

- Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media, le condizioni di attuazione sono rivolte all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. La consistenza di tali indagini dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi ai sensi delle NTC 2008 e del 36/R/2009, sia per la definizione delle caratteristiche geotecniche che per le verifiche di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio da produrre.

- Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, devono 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.

- Per gli aspetti sismici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, dovranno comunque essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009, specie per la determinazione della categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte, nonché per l'eventuale presenza di coperture di alterazione, detritiche o di riporto locali al fine di valutare l'entità degli spessori e del contrasto di rigidità sismica.

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.

- Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata, devono essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009 ed 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.

• Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata, sono da rispettare i seguenti criteri, oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia:

- 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;
- 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) del successivo paragrafo relativo alla fattibilità limitata;
 - 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;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al successivo paragrafo relativo alla fattibilità limitata, 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.

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 successivo paragrafo relativo alla fattibilità limitata, 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.

F4 - fattibilità limitata - si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo 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.

• Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata, devono essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009 ed è necessario rispettare 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.

• Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri, oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia:

- 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 auto sicurezza (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.

• Per gli aspetti sismici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata sono da valutare i seguenti aspetti, oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, 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;

Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.

Casse d'espansione. In cartografia (tavola 1p) sono individuate con apposito perimetro o sigla le aree destinate a cassa di espansione di corsi d'acqua. In tali aree è ammessa la realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la realizzazione delle casse stesse, nel rispetto delle norme di PAI vigenti.

Sono inoltre ammesse l'attività agricola ordinaria, gli interventi di ripristino ambientale e rinaturalizzazione anche per finalità legate al tempo libero, allo svago, all'osservazione naturalistica, comunque non in contrasto con le prescrizioni del PAI vigente.

Sorgente Tesorino. Nell'area di salvaguardia della Sorgente mineraria Tesorino determinata con DRT n°1060 del 3.3.1997 per una zona di rispetto estesa per un raggio di 200 metri dalla sorgente e dal pozzo minerale, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni edificazione, fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

Inoltre nel rispetto dell'articolo 30 della L.R. 86/94 sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;

- pascolo e stazzo di bestiame;
- l'installazione di pozzi a perdere; per quelli esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

Risorse naturali e Piano del Verde. Per conservare le risorse naturali, ed in particolare le risorse floristiche e faunistiche del territorio comunale sono vietate nel rispetto della L.R. 56/2000 le seguenti attività:

- la cattura, l'uccisione, il danneggiamento e il disturbo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato B della LR 56/2000;
- il mancato rispetto dei limiti e delle modalità di prelievo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato C1 della LR 56/2000;
- la raccolta o il danneggiamento delle specie rare di flora e il rispetto dei limiti di cui all'art. 6 e all'Allegato C della LR 56/2000.

Apposito Regolamento comunale, sulla base del Piano del Verde vigente, potrà individuare puntualmente le aree di particolare rilevanza naturalistica e le specie di flora e fauna di interesse comunale. Tale quadro di valori permetterà una più consapevole gestione della materia e di controllare la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici di interesse naturalistico.

Sempre in attuazione del Piano del Verde, con specifici progetti esecutivi, il Comune fornisce indicazioni e incentivi per la ricostruzione di siepi, filari alberati con funzioni ecologiche, agricole e paesaggistiche per conseguire i seguenti risultati:

- il collegamento ecologico tra i diversi sistemi naturali;
- la difesa idrogeologica;
- l'incremento della varietà del mosaico paesaggistico e della ricchezza percettiva delle sue singole tessere;
- la funzione di frangivento, a protezione delle colture agrarie;
- la produzione legnosa ad uso familiare;
- l'azione tampone e di depurazione delle acque percolanti, per migliorare la qualità delle acque.
- la schermatura di fonti di inquinamento acustico con particolare riferimento alla rete viaria principale e di riduzione dell'inquinamento dell'aria.

Il progetto può essere agevolato dall'accesso a fondi comunitari (ad esempio Piano Sviluppo Rurale 2007-2013), fondi regionali per la gestione faunistica del territorio da attivare presso i relativi Ambiti Territoriali di Caccia, fondi regionali per la gestione della Rete Natura 2000.

CAPITOLO III Le infrastrutture e i servizi esistenti

Articolo 19 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto

Definizione. Le infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali, le linee ferroviarie, le aree di rispetto, definite all'articolo 19 del Piano strutturale.

Gerarchia della rete. L'obiettivo primario di migliorare l'esistente si ha nell'aumentare l'effetto di rete organica, assecondando la seguente gerarchia funzionale e le relative indicazioni operative:

1) Grande direttrice nazionale: SGC Fi-Pi-Li e sua interconnessione (svincolo di Montopoli), intorno al quale si possono localizzare attrezzature per servizi alle persone, per il ristoro e la ricezione, parcheggi e servizi ai mezzi.

2) Viabilità di supporto ai sistemi locali di interesse intercomunale: Strada regionale 67 Tosco-romagnola, Strada provinciale 65 Romanina – Bretella del Cuoio, Strada provinciale 6 di Giuncheto.

Si qualificano come strutture che hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica intercomunale, ma anche di integrazione della rete urbana di pianura, dove hanno svolto la funzione di generare i poli urbani stessi.

Lungo tali viabilità si limita la crescita del tessuto edilizio, sempre evitando la saldatura tra nuclei urbani, in modo da garantire la salvaguardia delle funzioni viarie e la scorrevolezza. Si realizzano spazi a parcheggio e corsie laterali per garantire la sosta temporanea senza intralci. Si controllano gli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati.

Il sistema intercomunale è completato dalla **Viabilità per le funzioni ricreative e ambientali:** Strada provinciale 36 Palaiese, tratto della Strada provinciale 39 San Miniato – San Lorenzo. Lungo tale percorso devono essere tutelate le visuali paesaggistiche e per i manufatti e gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità.

3) Viabilità di connessione dei poli urbani comunali, Viabilità minore di connessione tra gli insediamenti e i percorsi del territorio e rete della viabilità minore del territorio rurale, storica e recente: la rete di connessione fra i centri e i percorsi del territorio aperto e naturale. Rappresenta la trama capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio.

Prescrizioni per la viabilità storica e le strade bianche. La viabilità minore storica è la base per l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale e di un circuito di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali, come indicato nel successivo articolo 36.

I tracciati storici, individuati in cartografia in giallo (tavola 1p), devono essere valorizzati, senza la modifica delle dimensioni o variazioni significative del tracciato. L'allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico. Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati. Non è ammessa la chiusura e l'interdizione al pubblico accesso di percorsi storici e sentieri, anche se ricadenti in aree di proprietà privata.

Non è ammessa l'asfaltatura delle **strade bianche** esistenti. È consentita la modifica del manto di copertura delle strade bianche esistenti per i tratti con pendenza media superiore al 10% o in tratti antistanti le abitazioni. In tali casi all'asfaltatura saranno preferite tecniche che assicurano la permeabilità del terreno (tessuto non tessuto e similari).

Rete ferroviaria. La rete ferroviaria è costituita dalla **linea Pisa-Firenze**, direttrice trasversale di primario interesse regionale, per la quale nel PTC è previsto il potenziamento del servizio metropolitano. La **Stazione di San Romano**, è oggetto di interventi che ne incrementino le funzioni con attività commerciali, di ristoro e servizi vari alla persona, sulla base di un progetto attuativo, come indicato nel successivo articolo . La stazione è una porta del Valdarno inferiore, per questo si organizza l'integrazione fra modalità di trasporto pubblica e privata, con coordinamento degli orari, servizi vari, parcheggi scambiatori.

Fasce di rispetto. Le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge vigenti e costituiscono comunque limite di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto si possono realizzare viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili. Nella fascia di rispetto lungo la provinciale Romanina si possono localizzare impianti di distribuzione di carburante e servizi connessi. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale o ferroviario.

Strade e percorsi urbani. Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono indicate in bianco le strade urbane, gli slarghi, gli accessi ad abitazioni nel tessuto urbano. Tale indicazione è relativa ad una funzione in essere e non ad uno stato di proprietà pubblica o privata.

Strade di progetto. L'indicazione grafica delle strade di progetto, degli allargamenti stradali, delle rotatorie, in rosso in cartografia, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani Attuativi o della progettazione esecutiva dell'opera e i tracciati delle infrastrutture indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati, all'interno di una fascia di rispetto di ml 25 per lato, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

Articolo 20

Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale

Definizione. Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto.

Interventi ammessi. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti. Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Comune, in sede di approvazione dei progetti. È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.

Articolo 21

Aree destinate all'istruzione

Definizione. Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie (elementari), alle secondarie di primo grado (scuole medie) e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

Interventi ammessi. I progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale.

Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, previa verifica degli standards urbanistici previsti per legge, per gli edifici pubblici da definire con progetto esecutivo comunale, per gli edifici privati da definire mediante Variante al Regolamento urbanistico.

In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco. I progetti di ristrutturazione e di sistemazione delle aree verdi scolastiche devono essere orientati alle attività ricreative dei bambini e a quelle didattiche, soprattutto per quanto riguarda l'educazione ambientale.

Articolo 22

Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

Definizione. Sono le aree indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, foresterie e ristoro, collegate alle attività precedenti.

Nell'UTOE 3 si considerano le attrezzature a servizio delle imprese e dei lavoratori, quali mense, ristoranti, centri di formazione, di servizio tecnologico e informatico, strutture per lo svago e l'attività fisica, centri di rappresentanza, sale riunioni. Inoltre si considerano le aree a disposizione delle imprese locali per depositi, stoccaggi e usi temporanei, collegati alle attività produttive.

Interventi ammessi nelle aree libere. Le aree possono essere espropriate e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quelle indicate nel punto precedente. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate al tempo libero, allo svago, allo sport, alle attività culturali.

Edifici esistenti. Per gli edifici esistenti, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nelle cartografie, altrimenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia e ampliamenti nei limiti dei parametri stabiliti nel punto successivo.

Nuovi interventi. Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione, l'uso e l'interesse pubblico. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale. Le nuove costruzioni dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo: R.C. del 35%. L'altezza massima è fissata in m. 15 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio, pertinenziali e di uso pubblico.

Articolo 23

Verde attrezzato e per il tempo libero

Definizione. Sono le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, per attrezzature sportive e per il tempo libero che non comportino superfici coperte. Sono le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale e sono opere di urbanizzazione primaria.

Interventi ammessi. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione, nei quali si stabiliscono anche le attività ammesse nei chioschi.

Le aree attrezzate per attività sportive saranno regolate da progetti d'insieme nei quali si prevedono le aree di parcheggio alberate, almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, tribune non superiori ad un indice (IF) di 0,1 mq/mq.

È ammessa la realizzazione con interventi privati (Piano Attuativo), mediante la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

Articolo 24

Aree per impianti sportivi

Definizione. Sono le aree pubbliche o private di uso pubblico per le attività sportive, quali campi sportivi per le varie discipline, piscine, palestre, campi da tennis e altre strutture connesse. Nel caso di proprietà pubblica dei suoli, rientrano fra le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e sono opere di urbanizzazione primaria.

Interventi ammessi. Sono regolate da progetti unitari (Piano Attuativo). Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a parcheggio con verde alberato e gli edifici di servizio potranno coprire non più del 20% dell'area residua con un indice territoriale di 0,4 mq./mq.

Inoltre in tali aree, con funzione di servizio per gli utenti e complementare rispetto a quelle sportive, sono ammesse attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie.

I nuovi impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati convenzionati con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune, in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e ai tempi dell'ammortamento finanziario.

Il concessionario, costruisce gli impianti a proprie spese, in base al progetto redatto con le indicazioni comunali; assume la gestione del servizio e la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

Negli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti per adeguamenti funzionali nel rispetto dell'indice precedente e comunque per il 50% della superficie utile esistente.

Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente, di norma non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.

Articolo 25

Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati

Definizione. I parcheggi pubblici sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968. I parcheggi privati sono le aree a corredo dei fabbricati con tale vincolo di destinazione.

I parcheggi di progetto nelle tavole del Regolamento urbanistico hanno un valore indicativo e i Piani o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni.

Interventi ammessi. Nei parcheggi pubblici o privati superiori a 250 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi, e assicurare la permeabilità dei suoli nel rispetto della Delibera C.R. 230/94. Le alberature di alto fusto devono essere almeno una ogni 100 metri quadri di parcheggio.

Parcheggi privati. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali e nei casi di cui all'Allegato 1 art.7 comma 2 del regolamento Edilizio vigente, dovranno essere di superficie non inferiore a mq 1,5 per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la superficie utile lorda dell'unità abitativa sia superiore a mq 45, dovranno essere comunque assicurati due posti auto dal richiedente. Per superfici inferiori almeno un posto auto. Per posto auto si considerano mq 25.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non siano rispettati i precedenti parametri o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati fino al raggiungimento di tale dotazione.

I parcheggi privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

Gli spazi da destinare a parcheggio per le attività commerciali sono indicati nel precedente articolo 4.

I parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 metri quadri di superficie di vendita, si devono adeguare alle caratteristiche indicate all'articolo 31 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Articolo 26 **Distributori di carburante**

Definizione. Sono le aree nelle quali sono installati gli impianti e si svolge l'attività di distribuzione di carburante con i servizi collegati.

Interventi ammessi. Sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazione commerciale, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.

I progetti edilizi in queste aree dovranno considerare, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

Attività esistenti. I distributori di carburante confermati nella loro localizzazione, potranno essere dotati, qualora sprovvisti, di servizi igienici ed eventuali altri locali di ristoro e/o servizio agli autoveicoli, per una superficie compresa tra 25 e 150 mq, e altezza massima non superiore a m. 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5,50.

In caso di ristrutturazione di distributori esistenti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di m. 10.

I sostegni per l'installazione di pensilina a sbalzo e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di m. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

Una volta terminata l'attività tali aree sono equiparate alle fasce di rispetto e di pertinenza stradale.

Nuove attività. Nuovi distributori di carburante possono essere collocati lungo la strada provinciale Romanina, con esclusione delle pertinenze di immobili in aree residenziali e con esclusione delle aree a pericolosità molto elevata nel rispetto della L.R. 21/2012. Devono essere dotati di servizi igienici pubblici, locali di servizio per i veicoli e i conducenti, L'attività commerciale dell'impianto può raggiungere una SUL di mq 140, mentre la SUL complessiva non deve essere superiore a mq 250, con una altezza massima di m. 3,50, escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5,50.

La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso mq 5.000.

Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di m. 10.

Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli, nonché l'adeguato scarico e riconversione delle acque, con il controllo della qualità.

Articolo 27

Cimitero e relativo vincolo di rispetto

Comprendono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni) e nel caso di nuovi interventi non possono avere larghezza inferiore a 100 metri. All'interno delle fasce di rispetto è vietata la nuova edificazione.

CAPITOLO IV

I tessuti urbani e urbanizzati

Articolo 28

Le aree storiche (zone A)

Definizione. Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformato.

Sono rappresentate dai centri urbani storici di Montopoli e Marti, da quello di Casteldelbosco, dai nuclei storici generatori degli insediamenti di Capanne e San Romano.

Per i centri storici di Montopoli e Marti la conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte.

Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria. Sono individuate in cartografia con un apposito colore e sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.

Destinazione d'uso. La destinazione ammesse sono prevalentemente residenziali, religiose e culturali, commerciali di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro (bar, ristorante), uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona, direzionali e artigianali, che non comportino inconvenienti per la residenza, quali ad esempio rumori, polveri, orari di esercizio dell'attività etc..

Unità immobiliari. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari, ricavate da frazionamenti di edifici esistenti, non può essere minore di mq 45 di superficie utile lorda.

Interventi ammessi per tipologia edilizia. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 7 e specificati nei punti successivi. Per gli edifici ai punti a) e b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie precisate nel Regolamento edilizio.

Nel caso di edifici in area a pericolosità molto elevata si applicano comunque le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente classificazione:

a) Edifici di interesse storico e architettonico

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici specialistici religiosi: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo.
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

In questa classe si ritrovano gli edifici con vincolo architettonico e monumentale, individuati con apposito simbolo nelle cartografie in scala 1/2.000

L'intervento ammesso è il restauro con i seguenti indirizzi:

- la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.

Destinazioni d'uso per tipi edilizi.

Edifici specialistici religiosi e specialistici civili: le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Ville e Palazzi: è ammessa la destinazione residenziale originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi. In questo caso l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali di vicinato al solo piano terreno.

b) Edifici di interesse tipologico e ambientale:

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici di base seriali: edifici modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;
- edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio
- palazzetti;
- villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano.

Edifici di interesse tipologico. Sono individuati in cartografia e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R1 con i seguenti indirizzi:

- conservazione del profilo originario delle coperture;
- conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.

Per gli edifici in condizioni statiche precarie, documentate da appositi elaborati da allegare al progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del

ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni, secondo quanto specificato nel precedente articolo 7.

Edifici di interesse ambientale. Sono edifici di base di impianto storico e in parte trasformati, oppure edifici realizzati più recentemente, ma che completano il contesto storico/urbano in quanto inseriti nel sedime catastale storico. Sono individuati in cartografia e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R2. L'intervento di ristrutturazione è volto a reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico.

Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale.

Per alcuni di tali edifici, individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano (altezza attuale più metri 3), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi.

La **destinazione** d'uso è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Il piano terra può essere adibito ad attività commerciali di vicinato o artigianali di servizio.

c) Edifici degradati o in contrasto: sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato. Per tali edifici, identificati in cartografia con la sigla RU, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale o commerciale con un aumento del 20% rispetto alla superficie utile esistente, per due piani fuori terra. Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio, nel rispetto del precedente articolo 4.

Manufatti non schedati. Per i manufatti non schedati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume e di superficie utile e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come da D.M. 1444/1968 e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

Spazi liberi. E' vietato occupare con costruzioni corti, giardini, orti, cortili, chiostre, spazi interni e in genere tutti gli spazi liberi oltre che costruire muri divisorii nell'ambito delle corti. Gli antichi muri divisorii invece devono essere conservati.

Nei giardini di edifici storici sono ammessi gli interventi previsti nell'articolo 31.

Articolo 29

Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)

Definizione. Sono le parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente. Sono distinte fra lotti edificati e lotti liberi di completamento e individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.

Destinazione d'uso. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita, se esistente, esercizi di somministrazione, servizi, direzionali, artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Lotti edificati. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso.

Nel caso di lotti in area a pericolosità molto elevata per gli interventi sugli edifici si applicano le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

Per gli edifici ricostruiti (ristrutturazione o sostituzione), è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli vicini, se esistono, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.

Per gli ampliamenti e i rialzamenti invece si osservano le disposizioni del codice civile, (si sta a tre metri dall'edificio limitrofo o in aderenza) fermo restando la necessità di rispettare le previsioni dell'articolo 9 del D.M 1444/1968 (10 metri fra pareti finestrate).

Le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione e ricostruzione e le sostituzioni edilizie avvengono a parità di superficie utile lorda con l'aggiunta degli ampliamenti ammessi per le unità immobiliari originarie. Tali interventi mantengono il numero delle unità immobiliari preesistenti, le altezze preesistenti eventualmente aumentate di ml 3 e le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente articolo 25. Nel caso di ricostruzioni con soluzioni di bioedilizia, innovazioni tecnologiche e a risparmio energetico, in presenza di un Regolamento comunale per l'edilizia sostenibile, si aumenta la quota di ampliamenti ammessi al punto successivo, nel rispetto degli art.145,146,147 della L.R.T.n.1/05. In particolare gli ampliamenti, nel rispetto del comma 3 dell'articolo 146, potranno utilizzare sino ad un 10% di SUL in ampliamento da calcolarsi sulla superficie utile già ottenuta con l'aggiunta, alla superficie esistente dell'immobile, dell'ampliamento di mq.30 o della sopraelevazione per gli edifici ad un piano .

Ampliamenti Per i lotti edificati è consentito un aumento della superficie utile lorda, per unità immobiliare residenziale esistente all'entrata in vigore del Piano strutturale, fino ad un massimo di mq 30.

L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e non svilupparsi nella facciata prospiciente una viabilità pubblica principale, se si modifica un allineamento di fronti unitari. Potrà avvenire con rialzamenti, solo per gli edifici a due piani con un'altezza contenuta in quella attuale incrementata di ml 3; con chiusure di logge, terrazze, con ampliamenti laterali per gli edifici a schiera o unifamiliari, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di

servizio. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai fabbricati attigui e rispettando, con esclusione dei volumi tecnici, gli spazi a parcheggio previsti dalle norme vigenti e il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. 230/1994.

Per gli edifici esclusivamente ad un piano (ovvero gli edifici aventi un unico piano con altezza utile abitabile) è invece ammessa la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta.

Per favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri come nuova edificazione per la parte in aumento.

Alberghi. Per gli alberghi è ammesso un ampliamento del 30% della SUL e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre il volume, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione. In questo caso non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Edifici produttivi nel tessuto residenziale. Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, con un ampliamento della stessa superficie pari al 20% dell'esistente, per un'altezza massima di m. 13,50.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche. Nel caso di destinazioni commerciali gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni dell'articolo 4.

Area del campeggio. Nel campeggio esistente si applicano le norme regionali vigenti e nuova volumetria è ammessa solo per adeguare i servizi alle medesime norme e regolamenti regionali.

Lotti liberi di completamento. Sono le aree non edificate, perimetrata in cartografia, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente.

Nel caso di lotti in area a pericolosità molto elevata tali interventi non sono ammessi, nel rispetto della L.R. 21/2012.

Sono conteggiati nel dimensionamento e sono collegati ad aree da cedere con permesso convenzionato o piano attuativo.

I parametri urbanistici sono:

- Indice fondiario: 0,30 mq/mq
- RC: 30%
- distanze dai confini: ml 5
- H max: ml 7,50
- Tipologia d'intervento: case isolate o aggregate a corte o a schiera.

Articolo. 30 **Gli insediamenti produttivi (Zone D)**

Definizione. Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, individuati con apposito perimetro e campitura, assimilate alle zone D del D.M.1444/1968, in buona parte concentrati nell'UTOE 3 di Fontanelle.

Destinazione d'uso. la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative (locali di spettacolo e similari), per il tempo libero e per i servizi alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra), attività di culto, a carattere temporaneo, fino alla individuazione del sito idoneo.

Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di abitazioni per la custodia o la vigilanza dell'azienda, piccola foresteria, anche finalizzata agli alloggi temporanei delle maestranze o all'ospitalità di addetti esterni complessivamente non superiori a mq 140 di superficie utile lorda, per lotto esistente alla data dell'approvazione del RUC, nell'ambito del volume consentito. Tale unità immobiliare dovrà essere solidalmente vincolata all'unità immobiliare produttiva, non alienabile singolarmente né utilizzabile in modo indipendente.

Interventi ammessi. Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di superficie utile lorda, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione in lotti liberi.

Nel caso di edifici in area a pericolosità molto elevata si applicano comunque le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

L'ampliamento consiste nell'aumento della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 10% di quella esistente ed una altezza pari all'esistente. L'ampliamento può avvenire assieme agli interventi di ristrutturazione.

Per i lotti non completati secondo le previsioni previgenti, è ammesso l'ampliamento fino ad un R.C. del 50%, con H max di ml.9 e distanza dai confini di ml.6 e dalla strada di ml. 15.

La nuova edificazione in lotti liberi avviene con RC del 50%, distanza dai confini ml 10 e H max ml 9.

Negli edifici produttivi di primo impianto, collocati nell'UTOE 3 Fontanelle o nell'UTOE 4 San Romano, sono ammessi interventi coordinati fra edifici contigui o

l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è pari al 30% dell'esistente, per un'altezza di metri 9. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare centri produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi coperti, che non rientrano nella definizione di superficie coperta. Nel caso di completa riconfigurazione di più lotti contigui, con interventi di demolizione e ricostruzione, la determinazione della quota di residenza e foresteria si ricava dalla superficie ammessa per ogni singolo immobile precedentemente esistente.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate. In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, nel rispetto dei criteri del precedente articolo 10.

Per gli interventi che implicano il cambio di destinazione in commerciale e per i nuovi edifici con destinazione ed attività commerciale devono essere reperiti gli spazi a parcheggio nel rispetto del precedente articolo 4.

Nel caso di edifici produttivi insediati lungo corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 10 dal ciglio del corso d'acqua stesso, e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che gli scoli producano inquinamento.

Aree destinate a piazzali. Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo, del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari, la cura degli spazi aperti.

Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo.

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

Articolo 31 **Il verde privato e gli orti**

Definizione. Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare o quelle, collegate ad abitazioni, nelle quali si coltivano orti o si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo.

Interventi ammessi. In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Nei giardini e parchi privati è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento edilizio con il catalogo di modelli allegato.

Orti. Negli orti è ammessa l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 9, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano le caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richieda.

Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 32

Aree soggette a piani attuativi approvati o in corso di esecuzione

Le aree e i complessi immobiliari individuati in cartografia con un apposito simbolo sono regolati da uno strumento attuativo precedentemente approvato. Restano vincolate ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso e nella convenzione approvata, salvo le parti eventualmente modificate dal Regolamento urbanistico per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

Nella lottizzazione il Bastione, nell'UTOE 6 Marti, è stata rilevata un'area in pericolosità geologica molto elevata. Per garantire che gli interventi edilizi vengano realizzati in condizione di sicurezza l'attuazione viene subordinata a preventivi interventi di consolidamento, bonifica e protezione del sistema franoso, sulla base delle verifiche tecniche prevista dal DPGR 53/R e di un'ulteriore e adeguata indagine geologica, geofisica e geotecnica, anche per la tutela sismica. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e dovranno essere concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza.

SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I

I paesaggi da riqualificare e valorizzare

Articolo 33

Il parco fluviale dell'Arno e delle quattro bocche

Definizione. Sono le parti di territorio e di golena lungo l'Arno destinate a costituire un parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico.

Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario, che si coordini anche con i progetti dell'Autorità di bacino, dell'Amministrazione Provinciale, da attuare per parti, tenendo conto dei successivi indirizzi.

Obiettivi dell'intervento: il controllo del rischio idraulico, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, l'organizzazione di percorsi e di attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica.

Azioni di governo: la qualificazione e ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per l'accoglienza e per la visita e l'osservazione naturalistica.

Progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume e le quattro bocche dei torrenti: il ripristino e/o la realizzazione di aree umide per ricostituire ambienti tipici e idonei all'avifauna, in modo da creare attrattive per l'osservazione naturalistica, lo svago, lo sport e l'accoglienza turistica. Tali aree si realizzano preferibilmente alla confluenza dei principali fiumi interni con l'Arno e lungo il loro tratto terminale. Le aree sono dotate di parcheggi, centri biciclette, attrezzature per il ristoro, percorsi, punti di vista. Si attuano in accordo con gli interventi di difesa idraulica legati alla realizzazione della cassa di espansione e con progetti integrati con i percorsi e la visita delle aree collinari.

Sono inoltre favoriti interventi di rimboschimento e di rinaturalizzazione, in modo da migliorare la varietà ambientale e la qualità paesaggistica, avendo cura di mantenere l'irregolarità dei limiti fra bosco e coltivazione agricola. Inoltre si piantano filari alberati lungo le viabilità di accesso alle aree umide o alle strutture, per migliorare le condizioni di fruibilità pedonale e cicloturistica e per sottolineare la struttura territoriale.

Strutture per lo svago e il tempo libero: in accordo con il progetto di riqualificazione della sponda e degli interventi di ripristino ambientale è ammessa l'installazione di strutture e attrezzi in legno per l'attività sportiva e ricreativa all'aperto, per l'osservazione e la didattica ambientale connessa con la valorizzazione del fiume e del suo ambiente. Possono comprendere strutture di servizio per biciclette, per canoe, strutture per l'accoglienza turistica e il ristoro, strutture sull'acqua per la pesca, accosto o rimessaggio barchini, da realizzarsi con materiali tipici quali legno, falasco.

Edifici da valorizzare: negli edifici di pregio storico e tipologico individuati in cartografia e nelle schede di analisi, si favoriscono interventi di restauro che ne valorizzino la struttura tipologica e le funzioni proprie e tradizionali, ma consentano anche funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del fiume, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo, foresteria, centro conferenza. Particolare interesse per tali funzioni si ha negli edifici individuati con la scheda 2 e 2A, 25 e 27.

Progetti di recupero connessi con le acque: lo specchio d'acqua e le aree delle cave di sabbia collegate alla discarica dismessa, sono soggette a specifico progetto di recupero, con il quale si ripristina il contesto paesaggistico e si riutilzano le aree umide nel rispetto delle funzioni e degli indirizzi complessivi di questo articolo, quali per esempio pesca sportiva, osservazione naturalistica, strutture per lo svago e lo sport.

Impianti sportivi esistenti da valorizzare e collegare con percorsi attrezzati per la corsa e per la bicicletta: centro sportivo di Castel del Bosco, centro sportivo di San Romano, entrambi da attrezzare per lo scambio dei mezzi di locomozione e con parcheggi.

Percorsi ciclabili: si realizza un percorso pedonale, ciclabile, equestre lungo l'argine, con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso, la segnaletica e l'accessibilità. Il progetto si realizza in sintonia con la rete cicloturistica della pianura e della collina, in modo da garantire la più ampia accessibilità al territorio comunale e alle aree urbane.

Interscambio fra vie ciclabili e d'acqua: San Romano, scivolo e approdo organizzato con strutture idonee specialistiche e ricettive; foce del Ricavo collegato agli interventi di ripristino e valorizzazione ambientale. Si attrezzano i varchi di accesso al fiume e si migliorano gli approdi integrati al percorso ciclabile d'argine, attivando circuiti d'acqua per finalità ecologiche, naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative.

Parcheggi di servizio: Castel del Bosco, campo sportivo e pressi della Toscoromagnola con struttura attrezzata per la visita e la descrizione dei luoghi, sia per l'Arno che per le colline (museo, foresteria, ristoro, servizi vari); San Romano, pressi della stazione ferroviaria, campo sportivo, foce del Ricavo, centro canoa, area umida Rio Bonello, area attrezzata Chiecina, lago pesca sportiva.

Attuazione: si attua con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o di privati sulla base di uno o più Piani Attuativi di iniziativa pubblico/privata.

Sono vietati gli interventi in contrasto con gli indirizzi precedenti. In particolare deve essere garantita nelle aree agricole e di golena una continuità dei percorsi e quindi non è ammessa la recinzione di campi e di aree libere, nonché la chiusura di passi e viabilità a comune in contrasto con tale obiettivo.

Articolo 34

Cave, discariche e aree di degrado

Definizione. Sono le parti di territorio, individuate in cartografia, già sottoposte ad attività estrattiva o utilizzate come discariche o come depositi di inerti e alle lavorazioni connesse che presentano elementi di instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico.

Aree estrattive. In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo del superamento del degrado, della loro valorizzazione, del ripristino degli assetti preesistenti e della formazione di attrezzature sportive e per lo svago, pubbliche e di uso pubblico, con il recupero delle strutture e volumetrie preesistenti. E' escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.

L'attuazione degli interventi è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale si registrano gli interventi per le opere ambientali, per le nuove attività produttive, ricreative, sportive e l'eventuale uso pubblico.

Discarica. L'area, in località Casa Ponticelli, denominato Le Conche/Cavo Piccolo, ricade nel Piano regionale di bonifica delle aree inquinate, ed è censito come sito con necessità di approfondimento, da considerare con priorità a medio termine. Per tale area si prevede:

- il divieto d'uso dell'area diverso da quello in essere fino all'avvenuta bonifica o comunque compatibile con esso. Sono attività in essere e compatibili:
 - area attrezzata per impianti fotovoltaici;
 - campo sportivo per il tiro a volo;
 - lago attrezzato per la pesca e campo gara sportiva;
- l'obbligo di eseguire l'intervento sulla base di specifici progetti redatti dal soggetto cui compete l'intervento;
- l'uso dell'area in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza rilasciato dalla Provincia di Pisa.
- l'inserimento nell'ambito del Parco fluviale indicato nel precedente articolo, con la possibilità di procedere alle destinazioni funzionali, agli obiettivi e alle destinazioni stabilite nel medesimo articolo.

Area Inerti. In cartografia è individuata un'area per lo stoccaggio e la lavorazione degli inerti a servizio delle aziende locali. Tale destinazione è temporanea, secondo i termini definiti nella convenzione che disciplina le varie limitazioni d'uso, e nell'area è consentito il movimento, lo stoccaggio, la lavorazione e il riciclo di inerti (materiali derivato da demolizioni edilizie, asfalto e materiale di scavo, terre e materiali di dragaggio e di sbancamento, rifiuti derivati dalla lavorazione di pietre), con l'esclusione di tutti i materiali classificati come rifiuto speciale pericoloso (amianto e altro) e avendo cura di abbattere sistematicamente le polveri di lavorazione e di conferimento, compreso quelle portate o sollevate dagli automezzi.

Piano attuativo dell'intervento. Lo svolgimento dell'attività avviene sulla base di un Piano attuativo dell'intervento, corredato da convenzione fra privati e amministrazione

e idonea fidejussione a garanzia delle opere di inserimento paesaggistico e di eventuale ripristino dei luoghi a seguito della cassazione dell'attività. Il Piano attuativo contiene già elementi per il recupero dei luoghi e la previsione di una nuova viabilità di collegamento con la via Palaiese, al fine di eliminare l'interferenza del traffico veicolare, prodotto dall'utilizzo dell'area, con la viabilità urbana della frazione di Capanne.

Interventi ammessi e prescrizioni. Il Piano dovrà prevedere una zona di stoccaggio e trattamento di rifiuti inerti, massimo 10.000 mq; una zona di stoccaggio dei prodotti delle lavorazioni di trattamento, massimo 10.000 mq; una zona di accesso e movimentazione, massimo 4.000 mq.

All'interno dell'area piccole imprese del territorio potranno trovare spazi di deposito e stoccaggio, la presenza delle quali e l'esercizio delle attività saranno regolate con la convenzione definita nei punti precedenti.

Per lo svolgimento dell'attività è ammessa la realizzazione di piattaforma di stoccaggio, di gruppi di frantumazione e di vaglio e di strutture edilizie destinate al lavoro, alla vendita, per uffici e servizi, fino ad un massimo di mq 1.000 di Sul, Rc 10% dell'intera area per un'altezza massima di ml 7. Le strutture edilizie dovranno avere caratteristiche tecnico/tipologiche che ne rendano facilmente attuabile la rimozione.

L'eventuale viabilità interna è prevista in terra battuta. Le aree non utilizzate saranno lasciate allo sviluppo della flora locale o conservate con le alberature e le sistemazioni esistenti e inoltre l'area sarà circondata, nella parte prospiciente le aree agricole, da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo.

Alla cessazione dell'attività l'area è destinata ad essere reintegrata nelle attività agricole, tramite il progetto di recupero già delineato in fase di avvio dell'attività e aggiornato durante le varie fasi d'uso, che preveda adeguate e semplici opere di ripristino e la rimozione delle strutture non più utilizzate, eventualmente a cura dell'amministrazione utilizzando le risorse convenzionate con fidejussione.

CAPITOLO II

Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione

Articolo 35

I nuovi interventi infrastrutturali

Definizione. I nuovi interventi infrastrutturali si inquadrano nella rete gerarchica comunale (vedi tavola 3 Atlante cartografico) e sono stati portati all'attenzione di enti e cittadini nello svolgimento della valutazione integrata.

Attuazione degli interventi. Gli interventi si attuano con accordi di programma, quando sono di interesse sovracomunale, altrimenti con progetti esecutivi.

L'indicazione grafica delle strade di progetto e degli svincoli e allargamenti stradali, in rosso in cartografia, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito della progettazione dell'opera come indicato nel precedente articolo 19.

In attesa di accordi e progetti sono vietate tutte le trasformazioni territoriali che impediscano la realizzazione degli interventi stessi programmati.

La variante di Casteldelbosco. Si tratta di migliorare l'accesso alla parte nuova della cittadina e di limitare l'attraversamento dell'edificato storico, con la scuola e la piazza che rappresentano gli elementi principali dell'identità locale. L'intervento si realizza adeguando le sezioni di percorsi esistenti e completandoli con rotatorie che favoriscano l'immissione nella strada Tosco-romagnola.

Inoltre si studia il nuovo accesso da ponente, tenendo conto della trasformazione edilizia degli immobili, un tempo produttivi, nel comune di Pontedera, poco distanti dal confine comunale. La definizione dell'intervento avverrà su terreni di entrambi i comuni e in accordo fra i due enti. Prevederà la sistemazione degli spazi pubblici a verde, i parcheggi, la definizione della viabilità e del migliore accesso al cimitero e l'individuazione di eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

L'intero progetto si valuta e si attua in accordo con Provincia, Comune di Pontedera, Regione e ANAS.

Lo svincolo di Capanne. Si tratta di semplificare la soluzione geometrica e di realizzare una più chiara distribuzione verso le diverse direzioni. Con l'intervento si progetta anche la migliore cura dello spazio fisico, accentuando l'idea di una porta di accesso ad un territorio di qualità. Inoltre si razionalizza il sistema dei parcheggi scambiatori e si migliora la connessione fra funzioni di servizio, di accoglienza e di ristoro. Il progetto si collega con la variante di Capanne, gli interventi per il Parco dell'Arno e per il circuito di visita collinare, con la ristrutturazione degli Stalloni.

È stata disegnata una soluzione, da discutere e approfondire, sia per la soluzione geometrica che per la sua programmazione, con Regione, Provincia, Anas.

La variante di Capanne. Forma un percorso che ricuce il nuovo edificato di Capanne e Montopoli, qualificandosi come un collegamento scorrevole che dal nuovo svincolo distribuisce il traffico nel sistema edificato lineare di crinale. In questo modo si diminuisce l'intensità di traffico nella strada Tosco-romagnola, lungo la quale si è consolidato il tessuto storico e si svolge la vita sociale della comunità. Si attua in accordo con Provincia, Regione, ANAS, Società e privati cittadini che partecipano alla realizzazione dell'area di nuovo impianto Capanne 2.

La variante di Montopoli. Si tratta del completamento della viabilità esterna necessaria per limitare l'attraversamento del borgo storico da parte delle auto. Con l'intervento si costruisce un nuovo parcheggio pubblico per completare il quadro della sosta dal quale, con un sistema meccanizzato, si realizza un collegamento con il borgo sul crinale. Si attua riutilizzando in buona parte percorsi esistenti e assecondando la morfologia dei luoghi, in accordo con Provincia e Soprintendenza ai monumenti di Pisa.

La stazione di San Romano. Si tratta di qualificare le aree di fronte alla stazione e quelle limitrofe poco usate e in via di degrado per il parziale abbandono, con l'obiettivo di definire e qualificare gli spazi pubblici, in accordo con interventi sul fronte delle residenze, migliorare la dotazione di parcheggi e l'interscambio tra mezzi, realizzare spazi commerciali e per servizi agli utenti. Si attua nel rispetto di quanto previsto all'articolo 41 per il PR1) e in accordo con Provincia, per l'eventuale spostamento o sistemazione della strada provinciale, e Ferrovie dello Stato.

Strade urbane. Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire un loro uso agevole con carreggiata di norma di 7 metri e marciapiedi lungo entrambi i lati di 1,5 metri.

Negli adeguamenti delle strade comprese all'interno dell'ambito urbano, è prescritto l'inserimento di marciapiede non inferiore a m. 1,50 esistenti, l'introduzione di filari alberati, nonché la sistemazione di elementi di arredo urbano.

Rotatorie. Sono individuate nella cartografia in scala 1/2.000 gli ambiti nei quali si programma la realizzazione di rotatorie con l'obiettivo di migliorare la sicurezza nell'attraversamento di incroci pericolosi, l'attenzione nel transito delle aree urbane, la fluidità del traffico a velocità contenuta.

Si attuano con progetti esecutivi di iniziativa pubblica che terranno conto, con soluzioni geometriche e architettoniche adeguate, della posizione delle rotatorie stesse all'ingresso o nel centro del tessuto edificato e del conseguente ruolo di rappresentanza.

Articolo 36

La rete cicloturistica, il circuito turistico ambientale e i percorsi pedonali

Definizione. La viabilità storica e la rete minore, formata dai percorsi della pianura, dal percorso lungo l'Arno, dalla fitta trama dei percorsi collinari, produce un anello completo e articolato dell'intero territorio comunale. Rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile, (realizzata nell'ambito del programma "Sistema di percorsi cicloturistici e pedonali della Pianura Pisana", da collegare con i percorsi di Pontedera), e per formare un circuito di interesse turistico-ambientale, secondo varie modalità di spostamento, per la visita del territorio.

Definizione del circuito turistico-ambientale. Il circuito, con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, unitario o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale, potrà essere progettato per i vari modi di locomozione con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso. Sono ammessi inoltre nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, con dimensioni massime di mq. 30, per un'altezza di m. 4, copertura con materiale tradizionale, struttura prevalentemente lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche. Il circuito garantisce anche l'integrazione dei diversi sistemi territoriali e quindi dei diversi ambienti presenti nel comune. È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità che non sia recupero dei vecchi tracciati e non determini il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre. Per le strade storiche e quelle bianche valgono le prescrizioni indicate nell'articolo 19.

Percorsi pedonali o ciclabili urbani. Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili, per definire una mobilità alternativa all'auto nelle aree urbane. Si integrano con la rete cicloturistica comunale, indicata nel precedente punto.

Qualora i percorsi esistenti non siano d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Per i nuovi percorsi le caratteristiche e la segnaletica saranno stabiliti con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2, con alberature e sistemazioni a verde di arredo.

CAPITOLO III

I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

Articolo 37

Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale

Il dimensionamento è definito all'articolo 20 del Piano strutturale, dove nelle quantità previste sono compresi programmi edilizi in corso.

I nuovi interventi in aggiunta sono programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli. Per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo, per interventi di nuova attuazione, derivato dal Piano strutturale, considerato in mq di superficie utile lorda.

Per la definizione degli abitanti insediabili, sulla base dei quali si calcola il fabbisogno minimo di spazi pubblici si considera il parametro del volume ($mc=SUL \times 3$).

La superficie utile lorda programmata per nuovi interventi è nella tabella *sottostante*.

Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica sono per mq 14.600 (mc. 44.500), per i quali si effettua un controllo annuale a consuntivo, come indicato nel precedente articolo 3, a partire dalla data di adozione del Regolamento urbanistico, comunque da limitare al 50% per il primo quinquennio.

Per il complesso degli Stalloni eventuali interventi previsti nel Piano di recupero che comportino il cambio di destinazione agricola sono detratti dal dimensionamento previsto nel Piano strutturale all'articolo 25 (3.000 mq di SUL) e nella relativa tabella allegata al piano stesso.

I cambi di destinazione in residenziale di edifici non più utilizzati a fini agricoli, sono conteggiati nel dimensionamento, come già specificato nel precedente articolo 16, punto g).

Per le attività produttive inserite nella zona industriale sono individuati 90.000 metri quadri di superficie territoriale, programmati come indicato nel successivo articolo relativo all'UTOE 3.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento.

Subsistema UTOE	Residenziale				Totale	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto servizi direz. ricettivo
	Interventi di completam.	Interventi di ristrutturaz. urbanistica	Interventi in addizione			vicinato	media struttura	residuo	nuova prev. Sup. terr.	residuo o modif.	nuova prev		
			residuo	nuova prev									
Subsistema A													
Stalloni										pari sup			
Casteldelbosco	310	1.600	537	0	2.447	0					3.000		0
Capanne	948	0	8.400	0	9.348	0	4.000						5.000
San Romano	677	10.000	19.600	1.500	31.777	2.500		20.000				2.000	
Fontanelle									90.000				
Subsistema B													
Montopoli	250	0	5.900	0	6.150	0						0	
Marti	0	1.000	2.200	0	3.200	0							
Musciano	350	2.000	2.500	0	4.850	0							
Muscianello													
Totale	2.535	14.600	39.137	1.500	57.772	2.500	4.000	20.000	90.000	pari sup	3.000	2.000	5.000

Articolo 38 UTOE 1 Castel del Bosco

A) Interventi di ristrutturazione urbanistica

PR 1) Restauro, ristrutturazione e valorizzazione di villa Braccini

a) **Obiettivi dell'intervento:** Restauro della villa e delle parti di pregio architettonico, recupero da condizioni di degrado, valorizzazione del parco.

b) **Interventi ammessi: Restauro,** nel rispetto del precedente articolo 16b): villa, indicata in cartografia con la lettera R.

Ristrutturazione urbanistica: demolizione e ricostruzione degli immobili in condizioni di degrado. Nel caso di ricostruzione con destinazione residenziale, si realizza una superficie utile lorda di mq 1.600 per due piani fuori terra, localizzata nel resede indicato in giallo in cartografia. Nel caso di recupero per funzioni ricettive, pubbliche o di uso pubblico, l'intervento di nuova edificazione può raggiungere i 3000 metri quadri di superficie utile lorda, per due/tre piani fuori terra, sempre localizzata nel resede indicato in giallo in cartografia.

c) **Condizioni per la trasformazione:** Il progetto di ristrutturazione dovrà documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti di pregio da sottoporre ad interventi di restauro e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado. Per le parti da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto paesaggistico e in particolare tutelare e valorizzare:

- la vegetazione riferibile alle sistemazioni esterne (giardini, viali di accesso) della villa e del complesso immobiliare;
- le recinzioni in muratura e le opere in pietra che facciano parte delle sistemazioni esterne degli edifici o che costituiscano opere di sistemazione e di difesa dei terreni;
- le alberature in filari e le tracce della strutturazione agricola del suolo;

-i caratteri architettonici degli edifici esistenti;

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero. Nel Piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definiscono l'eventuale uso pubblico regolamentato di porzioni del parco e dei percorsi pedonali, le eventuali opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.

B) Aree di nuovo impianto

1) Nuovo impianto al Pianetto.

A seguito delle disposizioni della L.R.21/2012 l'intervento non è attuabile fino al superamento delle condizioni di rischio idraulico conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali. Gli interventi saranno comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza. L'adozione delle previsioni avverrà tramite la predisposizione di ulteriori atti di pianificazione da parte dell'amministrazione comunale, secondo le procedure di legge.

***Obiettivi dell'intervento:** intervento di nuovo impianto residenziale con l'obiettivo di definire il disegno dell'area urbana, reinserendo nel tessuto residenziale le scuole e completando la dotazione di spazi pubblici. Collegata all'intervento edilizio è la creazione di una specie di porta di accesso, con la quale si prospetta un diverso assetto viario, attuando l'idea di valorizzare l'attuale borgo storico e le funzione di spazio pubblico della piazza di fronte all'edificio scolastico.*

***Ambito d'intervento:** mq 15.500*

***Superficie territoriale:** mq 14.200*

***Superficie fondiaria:** max 50%*

***Destinazione d'uso:** residenza, scuola ed eventuali attrezzature di uso pubblico*

***SUL e Volume:** mq 3.000, mc 9.000*

***RC:** 35%*

***H max:** due piani fuori terra*

***Verde e piazza:** mq 1.700 con eventuali attrezzature, chiosco giornali*

***Parcheggi:** mq. 650*

***Attrezzature scolastiche:** mq. 1.300,*

***Interventi per la Viabilità:** l'attuazione del comparto prevede la realizzazione di una viabilità retrostante il borgo storico, la progettazione della rotatoria con i relativi spazi pubblici, nonché la realizzazione della viabilità d'impianto.*

***Tipologia d'intervento:** case in schiera o a blocco, disposte a formare fronti lineari lungo la via d'impianto. **Attuazione dell'intervento:** piano attuativo di iniziativa pubblica o privata*

2) Completamento di Piazza Berlinguer.

A seguito delle disposizioni della L.R.21/2012 l'intervento non è attuabile fino al superamento delle condizioni di rischio idraulico conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali. Gli interventi saranno comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza. L'adozione delle previsioni avverrà tramite la predisposizione di ulteriori

atti di pianificazione da parte dell'amministrazione comunale, secondo le procedure di legge.

Ambito d'intervento: mq 11.250

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato, formando un nuovo fronte in grado di strutturare piazza Berlinguer, valorizzandola come luogo centrale della scena urbana. L'intervento rappresenta l'occasione per migliorare l'accesso al campo sportivo, sistemare i parcheggi e incrementare i servizi e le attrezzature sportive.

Superficie territoriale: mq 9.000

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenza con negozi di vicinato e attività direzionali, uffici, studi professionali.

SUL e Volume: mq 2.450, mc 7.500

RC: 35%

H max: due, tre piani fuori terra

Verde: mq 3.000

Parcheggi: mq. 750

Interventi per la Viabilità: l'attuazione del comparto prevede la sistemazione dell'innesto viario

Tipologia d'intervento: complesso in linea a formare una cortina muraria, con passaggi verso le aree verdi, edificio a blocco

Attuazione dell'intervento: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

C) Interventi di completamento

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 930

SUL e Volume: mq 310, mc 930

UTOE 1 CASTEL DEL BOSCO				DIMENSIONAMENTO							
				PIANO STRUTTURALE				REG. URBANISTICO			
INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq		COMMERCIALE SUL/ mq		DIREZIONALE SUL/ mq		RICETTIVO SUL/ mq		MISTO SUL/ mq	
RU	VILLA BRACCINI	1.600	1.600					3.000	3.000		
RU	CAPANNONI	2.000								2.000	
B	LOTTI LIBERI	1.000	310	600		600					
C	IL POGGIO	537	537								
C	NUOVO IMPIANTO	5.463									
	TOTALE	10.600	2.447	600	0	600	0	3.000	3.000	2.000	0

UTOE 1 CASTEL DEL BOSCO					
ABITANTI	2004	2009	INSEDIABILI PS	INSEDIABILI RU	
	904	1.001	1.542	1.094	
SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (35 MQ/AB)	PREVISIONE RU	
				Nuovi	Totale
SCUOLE	4.505	2.910	6.960	570	3.480
ATTREZZATURE	2.002	2.400	3.000	0	2.400
VERDE	9.009	35.460	38.000	2.100	37.560
PARCHEGGI	2.503	5.840	7.000	1.570	7.410
TOTALE	18.018	46.610	54.960	4.240	50.850

Articolo 39 UTOE 2 Capanne

A) Aree di nuovo impianto

1) Nuovo centro urbano

Si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato.

La dimensione degli interventi è, suddivisa per destinazione:

Residenziale: Sul mq 8.400, mc 25.000

Commerciale: media struttura di vendita: Sul mq 4.000

Mista, servizi, attrezzature e direzionale: Sul mq. 5.000

Nel caso il Piano vigente non venga realizzato, nel rispetto del precedente articolo 3, la previsione può essere rilocalizzata in parte o in tutta la sua dimensione o confermata tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- il progetto di trasformazione, per adattarsi al sistema naturale, considera il Fosso della Pieve limite della edificazione, conservandolo come parte qualificante dell'intervento e utilizzandolo come un ambito verde di connettività urbana;

- gli edifici si collocano sul terreno in modo armonico utilizzando le linee di pendenza per la definizione delle tipologie edilizie e la disposizione planimetrica, in modo da aprire le visuali dal piano verso il crinale e creare varchi ineditati e corridoi ecologici.

L'assetto urbanistico, tramite un'adeguata progettazione delle aree verdi e degli spazi pubblici, integra eventuali sistemazioni agricole di pregio paesaggistico e panoramiche nel nuovo contesto edificato.

Inoltre, l'altezza degli edifici, in relazione alla collocazione al suolo, non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalla SGC Fi-Pi-Li, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto.

- l'intervento considera la realizzazione di una viabilità di collegamento dallo svincolo della superstrada a Montopoli centro, con la funzione di smistare il traffico per Capanne, in alternativa alla statale Tosco-Romagnola.

B) Interventi di completamento

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 3.160

SUL e Volume: mq 948, mc 2.844

UTOE 2 CAPANNE		DIMENSIONAMENTO									
		PIANO STRUTTURALE				REG. URBANISTICO					
INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq		COMMERCIALE SUL/ mq				DIREZIONALE SUL/ mq		MISTO (non res) SUL/ mq	
				vic	msv	vic	msv				
RU	TESS. RECENTE	1.600									
B	LOTTI LIBERI	2.000	948	1.800				1.000			
C	NUOVO CENTRO	8.400	8.400		4.000		4.000			5.000	5.000
	TOTALE	12.000	9.348	1.800	4.000	0	4.000	1.000	0	5.000	5.000

UTOE 2 CAPANNE				
ABITANTI	2004 (PS)	2009 (RU)	INSEDIABILI PS	INSEDIABILI RU
		2.389	2.579	3.602

SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (24 MQ/AB)	PREVISIONE RU	
				Nuovi	Totale
SCUOLE	11.606	6.960	16.209	6.500	13.460
ATTREZZATURE	5.158	8.130	9.000		8.130
VERDE	23.211	23.740	46.826	20.250	43.990
PARCHEGGI	6.448	9.158	14.408	6.025	15.183
TOTALE	46.422	47.988	86.443	32.775	80.763

Articolo 40 **UTOE 3 Fontanelle**

1) Comparto Fontanelle di ponente

A seguito delle disposizioni della L.R.21/2012 l'intervento non è attuabile fino al superamento delle condizioni di rischio idraulico conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali. Gli interventi saranno comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza. L'adozione delle previsioni avverrà tramite la predisposizione di ulteriori atti di pianificazione da parte dell'amministrazione comunale, secondo le procedure di legge.

Gli interventi relativi ai soli parcheggi pubblici e all'area per attrezzature di interesse pubblico possono programarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni indicate dalla L.R. 21/2012, in particolare dopo approfondimenti in merito agli interventi di messa in sicurezza necessari, comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza.

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto produttivo con la riorganizzazione dell'assetto funzionale, tramite l'aumento della dotazione di spazi pubblici, con particolare riguardo dei parcheggi.

Superficie complessiva: mq 50.000

Superficie territoriale: mq 44.000

Superficie fondiaria: mq 17.500

RC: 50%

H max: m 9.5

Verde: mq 9.000. Si colloca a formare una fascia di rispetto del viale di accesso alle attrezzature e intorno alle residenze esistenti, come indicato nella cartografia in scala 1/2.000 (tavola 4p).

Parcheggi: mq. 12.200

Attrezzature: mq. 6.000. L'area complessiva comprende anche un edificio esistente, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione, per servizi ai trasportatori e alle attività produttive limitrofe quali somministrazione di bevande e alimenti, ricezione e foresteria, servizi alla persona, direzionale, convegni, oltre quanto previsto nel precedente articolo 22.

Condizioni per la trasformazione: la realizzazione della viabilità di accesso e di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico, della rotatoria all'altezza di via Fonda, per consentire la migliore immissione dei mezzi pesanti nell'area produttiva e nei parcheggi di attesa per carico/scarico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe, con piantumazioni di filari alberati e siepi, in modo da limitare eventuali effetti negativi per le vicine residenze e garantire il migliore inserimento.

Attuazione degli interventi: si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.

2) Comparto Fontanelle centrale

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto produttivo realizzando un insediamento che valorizzi la posizione di snodo centrale nell'intero complesso.

Superficie complessiva: mq 30.000

Superficie territoriale: mq 26.000

Superficie fondiaria: mq 19.000

RC: 50%

H max: m 9.5

Verde: mq 2.600. Si colloca lungo il torrente Vaghera, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica ed ecologica e la funzione di verde di connessione svolta dal corso d'acqua.

Parcheggi: mq. 2.000

Attrezzature: mq. 4.000. L'area comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi alle persone e alle attività produttive quali somministrazione di bevande e alimenti, ricezione, direzionale, convegni, oltre quanto previsto nel precedente articolo 22.

Condizioni per la trasformazione: la realizzazione della viabilità di accesso e di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe, con piantumazioni di filari alberati e siepi, in modo da limitare eventuali effetti negativi per le vicine residenze e garantire il migliore inserimento.

In particolare l'attuazione delle previsioni ricadenti in territori classificati a PI3 nel PAI del Bacino del Fiume Arno è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme del PAI e condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tr 200 anni sulla base di idonei studi idrologici-idraulici. Gli studi di supporto ai piano attuativo dovranno essere finalizzati a documentare le condizioni di rischio connesse anche al Torrente Vaghera tenendo conto della presenza di eventuali punti di criticità.

In fase di deposito delle indagini di supporto ai piano attuativo dovrà essere allegato il progetto degli interventi individuati per la messa in sicurezza nonché quanto previsto all'articolo 5 comma 1, punto 5 del D.P.G.R. 53/R in merito alle competenze dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno anche in considerazione degli aspetti di approfondimento del quadro conoscitivo connesso agli affluenti del Fiume Arno.

Attuazione degli interventi: si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.

3) Comparto Fontanelle di levante

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto produttivo realizzando un insediamento che qualifichi e valorizzi la posizione di accesso, da est, all'intero complesso.

Superficie territoriale: mq 20.000

Superficie fondiaria: mq 14.000

RC: 50%

H max: m 9.5

Verde: mq 2.500. Si colloca lungo la via Romanina, assecondando la morfologia dei luoghi, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica con l'intorno.

Parcheggi: mq. 1.850

Condizioni per la trasformazione: la realizzazione della viabilità di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere

idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe in modo da limitare eventuali effetti negativi e garantire il migliore inserimento.

In particolare l'attuazione delle previsioni ricadenti in territori classificati a PI3 nel PAI del Bacino del Fiume Arno è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme del PAI e condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tr 200 anni sulla base di idonei studi idrologici-idraulici. Gli studi di supporto ai piano attuativo dovranno essere finalizzati a documentare le condizioni di rischio connesse anche al Torrente Vaghera tenendo conto della presenza di eventuali punti di criticità.

In fase di deposito delle indagini di supporto ai piano attuativo dovrà essere allegato il progetto degli interventi individuati per la messa in sicurezza nonché quanto previsto all'articolo 5 comma 1, punto 5 del D.P.G.R. 53/R in merito alle competenze dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno anche in considerazione degli aspetti di approfondimento del quadro conoscitivo connesso agli affluenti del Fiume Arno.

Attuazione degli interventi: si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.

UTOE 3 FONTANELLE					
SUPERFICIE Territoriale Mq	ESISTENTE		PROGETTO	TOTALE	
	450.000		90.000	540.000	
SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (10% della sup. t)		ESISTENTI	PREVISIONE RU	
	Esistente	Progetto Totale		Progetto	Totale
TOTALE	45.000	54.000	43.310	46.150	89.460
PARCHEGGI			27.160	15.850	43.010
VERDE			2.300	15.500	17.800
ATTREZZATURE			13.850	14.800	28.650

Articolo 41
UTOE 4 San Romano

A) Interventi di ristrutturazione urbanistica

PR 1) Intervento di recupero e qualificazione della aree ferroviarie e delle aree urbane limitrofe alla stazione

a) Obiettivi dell'intervento: L'intervento comprende aree ferroviarie, aree pubbliche e private e può essere distinto in due ambiti, individuati in cartografia con le lettere A e B. Gli interventi di recupero devono tenere conto dei seguenti obiettivi comuni:

- il recupero di ambiti in abbandono, di aree dismesse o male utilizzate con attività in contrasto con il contesto residenziale e ricettivo, con la qualificazione degli spazi pubblici e delle dotazioni collettive;
- l'incremento delle funzioni della stazione con nuovi servizi e un migliore interscambio fra i diversi modi di trasporto;
- il recupero degli immobili inutilizzati per adeguare il contesto urbano circostante alla pluralità delle funzioni presenti.

b) Interventi ammessi

Ambito A: Nuova configurazione spaziale: aree ferroviarie attualmente non utilizzate con destinazione a parcheggi, piazza e spazi per l'attesa di pedoni e utenti.

Ristrutturazione edilizia: immobili non più utilizzati a fini tecnici, a parità di volume, con destinazione commerciale e per servizi alla persona; **Nuova edificazione:** eventuale realizzazione di una nuova galleria commerciale, che realizzi anche uno sfondo divisorio con la linea ferroviaria, per una SUL di 500 mq e un'altezza massima di ml. 5.

Ambito B: Ristrutturazione edilizia: edifici individuati in cartografia con il numero 2 con cambio di destinazione in residenziale, turistico ricettivo, direzionale.

Ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia a parità di superficie utile lorda esistente per gli altri. L'eventuale ricostruzione avviene nel rispetto della sagoma preesistente, in modo da conservare l'assetto della corte. La destinazione è residenziale, turistico-ricettivo, direzionale.

c) Condizioni per la trasformazione: Il progetto di recupero dovrà documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado da demolire. Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano e in particolare valorizzare:

- la piazza interna alla corte, con il trasferimento delle attività in contrasto con il nuovo assetto, la bonifica dei luoghi e la cura delle sistemazioni varie;
- la passeggiata che colleghi i vari spazi pubblici (il nuovo complesso ex campo di calcio, la corte, la piazza della stazione) con la definizione di un fronte che valorizzi la facciata del tessuto residenziale;
- il migliore assetto stradale, in accordo con la Provincia di Pisa, per la sicurezza dei cittadini e per l'efficienza delle diverse funzioni presenti, con la cura delle opere e delle sistemazioni e la razionale definizione dei parcheggi
- la presenza di nuove alberature che favoriscano la realizzazione di zone d'ombra e sottolineino l'andamento dei percorsi;
- i caratteri architettonici degli edifici esistenti;

d) Modalità d'attuazione: uno o più piani di recupero, nel rispetto dei precedenti obiettivi, della suddivisione indicata in cartografia, degli schemi allegati. Nel Piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definisce l'impegno alla eventuale cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.

PR 2) Recupero in via Tosco-romagnola, via Lazio, via Lavialla

a) Obiettivi dell'intervento: completamento residenziale di un lotto con strutture edili iniziate e in stato di abbandono.

b) Interventi ammessi: nuova edificazione con i seguenti parametri: superficie fondiaria mq 1.615, SUL mq 500 per tre unità immobiliari, H max: ml 7,50; RC 35%

c) Condizioni per la trasformazione: distanza dalla strada ml. 5.

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante permesso di costruire.

PR 3) Area scolastica via Matteotti / piazza Santa Chiara

a) Obiettivi dell'intervento: riorganizzazione delle aree scolastiche con formazione di un nuovo polo e la chiusura di scuole esistenti. Conseguente realizzazione di un luogo centrale qualificato, liberando gli spazi di fronte al Santuario e valorizzandone le facciate e le aree di pertinenza. Ampliamento di piazza Santa Chiara ripristinando la funzione di sagrato libero dalle auto in sosta.

b) Interventi ammessi: demolizione dei padiglioni scolastici. Realizzazione della nuova piazza con intervento di **nuova edificazione** per realizzare un nuovo fronte sul lato di ponente, con i seguenti parametri: SUL mq 1.200 con destinazione commerciale di vicinato a piano terra, residenziale, servizi, direzionale; H max: ml 10;

c) Condizioni per la trasformazione: distanza dalla strada ml. 5, senza superare l'allineamento con il prolungamento ideale di via 1° Maggio. Realizzazione della nuova piazza e del sagrato, conseguente estensione di piazza Santa Chiara, con un progetto basato su soluzioni semplici che esaltino i caratteri del complesso monumentale del Santuario (uso di un unico materiale per il selciato, arredi essenziali, panchine e cestini per i rifiuti, eventuali zone d'ombra).

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

PR 4) Area di recupero Lungarno Pacinotti / Guicciardini

a) Obiettivi dell'intervento: recupero di un complesso immobiliare, posto sul lungarno in posizione di pregio, in abbandono e in condizioni di degrado.

b) Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia R2, dove indicato in cartografia, a parità di volume esistente, con demolizione e ricostruzione delle parti degradate strutturalmente, interventi di ripristino dei caratteri tipologici e dei particolari costruttivi e architettonici, con destinazione residenziale, direzionale, per servizi, turistico-ricettiva.

c) Condizioni per la trasformazione: sistemazione dell'area circostante con un'azione di rigenerazione urbana.

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

PR 5) Intervento di recupero e qualificazione delle aree a funzione mista comprese fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia

a) Obiettivi dell'intervento: Rigenerazione urbana di aree con destinazione produttiva e residenziale, distinte in due ambiti individuati in cartografia con le lettere A e B. Gli interventi di recupero devono tenere conto dei seguenti obiettivi comuni:

- la qualificazione del Lungarno attraverso una ricomposizione morfologica e la formazione di una nuova facciata sul fiume per complessi immobiliari che mantengano funzioni commerciali, direzionali, artigianali, turistico-ricettive, di servizio;
- la qualificazione e la valorizzazione degli spazi pubblici con la formazione di piazze e luoghi dove svolgere la vita sociale e associativa, in collegamento con le strutture e le sistemazioni a verde del lungo fiume;
- il recupero degli immobili male utilizzati o con attività dismesse, tramite ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale, commerciale direzionale;
- la riconfigurazione dei percorsi e della mobilità con la chiara definizione delle strade pedonali, eventualmente specializzate (commerciali, produttive e per lo svago), delle strade carrabili, del sistema dei parcheggi;
- la realizzazione di un sistema verde idoneo a produrre uno schermo e una separazione dalle aree ferroviarie.

b) Interventi ammessi

Ambito A:

Superficie territoriale: mq 14.800, **Superficie fondiaria:** mq 8.800

Nuova configurazione spaziale: Tramite demolizioni, ricostruzioni, completamenti coordinati fra edifici e lotti contigui si determina un riassetto funzionale e morfologico con il quale si realizza un centro produttivo, commerciale e per il tempo libero plurifunzionale.

SUL: destinazione mista non residenziale mq. 13.000; residenziale pari all'esistente per funzioni di guardianaggio;

H max: pari alla massima esistente nell'ambito.

Spazi pubblici: piazza mq 6.000

Ambito B:

Superficie territoriale: mq 22.000, **Superficie fondiaria:** mq 10.000

Ristrutturazione urbanistica: demolizione e ricostruzione che porti ad un riassetto morfologico e funzionale con la realizzazione di un complesso residenziale, articolato in più parti, rese unitarie da una piastra commerciale a piano terra che, in sintonia con l'ambito A vada a formare la strada pedonale specializzata per il commercio, la produzione, il tempo libero.

SUL: destinazione residenziale mq. 10.000; mista (commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, per servizi) mq: 7.000;

H max: cinque piani fuori terra, ml 18;

Spazi pubblici: parcheggi e nuova viabilità carrabile mq 6.500; Verde mq 5.700.

c) Condizioni per la trasformazione: I progetti di rigenerazione e di recupero dovranno documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado da demolire. Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano nel rispetto degli obiettivi precedentemente definiti.

d) Modalità d'attuazione: Intervento di rigenerazione urbana, ai sensi del Capo IV bis della L.R. 1/2005 oppure uno o più piani di recupero, nel rispetto dei precedenti obiettivi, della suddivisione indicata in cartografia, degli schemi allegati. Nel Piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definisce l'impegno alla eventuale cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano, i tempi e le modalità di esecuzione.

B) Aree di nuovo impianto

1) San Romano porta di mezzogiorno

Obiettivi dell'intervento: intervento di nuovo impianto residenziale per definire il disegno dell'area urbana, realizzando un nuovo limite e un accesso che migliori la mobilità dal borgo storico, completando la dotazione di spazi pubblici.

Superficie territoriale: mq 34.000

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

SUL: residenziale mq 8.000, commerciale di vicinato mq 1.000, direzionale mq 1.000. Alla nuova superficie utile residenziale, si aggiunge quella, a parità dell'esistente, dell'edificio da demolire per la realizzazione del nuovo accesso viario.

RC: 30%

H max: due, tre piani fuori terra e comunque l'altezza degli edifici e la disposizione planimetrica non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalla SGC Fi-Pi-Li, da dimostrare tramite sudi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto.

Verde: mq 8.000 con eventuali attrezzature, chiosco giornali e altro

Parcheggi: mq. 3000

Interventi per la Viabilità: l'attuazione del comparto prevede la realizzazione di una viabilità d'impianto che crei un collegamento con il borgo storico, dando una struttura urbana al nuovo in rapporto con l'esistente.

Tipologia d'intervento: case in schiera o a patio, in linea disposte a formare spazi comuni raccolti.

Attuazione dell'intervento: Uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. . L'intervento deve adeguarsi alle curve di livello, assecondando i caratteri morfologici con limitati movimenti terra e la disposizione urbanistica deve essere tale da aprire le visuali dal piano verso il crinale e creare varchi inedificati e corridoi ecologici.

2) San Romano via Pertini

Obiettivi dell'intervento: intervento di completamento residenziale che dia un disegno organico e conclusivo ad un'area urbanizzata rimasta incompiuta.

Superficie territoriale: mq 20.500

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

SUL residenziale mq 5.600, commerciale di vicinato mq 1.000, direzionale mq 1.000

RC: 30%

H max: due, tre piani fuori terra

Verde: mq 2.100

Parcheggi: mq. 3.000

Nuova viabilità: mq 1.500.

Tipologia d'intervento: case in schiera o a patio, complesso in linea per destinazione mista

Attuazione dell'intervento: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o intervento diretto convenzionato

3) Nuovo polo Torre Giulia

Obiettivi dell'intervento: Realizzazione del nuovo polo scolastico con completamento residenziale e di spazi pubblici, riordino del sistema viario d'impianto di quartiere. L'area è suddivisa in due ambiti individuati in cartografia in scala 1/2.000 (tavola 5p) con la lettera a (polo scolastico) e con la lettera b (residenze)

Superficie territoriale: mq 20.100

Superficie area scolastica: mq 13.500

Nuova viabilità: mq 900

Comparto b):

Superficie fondiaria: mq 3.900

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

SUL residenziale mq 2.500, commerciale di vicinato mq 500

RC: 30%

H max: due, tre piani fuori terra

Verde: mq 700

Parcheggi: mq. 700

Tipologia d'intervento: case in schiera o a patio, complesso in linea per destinazione mista.

Attuazione dell'intervento: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o interventi diretti convenzionati. Per la trasformazione è necessaria l'attuazione dei programmi di dismissione degli altri immobili scolastici presenti nell'UTOE, la definizione di una convenzione con la quale si stabiliscano i tempi e le modalità di esecuzione degli interventi, la realizzazione della viabilità di accesso alla scuola, l'impegno alla cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.

C) Interventi di completamento

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 2.030

SUL e Volume: mq 677, mc 2030

UTOE 4 SAN ROMANO		DIMENSIONAMENTO							
		PIANO STRUTTURALE				REG. URBANISTICO			
INTERVENTI		Residenziale SUL/ mq		COMMERCIALE SUL/ mq		DIREZIONALE SUL/ mq		MISTO (non res) SUL/ mq	
RU	PRODUTTIVO LUNGARNO	10.000	10.000					25.000	20.000
B	LOTTI LIBERI	4.000	677	1.000		2.000			
C	LA VALLETTA	3.100	3.100						
C	LA COLLINA	5.670	5.600		1.000		1.000		
C	TORRE GIULIA	1000	1000						
C	XXV APRILE	900	900						
C	NUOVO IMPIANTO	10.430	10.500	1.500	1.500	1.000	1.000		
C		-1.400							
TOTALE		33.700	31.777	2.500	2.500	3.000	2.000	25.000	20.000

UTOE 4 SAN ROMANO				
ABITANTI	2004 (PS)	2009 (RU)	INSEDIABILI PS	INSEDIABILI RU
		3.660	3.996	5.898

SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (25 MQ/AB)	PREVISIONE RU	
				Nuovi	Totale
SCUOLE	17.982	9.705	26.541	8.685	18.390
ATTREZZATURE	7.992	13.030	11.796		13.030
VERDE	35.964	83.700	80.213	10.100	93.800
PARCHEGGI	9.990	30.150	28.900	6.000	36.150
TOTALE	71.928	136.585	147.450	24.785	161.370

**Articolo 42
UTOE 5 Montopoli**

C) Interventi di completamento

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 810

SUL e Volume: mq 250 , mc 750

UTOE 5 MONTOPOLI		DIMENSIONAMENTO					
		PIANO STRUTTURALE			REG. URBANISTICO		
INTERVENTI		Residenziale SUL/ mq		COMMERCIALE SUL/ mq		DIREZIONALE SUL/ mq	
B	LOTTI LIBERI	1.000	250	750		1.000	
C	VIA COLLODI	2.100	2.100				
C	VIA MASORIA	3.800	3.800				
C	NUOVO IMPIANTO	1.100					
	TOTALE	8.000	6.150	750	0	1.000	0

UTOE 5 MONTOPOLI					
ABITANTI	2004 (PS)	2009 (RU)	INSEDIABILI PS	INSEDIABILI RU	
		1.964	2.069	2.485	2.300
SPAZI PUBBLICI					
SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (24 MQ/AB)	PREVISIONE RU	
				Nuovi	Totale
SCUOLE	9.311	23.420	17.395		23.420
ATTREZZATURE	4.138	11.455	12.425		11.455
VERDE	18.621	57.775	77.035	2.610	60.385
PARCHEGGI	5.173	15.585	17.395	4.810	20.395
TOTALE	37.242	108.235	124.250	7.420	115.655

Articolo 43
UTOE 6 Marti
UTOE 7 Musciano e Muscianello

A) Interventi di ristrutturazione urbanistica

PR 1) Intervento di recupero di San Bartolomeo

a) Obiettivi dell'intervento: Restauro e ripristino di un complesso immobiliare di pregio in parte in stato di degrado.

b) Interventi ammessi: Sono ammessi interventi di restauro con ripristino filologico per le parti nelle quali si conserva una documentazione grafica, altrimenti interventi di ripristino tipologico, come definiti al precedente articolo 7

È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.

La superficie utile lorda destinata a residenze è di mq 1.000. Altre destinazioni ammesse sono quelle turistico-ricettive, direzionali, commerciali di vicinato e per somministrazione di alimenti.

c) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero, Nel piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definisce l'impegno alla eventuale cessione di spazi pubblici, in particolare a parcheggio, o l'uso pubblico regolamentato di aree e percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.

B) Aree di nuovo impianto

1) il Bastione

Nel caso il Piano vigente non venga attuato nel rispetto del precedente articolo 3, la previsione deve essere rilocalizzata.

Nel caso venga confermata, per motivi legali imposti dal pregresso amministrativo, occorre approfondire gli aspetti attinenti la compatibilità della previsione con gli elementi strutturali del paesaggio collinare e rispetto agli obiettivi di tutela dei centri antichi e degli aggregati collinari, della loro integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte.

Nota d'ufficio: si ricorda inoltre quanto previsto (Oss. Genio civile) all'articolo 32, in relazione al rischio idrogeologico

C) Interventi di completamento

Completamento

Superficie fondiaria: mq 1.000

SUL e Volume: mq 350, mc 1050

UTOE 6 e 7 MARTI con Musciano e Muscianello		DIMENSIONAMENTO					
		PIANO STRUTTURALE			REG. URBANISTICO		
INTERVENTI		RESIDENZIALE SUL/ mq		COMMERCIALE SUL/ mq		DIREZIONALE SUL/ mq	
RU	SAN BARTOLOMEO	1.000	1.000				
RU	PR 6	2.000	2.000				
B	LOTTI LIBERI	1.300	350	1.000			
C	BASTIONE	2.200	2.200				
C	BERRETTINO	2.500	2.500				
C	DA LOCALIZZARE	2.000					
TOTALE		11.000	8.050	1.000	0	0	0

UTOE 6 e 7 MARTI con Musciano e Muscianello				
ABITANTI	2004 (PS)	2009 (RU)	INSEDIABILI PS	INSEDIABILI RU
		1.382	1.518	1.930

SPAZI PUBBLICI	DI LEGGE (18 MQ/AB 2009)	ESISTENTI	OBIETTIVO PS (19 MQ/AB)	PREVISIONE RU	
				Nuovi	Totale
SCUOLE	6.831	2.740	8.685	0	2.740
ATTREZZATURE	3.036	3.950	4.246	0	3.950
VERDE	13.662	6.820	17.370	23.000	29.820
PARCHEGGI	3.795	5.890	6.369	400	6.290
TOTALE	27.324	19.400	36.670	23.400	42.800

Articolo 44 Misura di salvaguardia

Gli interventi di nuova realizzazione, i frazionamenti e quelli che comportino cambio di destinazione d'uso o ampliamento di volume, saranno ammessi solo in caso di conformità al Regolamento Urbanistico e alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti.

Dalla data di adozione del presente Regolamento, perdono efficacia:

- i procedimenti relativi a titoli abilitativi edilizi sospesi a seguito di comunicazione scritta del Comune;
- i piani attuativi la cui convenzione ed il relativo programma di opere di urbanizzazione siano scaduti e non siano stati prorogati.

ALLEGATO

INTERVENTI AMMESSI
NEGLI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
1	Recente	Art.16f - E' esclusa la demolizione, e l'eventuale ampliamento deve avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e con le medesime caratteristiche edilizie
1A	Rustico	Art.16e
2	Interesse tipologico	Art.16d - R1
2A	Rustico	Art.16e - R1
3	Interesse tipologico	Art.16d - R1
3A	Recente	Art.16f
3B	<i>Recente</i>	<i>Art.16 f. Sono esclusi ampliamenti per destinazioni d'uso non agricole (Oss. 10).</i>
4	Interesse tipologico	Art.16d -Restaurο. Ripristino tipologico
4A	Rustico	Art.16e - Restaurο. Ripristino tipologico
4B	Recente	Art.16f - Sono esclusi ampliamenti per destinazioni d'uso non agricole
5	Interesse ambientale	Art.16d - R2 - Sono escluse addizioni funzionali
5A	Rustico	Art.16e - R2
6	Interesse tipologico	Art.16d - R1
6A	Rustico	Art.16d - R1
7	Interesse tipologico	Art.16d - R1
7A	Rustico	Art.16e - R1
8	Acquedotto	Art.26
9	Interesse tipologico	Art.16d - R1
10	Interesse tipologico	Art.16d - R1
11	Interesse tipologico	Art.16d - R1
12	Interesse tipologico	Art.16d - R1
12A	Rustico	Art.16e - R2
13	Interesse architettonico	Art.16d -Restaurο. Ripristino tipologico
13A	Rustico	Art.16e - R1
14	Interesse architettonico	Art.16d - Restaurο
14A	Rustico	Art.16e - R1
14B	Rustico	Art.16e - R1
15	Depuratore	Art.26

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
16	Recente	Art.16f
16A	Interesse ambientale	Art.16d - R2
17	Interesse tipologico	Art.16d - R1
18	Interesse ambientale	Art.16d - R2
19	Interesse architettonico	Art.16d - Restauro
19A	Rustico	Art.16e - R1
20	Interesse architettonico	Art.16d - Restauro
20A	Rustici	Art.16e - Restauro. Ripristino tipologico
21	Interesse tipologico	Art.16d - R1
22	Interesse tipologico	Art.16d - R1
23	Interesse tipologico	Art.16d - R1
23A	Rustico	Art.16e - Restauro. Ripristino tipologico
24	Interesse tipologico	Art.16d - R1
24A	Rustico	Art.16e - R1
25	Interesse architettonico	Art.16e - Restauro
26	Interesse tipologico	Art.16d - R1
26A	Rustico trasformato	Art.16d - R1
27	Interesse architettonico	Art.16d -Restauro. Ripristino tipologico
27A	Rustico	Art.16e - Restauro
28	Interesse architettonico	Art.16d - Restauro
28A	Rustico	Art.16e - R2
29	Recente	Art.16f
30	Interesse ambientale	Art.16d - R2
30A	Rustico	Art.16e - R1
30B	Rustico minore	Art.16e - R1
31	Interesse architettonico	Art.16d -Restauro. Ripristino tipologico
31A	Rustico	Art.16e - R1
31B	Rustico	Art.16e - R1
32	Interesse architettonico	Art.16d - Restauro
33	Rustico	Art.16e - R1
34	Recente	Art.16f

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
35	Uso agricolo	Art.16g - E' ammesso il cambio di destinazione in residenziale per la sola parte in muratura con procedura di legge
36	Interesse architettonico	Art.16d - Restauro
37	Interesse tipologico	Art.16d - R1
37A	Rustico	Art.16e - R1
38	Interesse tipologico	Art.16d - R1
38A	Rustico	Art.16e - R2
39	Recente	Art.16f - Sono esclusi gli ampliamenti
40	Recente	Art.16f
41	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
42	Interesse tipologico/alterato	Art. 16d - R1
43	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
44	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
45	Recente	Art. 16f
46	Recente	Art. 16f
46A	Annesso	Art. 16h
47	Produttivo	Art. 16h
48	Recente	Art. 16f
49	Interesse tipologico	Art. 16d. - R1
49A	Rustico	Art. 16e
50	Recente	Art. 16f
51	Recente	Art. 16f
51A	Rustico minore	Art. 16e - R1
52	Recente	Art. 16f
53	Edificio specialistico	Art. 26
54	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
54A	Rustico	Art. 16e - R2
55	Annesso	Art. 16i
56	Interesse architettonico/tipologico	Art. 16a (per le parti religiose)/Art 16d Ripristino tipologico (per le abitazioni)
56A	Rustico	Art. 16e - R1

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
57	Recente	Art. 16f
58	Recente	Art. 16f
59	Recente	Art. 16f
60	Uso agricolo	Art. 16g
61	Recente	Art. 16f
62	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
64	Recente	Art. 16f
65	Recente	Art. 16f
66	Recente	Art. 16f. Sono esclusi gli ampliamenti
67	Recente	Art. 16f
68	Recente	Art. 16f
69	Interesse tipologico/alterato	Art. 16d - R1
69A	Limonaia	Art. 16e - R1
69B	Rustico	Art. 16e - R1
69C	Recente	Art. 16d - R1
69D	Rustico	Art. 16e - R1
70	Recente	Art. 16f
71	Complesso degli Stalloni	<p>Piano di recupero del degrado fisico e di qualificazione dei valori tipologici con la sistemazione unitaria del resede.</p> <p>Interventi ammessi: edificio 72D, Art 16d Restauro, ripristino tipologico; edificio 72, Art. 16g R2; altri edifici: Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, H ml.9.</p> <p>Destinazione d'uso: Agricola e agrituristica, turistico-ricettivo e servizi collegati (congressi, centro benessere, ristorante), sportive e ricreative, nel rispetto dell'art. 25 del Piano strutturale.</p>
72	Complesso degli Stalloni	
72A	Complesso degli Stalloni	
72B	Complesso degli Stalloni	
72C	Complesso degli Stalloni	
72D	Complesso degli Stalloni	
73	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
73A	Rustico	Art. 16e - R1
74	Interesse architettonico	Art. 16e. Restauro
74A	Rustico	Art. 16e - R2

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
74B	Rustico	Art. 16e - R1
74C	Rustico	Art. 16e - R1
75	Interesse tipologico/ambientale	Art. 16d - R1 per la parte d'impianto con conservazione delle decorazioni/Art. 16d - R2 per la parte recente
75A	Rustico	Art. 16e - R2
75B	Rustico	Art. 16e - R2
75C	Rustico minore	Art. 16e - R2
76	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
76A	Rustico	Art. 16e - R2
77	Interesse tipologico/Recente	ART. 16 - R1 Per la parte d'impianto/Art. 16f per la parte recente
78	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
78A	Rustico	Art. 16e - R1
79	Recente	Art. 16f
80	Recente	Art. 16f. E' escluso l'ampliamento
81	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
82	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
83	Rustico	Art. 16e - R2
84	Recente	Art. 16f
85	Recente	Art. 16f
86	Recente	Art. 16f. E' esclusa la demolizione
86 A	Attrezzatura sportiva	Art. 24
87	Recente	Art. 16f. E' esclusa la demolizione
88	Uso agricolo	Art. 16g. E' ammesso il cambio di destinazione in residenziale nei modi di legge
89	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
90	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
91	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
92	Attrezzatura pubblica	Art. 26
93	Recente	Art. 16f

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
94	Recente	Art. 16f
95	Manufatto precario	Art. 16l
96	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
96A	Uso agricolo	Art. 16e - R2
97	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
98	Interesse ambientale	Art. 16e - R2
99	Villa/Fattoria	Art. 16b
100	Uso specialistico	Art. 16c
100A	Rustico	Art. 16e - R2
101	Rustico	Art. 16e - R1
102	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
105	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
106	Rustico	Art. 16e - R2
108	Uso agricolo	Art. 16g
109	Manufatto precario	Art. 16l
111	Recente	Art. 16f
112	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
113	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
113A	Rustico	Art. 16e - R1
114	Rustico minore	Art. 16e - R1
115	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
115A	Rustico	Art. 16e - R2
116	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
117	Rustico	Art. 16e - R1
118	Cimitero	Art. 33
120	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
121	Rustico	Art. 16e - R2
123	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
124	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
125	Uso agricolo	Art. 16g

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
126	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
126A	Rustico	Art. 16e - R1
127	Uso specialistico	Art. 16c
128	Rustico	Art. 16e - R1
129	Interesse ambientale	Art. 16e - R2
129A	Rustico	Art. 16e - R2
130	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
131	Rustico	Art. 16e - R2
132	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
133	Edificio produttivo	Art. 16h
134	Recente	Art. 16f
135	Interesse ambientale	Art. 16d - R2

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
1		Art. 25
2	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
2A	Rustico	Art. 16e - R2
3	Annesso	Art. 16i
4	Recente	Art. 16f. E' escluso il rialzamento
5	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
5A	Rustico	Art. 16e - R2
5B	Rustico	Art. 16e - R1
6	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
6A	Rustico	Art. 16e - Restauro, da conservare come documentazione dei caratteri costruttivi e tipologici
7	Villa	Art. 16b
7A	Uso specialistico	Art. 16c
7B	Edificio specialistico religioso	Art. 16a
8	Villa/Fattoria	Art. 16b
8A	Uso specialistico	Art. 16c
8B	Uso specialistico	Art. 16c
9	Interesse architettonico	Art. 16c. Restauro
9A	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
10	Uso specialistico	Art. 16c - R1
10B	Annesso	Art. 16i
10C	Uso specialistico	Art. 16c - R1
10D	Uso agricolo	Art. 16g
11	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
12	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
13	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
14	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
15	Rustico	Art. 16e. Restauro. Ripristino tipologico. Inoltre è ammesso un ampliamento fino ad un massimo di mq. 600 di Sul per due piani fuori terra per la realizzazione di servizi alla persona (centro per la salute, bagni termali e simili) collegati alle attività agrituristiche dell'azienda Varramista

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
16	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
16A	Rustico	Art. 16e - R1
17	Recente	Art. 16f
18	Recente	Art. 16f
19	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
20	Rustico	Art. 16e - R1
21	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
21A	Rustico	Art. 16e - R2
22	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
25	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
26	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
27	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
27A	Rustico	Art. 16e - R1
28	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ristrutturazione R1 per le parti recenti individuate nella fase progettuale.
28A	Rustico	Art. 16e - R1
29	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
29A	Rustico	Art. 16e - R1
30	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
31	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
32	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
33	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
33A	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
34	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
34A	Rustico	Art. 16e - R1
35	Recente	Art. 16f
36	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
36A	Rustico minore	Art. 16e - R1
37	Interesse tipologico	Art. 32 Piano di recupero (Oss 38)
37A	Rustico	Art. 32 Piano di recupero (Oss 38)
38	Recente	Art. 16f
39	Recente	Art. 16f
40	Recente	Art. 16f
41	Interesse ambientale	Art. 16d - R2

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
42	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
43	Recente	Art. 16f
44	Edificio specialistico religioso	Art.16a. (per la parte relativa all'Oratorio). Art. 16d. R1 (per la parte residenziale).
44A	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
45	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
46	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
47	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
48	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
48A	Rustico	Art. 16e - R2
49	Interesse architettonico	Art. 16d.Restauero. Ripristino tipologico
50	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
50A	Rustico	Art. 16e - R1
51	Interesse architettonico	Art. 16e.Restauero. Ripristino tipologico sulla base di una documentazione che ne attesti l'esistenza.
52	Interesse ambientale	Art. 16e - R2
53	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
53A	Annesso	Art. 16i
54	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
55	Interesse architettonico	Art. 16d.Restauero. Ripristino tipologico
55A	Rustico	Art. 16e.Restauero. Ripristino tipologico
56	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
57	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
57A	Rustico	Art. 16e - R1
58	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
59	Recente	Art. 16f
60	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
60A	Rustico	Art. 16e - R1
60B	Annesso	Art. 16i
61	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
62	Recente	Art. 16f
63	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
63A	Interesse religioso	Art. 16a

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
64	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
65	Recente	Art. 16f
66	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
67	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
68	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
69	Manufatto precario	Art. 16l
70	Recente/Usò agricolo	Art. 16f (per la parte residenziale). Art. 16g (per la parte produttiva).
71	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
72	Recente	Art. 16f
73	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
73A	Rustico	Art. 16e - R1
74	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
75	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
76	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
77	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
77A	Rustico trasformato	Art. 16d - R2
78	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
78A	Rustico	Art. 16e - R1
79	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
79A	Rustico	Art. 16e - R1
80	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
81	Usò specialistico	Art. 16c - R1
82	Rustico	Art. 16e - R1
83	Usò specialistico	Art. 16c - R1
84	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
84A	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro
85	Recente	Art. 16f
86	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
87	Recente	Art. 16f
88	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
89	Recente	Art. 16f
90	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
91	Interesse tipologico	Art. 16d - R1

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
91A	Rustico	Art. 16e - R1
92	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
92A	Rustico	Art. 16e - R2
93	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
94	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
94A	Rustico	Art. 16e - R1
94B	Rustico	Art. 16e - R1
94C	Recente	Art. 16f
95	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
95A	Rustico	Art. 16e - R1
96	Recente	Art. 16f
96A	Rustico	Art. 16e - R2
97	Recente	Art. 16f
98	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
99	Rustico	Art. 16e - R2
100	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
101	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
101A	Uso agricolo	Art. 16g - R2. E' ammesso il cambio di destinazione in residenziale.
102	Recente	Art. 16f
103	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
104	Recente	Art. 16f
105	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
105A	Rustico	Art. 16e - R2
106	Recente	Art. 16f
107	Recente	Art. 16f
108	Recente	Art. 16f
109	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
110	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
110A	Rustico	Art. 16e - R2
111	Recente	Art. 16f
112	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
112A	Recente	Art. 16f
113	Interesse ambientale	Art. 16d - R2

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
114	Recente	Art. 16f
115	Recente	Art. 16f
116	Recente	Art. 16f
117	Recente	Art. 16f
118	Recente	Art. 16f
118A	Usò produttivo	Art. 16h
119	Recente	Art. 16f
120	Recente	Art. 16f
121	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
121A	Rustico	Art. 16e - R1
121B	Rustico	Art. 16e - R1
122	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
123	Recente	Art. 16f
124	Recente	Art. 16f
126	Recente	Art. 16f
128	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
128A	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
129	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
129A	Rustico	Art. 16e - R1
130	Recente	Art. 16f
131	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
132	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
133	Recente	Art. 16f
134	Recente	Art. 16f
135	Recente	Art. 16f
136	Recente	Art. 16f
136A	Manufatto precario	Art. 16l
137	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
137A	Rustico	Art. 16e - R2
138	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
138A	Rustico	Art. 16e - R2
138B	Rustico	Art. 16e - R2
139	Recente	Art. 16f
140	Interesse tipologico	Art. 16d - R1

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
140A	Recente	Art. 16f
141	Recente	Art. 16f
141A	Annesso	Art. 16i
141B	Recente	Art. 16f
142	Uso specialistico	Art. 16c - R1
142A	<i>Recente</i>	<i>Art. 16 f. È ammessa una unica unità immobiliare a parità di Sul per un'altezza massima di due piani fuori terra.(Oss. 40)</i>
143	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
144	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
145	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
146	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
146A	Rustico	Art. 16e - R1
147	Recente	Art. 16f
148	Recente	Art. 16f
149	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
150	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
151	Recente	Art. 16f
152	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
152	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
154	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
156	Annesso	Art. 16i
157	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
158	Interesse architettonico	Art. 16d.Restauro. Ripristino tipologico
159	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
160	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
160A	Rustico	Art. 16e - R2
161	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
161A	Rustico	Art. 16e - R1
161B	Rustico	Art. 16e - R1
162	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
162A	Recente	Art. 16f
163	Recente	Art. 16f
164	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
165	Interesse tipologico	Art. 16d - R1

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
165A	Rustico	Art. 16e - R1
166	Recente	Art. 16f
167	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
167A	Rustico	Art. 16e - R2
168	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
169	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
170	Recente	Art. 16f
170A	Uso agricolo	Art. 16g
171	Recente	Art. 16f
172	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
173	Recente	Art. 16f
174	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
174A	Rustico	Art. 16e - R1
175	Edificio specialistico religioso	Art. 16a
175A	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
176	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
176A	Rustico	Art. 16e - R2
177	Recente	Art. 16f
178	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
178A	Rustico	Art. 16e - R1
178B	Rustico	Art. 16e - R1
178C	Rustico	Art. 16e - R1
179	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
180	Rustico minore	Art. 16e - R2
181	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
181A	Rustico	Art. 16e - R2
182	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
182A	Rustico	Art. 16e - R2
183	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
183A	Rustico	Art. 16e - R2
183B	Rustico	Art. 16e - R2
184	Interesse architettonico	Art. 16d. Restauro. Ripristino tipologico
185	Interesse architettonico	Art. 16e. Restauro. Ripristino tipologico
186	Interesse tipologico	Art. 16d - R1

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
186A	Rustico	Art. 16e - R1
186B	Annesso	Art. 16i
187	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
188	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
188A	Rustico	Art. 16e - R1
189	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
189A	Rustico	Art. 16e - R2
189B	Rustico	Art. 16e - R2
190	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
190A	Rustico	Art. 16e - R2
191	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
192	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
193	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
193A	Rustico	Art. 16e - R2
194	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
194A	Rustico	Art. 16e - R2
195	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
196	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
196A	Rustico	Art. 16e - R1
197	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
197A	Rustico	Art. 16e - R2
198	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
198A	Rustico	Art. 16e - R1
199	Interesse architettonico	Art. 16e. Restauro. Ripristino tipologico
199A	Rustico	Art. 16e - R1
200	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
200A	Rustico	Art. 16e - R1
201	Attrezzatura pubblica	Art. 26
202	Interesse architettonico	Art. 16e. Restauro. Ripristino tipologico
204	Interesse tipologico	Art. 16d - R1 <i>È ammesso l'ampliamento di mq.30 per la destinazione utile al frantoio, senza possibilità di cambio di destinazione, con un manufatto che rispetti le caratteristiche dei luoghi e l'assetto tipologico e costruttivo dell'esistente. (Oss. 44)</i>

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
204A	Rustico	Art. 16e - R2
207	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
207A	Rustico	Art. 16e - R1
208	Recente	Art. 16f
209	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
209A	Rustico	Art. 16e - R1
211	Recente	Ambito oggetto di piano di recupero. Si conferma il piano di recupero approvato.
212	Interesse architettonico	Art. 16e. Restauro. Ripristino tipologico
212A	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
213	Uso agricolo	Ambito oggetto di piano di recupero. Si conferma il piano di recupero approvato.
214	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
214A	Rustico	Art. 16e - R1
215	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
216	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
216A	Annesso	Art. 16i
217	Edificio specialistico religioso/Interesse tipologico	Art. 16a per la parte relativa alla Cappella. Art. 16d - R1 per la parte residenziale.
218	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
219	Rustico	Art. 16e - R1
220	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
221	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
222	Rustico	Art. 16e - R2
223	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
224	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
224A	Rustico	Art. 16e - R1
225	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
225A	Rustico	Art. 16e - R1
225B	Manufatto precario	Art. 16l
226	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
226A	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
227	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
227A	Edificio specialistico religioso	Art. 16a

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
228	Interesse ambientale	Art. 16d - R2
229	Interesse tipologico	Art. 16d - R1
229A	Rustico	Art. 16e - R1