



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di PISA

**P.R.G.C.**  
Legge Regionale 5/95

## REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOTTATO con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 03/03/99  
APPROVATO con recepimento delle Osservazioni con delibera del Consiglio Comunale del 30/09/1999  
*Progettista : Prof. Arch. Maria Concetta Zoppi*  
Collaboratore: Arch. Arturo Giusti

### Settore 3 Servizi Tecnici

Il Responsabile del Settore  
Geom. Gino Benvenuti

Il Responsabile U.O. Urbanistica  
Geom. Etelbo Arzilli

Istruttore Direttivo  
Arch. Carlo Tamberi

## NORME PER L'ATTUAZIONE

Montopoli, settembre 1999

<b><u>TITOLO I.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>NORME GENERALI.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
ART. 1- FINALITÀ' E CARATTERISTICHE DEL R.U .....	5
ART. 2 - ELABORATI DEL R.U .....	5
ART. 3 - VALIDITÀ' E CONTROLLO DEL R.U .....	5
ART.4 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	5
ART. 5 - ATTITUDINE ALL'EDIFICABILITÀ' DEI SUOLI .....	6
ART. 6 - POTERI DI DEROGA .....	6
<b><u>TITOLO II .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
ART. 7 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL R.U .....	6
ART.8 - CARATTERISTICHE DEI PIANI ATTUATIVI .....	7
ART. 9 - SCHEMA UNITARIO D'INTERVENTO .....	8
ART.10 - AREE DI NUOVO IMPIANTO.....	9
ART.11 - ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI.....	10
ART.12 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	10
ART. 13 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO .....	11
<b><u>TITOLO III.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
ART.14. LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI .....	11
ART. 14 BIS - PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI .....	11
ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ' ED AREE DI RISPETTO.....	11
ART. 16 - ZONE FERROVIARIE .....	13
<b><u>TITOLO IV .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>DISCIPLINA PARTICOLARE DEL TERRITORIO.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>CAPO I .....</u></b>	<b><u>13</u></b>

**SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA.....13**

ART.17- ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA DELLA PIANURA ..... 13  
ART. 18 - SUB-SISTEMA AMBIENTALE DELL'ARNO ..... 13  
ART. 18.1 - U.T.O.E. DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI..... 14  
ART. 19.1 - U.T.O.E. DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI..... 17  
ART. 19.2 - U.T.O.E. DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI..... 22

**SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA.....23**

ART. 20 - ARTICOLAZIONE E CARATTERISTICHE DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA  
..... 23  
ART. 20.1- U.T.O.E. DELLE AREE AGRICOLE DI VALLE ..... 24  
ART.. 20.2 - U.T.O.E. DELLE AREE AGRICOLE E BOSCHIVE COLLINARI ..... 26  
ART.. 20.3. U.T.O.E. DEGLI INSEDIAMENTI DI CRINALE ..... 26  
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDIFICATO E PERTINENZE..... 29  
ART.. 21 ..... 29  
ART..21.1. IMMOBILI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO..... 30  
ART..21.2. IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE..... 30  
ART...21.3 - IMMOBILI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ..... 30  
ART.. 21.4 - IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE ..... 30  
ART.. 21.5 -EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE..... 30  
ART.. 22 - ACCORPAMENTO DI VOLUMI ..... 30  
ART.. 23- VERDE PRIVATO..... 31  
ART.. 23.1- PICCOLI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI ..... 31

**CAPO III.....31**

**AREE PER IMPIANTI ED EDIFICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO .....31**

ART.. 24 - AREE PER IMPIANTI ED EDIFICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO..... 31  
ART.. 24.1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ..... 31  
ART.. 24.2 - AREE PER L'ISTRUZIONE ..... 32  
ART.. 24.3 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE..... 32  
ART.. 24.4 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO ..... 32  
ART..24.5 - VERDE SPORTIVO..... 32  
ART.. 25 - CASSE DI LAMINAZIONE E\O ESONDAZIONE..... 33  
(PARCHEGGI PRIVATI - STRALCIATO PER INTERO IN SUO LUOGO)..... 33

**NORME FINALI E TRANSITORIE .....34**

ART.. 26 NORME FINALI E TRANSITORIE..... 34  
ARTICOLO 27 RICLASSIFICAZIONE ZONA TERRITORIALE DA “LOTTIZZAZIONE IN  
ATTUAZIONE” A “AREA DI RECENTE FORMAZIONE”. CAPANNE, VIA FONDA..... 35

**ARTICOLO 28 NORME DI INTERVENTO PER L'AREA UBICATA ALL'INTERNO DELLA ZONA INDUSTRIALE FONTANELLE E COMPRESA TRA VIA BARSANTI E VIA MACHIAVELLI .....36**

**RIEPILOGO PREVISIONI PRGC .....36**

## TITOLO I NORME GENERALI

### Art. 1- Finalità' e caratteristiche del R.U

Il Regolamento urbanistico (R.U.) è parte integrante del PRGC e disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale nel rispetto della sua identità' culturale, storica e territoriale. Attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi secondo le prescrizioni ed i criteri stabiliti dal Piano strutturale (P.S.).

Il R.U. è redatto con le modalità' dell'art.28 della L.R. 5/95, della L.1150/42 e successive modificazioni e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

Il R.U., con i suoi elaborati garantisce il confronto e la coerenza con lo Statuto dei Luoghi, definito nell'art. del Norme del P.S. vigente e tutela le invarianti strutturali.

La normativa si integra con il Regolamento edilizio.

### Art. 2 - Elaborati del R.U

Il R.U. è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di Attuazione
- Allegato A alle Norme di attuazione (definizioni, glossario, parametri e classi d'intervento)
- Planimetrie in scala 1:2.000, in numero di 4 Tavole

### Art. 3 - Validità' e controllo del R.U

Il R.U. ha validità' a tempo indeterminato, ma le previsioni relative alle:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli Standard previsti dal DM 1444 del 2/4/68;
- b) aree residenziali e/o produttive per le quali si intervenga mediante piani attuativi di cui all'art.8 delle presenti norme;
- c) infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati; decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. stesso se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti come previsto ai commi 4 e 5 dell'art.28 della L.R. 5/95.

Tali previsioni possono essere confermate ovvero si possono ridefinire nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.S. purché si collochino all'interno del perimetro definito dal limite degli insediamenti indicato in cartografia di P.S. (art.10.1 delle N.d.A. del P.S.) e siano supportate dalla relazione annuale dell'Ufficio Tecnico (art.13 delle N.d.A/P.S. gestione del P.S.).

### Art.4 - Definizioni urbanistiche ed applicazione dei parametri urbanistici

I parametri urbanistici contenuti nelle presenti norme (es. indice di fabbricabilità, rapporto di copertura, volume e superficie di un edificio ecc.) sono definiti nell'allegato A alle presenti norme di cui costituisce parte integrante.

Per le nuove quote da urbanizzare o da edificare, non possono essere computate ai fini dei calcoli per parametri urbanistici, le aree fondiarie già computate per costruzioni o urbanizzazione precedenti.

#### Art. 5 - Attitudine all'edificabilità dei suoli

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo studio geologico del territorio comunale, che fa parte integrante del P.S. e quanto prescritto nella carta della fattibilità e negli studi di approfondimento allegate.

Per gli interventi che producono nuovo impegno di suolo deve essere sviluppata la valutazione degli effetti ambientali, secondo quanto previsto nel P.S. e dalla normativa vigente in materia.

#### Art. 6 - Poteri di deroga

Il Sindaco nel rispetto delle procedure di legge, dopo deliberazione del Consiglio comunale, potrà autorizzare deroghe al presente R.U. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o per interventi derivanti da calamità naturali. Il Consiglio comunale per accertare esigenze di portatori di handicap e al fine di favorire il loro vivere quotidiano potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze. Tali interventi si avvarranno dei provvedimenti di legge concernenti la semplificazione delle procedure.

Il Consiglio comunale potrà, altresì, autorizzare deroghe per l'applicazione di impianti e dispositivi relativamente all'adeguamento di strutture produttive esistenti alle disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 7 - Modalità di attuazione del R.U

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

I *Piani attuativi* definiti dall'art.31 L.R. 5/95 hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani e/o programmi:

- Piani particolareggiati (L.1150/42)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/62)
- Piani per gli insediamenti produttivi (L.865/71)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/42)
- Piani di Recupero (L.457/78)
- Programmi di Recupero Urbano (L.493/93)

- Schemi unitari di intervento  
     Gli *interventi diretti* sono:
- Concessione edilizia (L.10/77)
- Progetti comunali esecutivi (L.1150/42)
- DIA e Autorizzazioni edilizie

#### Art.8 - Caratteristiche dei Piani Attuativi

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune con le procedure dell'art.30 commi 4-8 della L.R. 5/95.

Possono avere contenuto di uno o più dei piani o programmi elencati nel precedente articolo e devono comprendere secondo diversi caratteri, gli elaborati e i contenuti prescritti nel regolamento edilizio.

I piani attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del R.U., gli indici edilizi ed urbanistici e devono contenere le verifiche degli effetti ambientali ed essere orientate progettualmente dagli schemi grafici allegati alle prescrizioni esecutive.

Le variazioni su quanto previsto negli schemi grafici devono essere comunque adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti fra edilizia esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento.

Qualora i piani attuativi siano in variante possono essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al R.U.

I *Piani Particolareggiati (P.P.)* sono di iniziativa pubblica e redatti dall'A.C.; essi devono comprendere:

- l'indagine geologica con gli approfondimenti adeguati e le indicazioni progettuali necessarie per la protezione idrogeologica e la messa in sicurezza, ove necessario, delle aree interessate;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L10/77 e successive disposizioni regionali;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione dei costi e le modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad eventuali interventi convenzionati;
- l'indicazione dei tempi di validità dei P.P. e delle opere in esso previste.

I Piani di Lottizzazione sono generalmente di iniziativa privata. essi precisano in dettaglio il P.S. in accordo con il R.U., definiscono gli interventi di urbanizzazione e quelli edificatori dell'area oggetto di lottizzazione. Tali piani si applicano alle zone di nuova espansione indicate nel R.U. ed hanno lo scopo di:

- integrare o creare ex novo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a supporto dell'edificazione dell'area;
- configurare un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per soddisfare esigenze di ordine paesaggistico e ambientale, anche in relazione alle frange periferiche dell'urbanizzato esistente.

I P.d.L. sono soggetti ad apposita convenzione da trascrivere negli appositi registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti

Piani Particolareggiati

Piani di Lottizzazione

dell'A.C. Nella convenzione dovranno essere previste anche le opere di arredo fisso quali alberature, percorsi pedonali e ciclabili e quanto altro concorra alla definizione e alla formazione del limite degli insediamenti (art.10 N.d.A. del P.S.).

Il contenuto dei P.d.L. è complessivamente analogo a quello dei P.P., tuttavia ad esso può, su richiesta dell'A.C., essere arricchito e corredato da una serie di elaborati espressamente e dettagliatamente indicati nelle prescrizioni esecutive del presente R.U.

Qualora i proprietari non aderiscano all'invito di procedere alla formazione del P.d.L., il Sindaco può procedere d'ufficio alla redazione del piano in attuazione dell'art.8, ultimo comma della L765/67 e successive modificazioni.

I Piani di Recupero (P.R.) disciplinano gli immobili, i complessi edilizi isolati ed aree di degrado urbanistico, le aree di degrado urbanistico e geofisico, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

I P.R. devono indicare:

- la situazione geologica ed idrogeologica dell'area;
- gli assetti degli edifici;
- le aree, gli immobili da destinare ad opere, attrezzature e impianti di interesse pubblico;
- gli immobili in tutto o in parte oggetto di interventi di demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità i tempi di attuazione e le finalità' degli interventi, nonché le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione devono provvedere i proprietari e quelli a carico del Comune;
- le modalità' sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi.

I P.R.U. – Programmi di recupero urbano- sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici o privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

#### Art. 9 - Schema unitario d'intervento

Sono da intendersi come Piani attuativi e possono essere d'iniziativa pubblica o privata e pertanto saranno approvati dal Consiglio comunale. Essi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel R.U. (tavole e normativa) senza far variazione rispetto agli schemi grafici indicati.

Gli schemi unitari d'intervento dovranno contenere:

Piani di Recupero

Piani di Recupero Urbano

- l'indagine geologica con gli approfondimenti adeguati e le indicazioni progettuali necessarie per la protezione idrogeologica e la messa in sicurezza, ove necessario, delle aree interessate;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L10/77 e successive disposizioni regionali;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- l'indicazione dei tempi di validità' dello Schema unitario d'intervento e le fasi di attuazione.

Gli Schemi unitari d'intervento possono essere usati anche come strumento di raccordo fra più piani attuativi secondo quanto indicato dal successivo art.10, comma 3.

#### Art.10 - Aree di nuovo impianto

Le aree di nuovo impianto sono individuate nelle planimetrie in scala 1:2.000 con perimetro specifico.

Esse sono definite con parametri urbanistici, quantità' e standard, tutti con valore prescrittivo, specificati negli articoli specifici delle presenti norme e nella cartografia allegata .

Gli schemi grafici (vedi Schede progettuali allegate) hanno la funzione di localizzare le infrastrutture principali, gli standard e gli spazi pubblici, in modo che l'attuazione dell'intervento produca una parte organica e completa di città'.

Gli interventi si realizzano con uno o più piani attuativi convenzionati e tutte le aree comprese nel perimetro pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria per l'edificazione nella zona a ciò destinata. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

Eventuali modifiche agli schemi grafici possono essere proposte dall'A.C. o dai privati. Nel caso di attuazione del nuovo schema grafico la sua approvazione potrà' essere contestuale all'adozione del Piano stesso. Nel caso di più Piani Attuativi, essi saranno preceduti da uno studio, definito Schema unitario d'intervento, tale da garantire l'organicità' degli interventi e la coerenza dell'insieme, nonché l'equilibrio fra spazi pubblici e privati, le quantità' di standard urbanistici di cui al DM 1444/68 e della L 122/90. Lo Schema unitario d'intervento relativo a piani attuativi correlati deve essere preventivamente approvato dall'A.C.

Nelle aree di nuovo impianto l'edificazione può essere attuata mediante l'uso dello strumento del comparto (art.23 L.1150/42) anche applicato il concetto di unità' minima di intervento (sub-comparto) da attuarsi in fasi temporali distinte.

I piani attuativi devono contenere la verifica degli effetti ambientali, ed in particolare:

- descrizione dell'ambiente interessato prima dell'intervento (stato di fatto) con evidenziate le principali caratteristiche morfologiche, floro-faunistiche e paesaggistiche;

- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- descrizione e quantificazione delle misure necessarie per ridurre, compensare ed eliminare gli effetti negativi sull'ambiente sia durante la realizzazione che durante l'uso delle opere (es. rumori, fumi, odori ecc. insistenti sull'area oggetto di piano);

Art.11 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

Qualora l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione da parte dell'A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente all'intervento di fabbricazione;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni sui quali insistono al Comune;
- presentazione di una garanzia fideiussoria al fine di garantire la conformità della realizzazione nei tempi e nelle modalità di esecuzione.

Art.12 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si riferiscono alle categorie definite dalla L.R. 59/80 e specificata nell'allegato A alle presenti Norme.

Gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia (D1, D2 e D3)
- Ristrutturazione urbanistica
- Ampliamento e nuova costruzione
- Accorpamento di volumi
- Demolizione

I singoli immobili, indipendentemente dal Sistema, Sub-sistema e U.T.O.E. in cui sono collocati, sono contrassegnati nella cartografia del R.U. in scala 1:2000 con differente grafia:

- edifici monumentali e di rilevante valore storico-artistico
- edifici con particolari caratteri storici, architettonici ed ambientali
- edifici di interesse storico e paesaggistico
- edifici di recente costruzione (nessuna indicazione cartografica sovrapposta)

Gli interventi ammessi per categoria sono disciplinati dal Capo II, artt. 21-23.

Gli edifici privi di interesse storico, architettonico o paesaggistico, ma ricadenti in aree di interesse paesaggistico o ambientale, quali il Sub-sistema ambientale dell'Arno ed il sistema territoriale della collina alle indicazioni specifiche sui singoli edifici vanno sommate e sovrapporre le norme specificate per l'intero sistema o sub-sistema

### Art. 13 - Cambio di destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un immobile si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge.

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone individuate nel P.S. e nel R.U.

La destinazione d'uso dei suoli e degli immobili deve essere indicata nei progetti edilizi (intervento diretto) e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.

## TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

### Art.14. Limite degli insediamenti

Il limite degli insediamenti è definito dall'art.10.1 delle N.d.A. del P.S. ed è precisato nelle planimetrie con apposito perimetro ad integrazione dell'area relativa ai principali centri edificati.

Esso circoscrive l'ambito principale delle trasformazioni normate dal R.U. nel rispetto di quanto previsto nel P.S..

Le aree agricole in esso comprese costituiscono l'ambito di transizione fra l'edificato ed il territorio agricolo circostante dunque per esse valgono particolari attenzioni e restrizioni rispetto al sistema o sub-sistema nel quale sono collocate soprattutto dal punto di vista paesaggistico e dunque in dette aree valgono prescrizioni di carattere conservativo quali il rispetto delle colture tradizionali esistenti, la conservazione del manto vegetazionale esistente e del complesso dei caratteri complessivi della zona (ciglioni, terrazzamenti ecc.).

La realizzazione di percorsi e di alberature è indicata per le aree già edificate, mentre per le aree di nuovo impianto è collegata ai relativi piani attuativi e, dove precisato nelle prescrizioni esecutive, rappresentano interventi prioritari e vincolanti per il rilascio di concessioni edilizie. Le alberature devono essere realizzate di norma con specie tipiche della zona quali pioppi, tigli, platani, ontani gelsi ecc. anche in attuazione della L 113/92 (una pianta per ogni nato).

All'interno del limite degli insediamenti permangono zone con elevato grado di pericolosità geologica o idrogeologica, per esse valgono i vincoli di inedificabilità'.

### Art. 14 bis - Perimetro dei centri abitati

E' il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti della L 765/67 Art. 17 e dell'art. 4, D.Legs. 285/92 richiamato dalla L.R. 5/95 art.28.

### Art. 15 - Infrastrutture per la viabilità' ed aree di rispetto

Le infrastrutture viarie comprendono strade, svincoli, fasce di rispetto esistenti e previste dalla pianificazione provinciale e regionale. Il complesso delle infrastrutture fa riferimento all'Art. 7 (sistema delle infrastrutture) e all'Art. 12 (Sistema funzionale delle infrastrutture) delle N.d.A. del P.S..

L'indicazione delle strutture viarie data nella cartografia del R.U. è di massima e pertanto non è vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal P.P. o dal progetto dell'opera nel rispetto del Codice della Strada.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate nel P.P. o nel progetto dell'opera oltre alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, alberature e sistemazione a verde pubblico, conservazione dello stato naturale dei luoghi, uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili e senza contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza. Le aree attrezzate a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno di fasce di rispetto stradale non possono essere computate come standard.

In relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce stradali porta' essere soggetta ad esproprio.

Le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con larghezza stabilita dal progetto dell'opera. In dette fasce è consentita la costruzione della viabilità di servizio e degli accessi ai lotti e -a tempo determinato e mediante apposite convenzioni- di stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli. Per i nuovi distributori di carburante è prevista la localizzazione.

E' vietata qualsiasi altra costruzione ad eccezione di cabine per l'energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e simili.

Per gli edifici ricadenti totalmente in fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume, nel caso di demolizione l'edificio può essere realizzato un edificio di pari volume in aree adiacenti anche se in zona agricola. Per gli edifici ricadenti in parte nella fascia di rispetto è ammesso l'ampliamento fuori della fascia e la costruzione di un volume pari a quello demolito all'interno della fascia stessa.

Per le aree private non edificate ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari nel rispetto del decoro, della sicurezza e dell'ambiente circostante.

Piste ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare per spostamenti di lavoro, servizio o diporto di ciclisti e pedoni alternativa al trasporto veicolare. In cartografia sono indicati alcuni percorsi previsti, ma l'A.C. potrà con delibera apposita aumentarne la consistenza.

La sezione delle strade ciclabili di nuova costruzione è multipla di m.1,25 (minimo due moduli), mentre la sezione minima delle strade pedonali, marciapiedi compresi, è di m.1,50.

Nell'ambito del territorio comunale possono essere realizzati anche percorsi equestri per una fruizione turistico-sportiva del territorio.

Qualora i percorsi esistenti (pedonali, ciclabili ed equestri) non godano il diritto di uso pubblico, l'A.C. può istituire servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione.

Fasce di rispetto e Piani Particolareggiati

Fasce di rispetto definitive

Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto

Manutenzione

Piste ciclabili e pedonali

### Art. 16 - Zone ferroviarie

Le zone ferroviarie attuali sono individuate nella cartografia di R.U. Qualsiasi trasformazione o nuova costruzione dovrà rispettare i valori ambientali e tradizionali dei luoghi.

## TITOLO IV DISCIPLINA PARTICOLARE DEL TERRITORIO

Il P.S. suddivide il territorio comunale oggetto del R.U. in Sistemi territoriali e funzionali, Sub-sistemi e U.T.O.E. ed in altre zone con particolari caratteristiche storiche o ambientali. Per esse, nel rispetto del P.S., valgono le disposizioni di seguito riportate:

### CAPO I SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

#### Art.17- Articolazione del sistema della pianura

Il sistema territoriale della pianura è definito nelle sua estensione e nella sua articolazione dall'Art 8 delle Norme del P.S..

Il sistema si articola in due sub-sistemi (artt.18, 19) e in U.T.O.E. (artt.18.1, 19.1, 19.2)

#### Art. 18 - SUB-SISTEMA ambientale dell'Arno

Il sub-sistema ambientale dell'Arno è definito dall'art.9 delle Norme del P.S.. ed è soggetto alle previsioni del Piano di Bacino dell'Arno in via di approvazione. E' formato dalle aree golenali, dalle aree agricole con particolari caratteri di ambientali (art.1 L.R. 64/95 ed L.R. 25/97) e dall'U.T.O.E. degli insediamenti produttivi esistenti.

La vocazione, e dunque la destinazione funzionale, dell'intero sub-sistema è legata alla conduzione agricola ed alla contemplazione e fruizione della natura e dunque tempo libero ed alle attività all'aperto. In tal senso l'intera area va salvaguardata e mantenuta nello stato attuale dei luoghi, salvaguardando la viabilità storica, la maglia poderale e la vegetazione esistente di carattere ripario e di ambiente fluviale.

Nell'intero sub-sistema sono possibili aumenti della viabilità esistente, sono comunque ammessi i miglioramenti della viabilità necessaria per la conduzione dei fondi agricoli. Sono altresì previsti interventi di ampliamento della sede stradale di accesso all'area attrezzata prevista nell'ex-discardica.

Sono ammessi interventi che riguardino percorsi pedonali, piste ciclabili, piste equestre che supportino ed incentivino le attività ricreative all'aperto, anche in aggiunta a quanto indicato nelle cartografie del R.U. purché facciano parte di uno Schema unitario d'intervento, secondo quanto specificato all'art.9 e sia garantito il rispetto dei caratteri tipici e storici del territorio quali, ad es., il rispetto degli argini e della rete scolante che segna la maglia poderale.

L'area dell'ex-discardica e quelle ad essa immediatamente adiacenti, secondo la perimetrazione indicata in cartografia, è soggetta a Piano attuativo. In

Viabilità

Piste ciclabili e pedonali

Ex discardica ILe Conche

essa sono ammesse le attività sportive e ricreative all'aperto, aree di sosta attrezzata per picnic, servizi igienici e parcheggi secondo quanto indicato nell'Art. 24 (verde sportivo) e comunque nella misura almeno di 1 ha. All'interno dell'area attrezzata è possibile realizzare un piccolo punto ristoro in struttura prefabbricata smontabile, con permanenza stagionale. La vegetazione prevista all'interno del perimetro del piano attuativo deve essere in armonia con quella presente nella zona (salici, ontani, pioppi e simili).

Gli edifici agricoli residenziali e non, presenti nel sub-sistema non possono subire alterazioni né del volume né dei profili esterni. Per essi è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione secondo le indicazioni dettagliate nella cartografia allegata e nel rispetto dell'art. 21 sgg.

In tutti gli edifici del sub-sistema oltre l'agricoltura, sono ammesse le destinazioni connesse all'agriturismo ed al turismo rurale (ristorazione). Gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie esistenti alle nuove funzioni devono rispettare i profili esteriori e le volumetrie attuali, gli interventi di sistemazione del resede e delle aree di immediata vicinanza agli edifici devono rispettare il carattere dei luoghi, usando i materiali, le coloriture e gli intonaci e tipici della zona. E' ammessa la costruzione di piccoli impianti sportivi ad uso privato secondo le indicazioni dell'art. 23. Qualora si intervenga su edifici rurali e si ipotizzi un cambiamento anche parziale di destinazione d'uso è necessario che sia presentato un P.M.A.A..

All'interno del sub-sistema permangono alcuni edifici a destinazione produttiva, essi sono tollerati, ma per essi non è ammessa nessuna espansione né eventuali riconversione che comportino scarichi nocivi nell'aria e nelle acque o lavorazioni malsane o moleste. Sono tuttavia ammessi gli adeguamenti igienico funzionali imposti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

#### Art. 18.1 - U.T.O.E. delle aree produttive esistenti

E' un'area fittamente edificata a ridosso dell'Arno normata dall'art.9.1 delle Norme del P.S., che individua due ambiti distinti: uno di più recente edificazione ed uno più antico.

All'interno del primo ambito si può notare una porzione ad ovest basata su un tessuto edilizio, costruito su un impianto viario ordinato e dotato di parcheggi adeguati. In detta area è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, nonché la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume.

I lotti esistenti parzialmente edificati, potranno essere saturati secondo i seguenti indici:

- U.f. = 50%
- R.c. = 50%
- H.max =ml. 12.00
- D.c. = ml. 6.00
- D.s.= ml. 15.00
- D.f. =ml. 10.00 .

Edifici agricoli

Destinazioni d'uso  
compatibili

Edifici a destinazione  
produttiva

San Romano L.no  
Pacinotti

Una seconda porzione territoriale, limitrofa verso est, è formata da un tessuto più minuto e complesso sia funzionalmente che tipologicamente basato su un impianto viario più frastagliato che necessita di una generale riordino anche in relazione alle aree ferroviarie e alla stazione stessa.

Per essa è prescritto un Piano di Recupero Urbanistico ( P.R.U. n.1), in attesa del quale sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti igienico-funzionali imposti dalla legislazione vigente per la sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il piano di Recupero è attuabile per unità funzionali ovvero attraverso Piani di recupero insistenti su ambiti di minore entità, come indicato in cartografia, previa l'approvazione di uno Schema Unitario. Nel caso di un unico piano di Recupero Urbanistico che interessi l'intero ambito è ammesso un aumento di volume del 10% rispetto alla consistenza attuale al fine di trovare spazi adeguati per parcheggi ed attrezzature pubbliche collettive al servizio della zona.

La parte terminale degli insediamenti verso il comune di San Miniato, è quella di più antico impianto con edifici di buona fattura e di interesse storico e architettonico, ai quali si sono addossati piccoli capannoni artigianali. In essa sono ammessi interventi sui singoli immobili secondo la disciplina dell'art. 21 sgg. Qualora si intenda procedere con interventi di demolizione e ricostruzione, tale intervento sarà governato da un Piano di Recupero

#### 19 - SUB-Sistema territoriale della pianura antropizzata

Il sub-sistema della pianura antropizzata è definito nella sua estensione e nelle sue caratteristiche dall'art.10 delle N.d.A. del P.S.. E' costituito da un territorio agricolo di antico impianto al quale si applicano le disposizioni dell'art.1 della L.R. 25/97.

Non sono ammessi nuovi edifici residenziali isolati ovvero non legati alla conduzione del fondo, tuttavia è ammessa la costruzione di nuovi volumi per far fronte alle necessità della produzione, quali: ricovero di attrezzi e macchinari, magazzini, locali di stoccaggio e lavorazione, locali per ricovero ed allevamento di bestiame e quanto altro necessario per la conduzione agricola. Tali necessità dovranno risultare da un P.M.A.A. (L.R. 25/97) che evidenzia l'indispensabilità dei nuovi interventi e rispettare le superfici fondiari minime previste dall'art.3 comma 2 della L.R. 25/97, riferite alle unità minime culturali.

La costruzione di serre stagionali mobili di H.max inferiore a m. 2,30 è subordinata all'autorizzazione comunale, mentre la costruzione di serre stagionali ancorché mobili di altezza superiore a m.2,30 e per le serre fisse riscaldate o fredde è necessaria la presentazione di un P.M.A.A.. Non sono ammesse nuove volumetrie edilizie destinate all'allevamento di animali e alla trasformazione di prodotti agricoli non collegate alla conduzione del fondo o dei fondi ed, in ogni caso eccedenti la capacità produttiva del fondo stesso. Gli allevamenti di bestiame che si intendano ubicarsi in edifici agricoli esistenti sono soggetti all'approvazione di un P.M.A.A. e all'approvazione del Consiglio Comunale al fine di valutare le conseguenze sull'ambiente (aria, terra, acque e rumori).

Attraverso un P.M.A.A. sarà possibile deruralizzare gli edifici che non risultino più finalizzate a fini agricoli, purché sia definita e specificata la conduzione del fondo agricolo di pertinenza.

Nuovi edifici residenziali

Serre stagionali

In conformità con gli obiettivi del P.S. sono favoriti gli interventi volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale e alla promozione di attività integrative del reddito, quali agriturismo e turismo rurale ed attività ricreative all'aperto come definito all'art.10 delle N.d.A. del P.S.

Per gli interventi sugli edifici esistenti si fa riferimento alle classi di intervento riportate nella cartografia allegata e soggette alle prescrizioni del Capo II, artt. 21-23

Gli edifici sparsi con destinazione produttiva presenti all'interno del sub-sistema sono tollerati purché non producano inquinamento nell'area (fumi, rumori) o nelle acque superficiali o sotterranee.

I cambiamenti di destinazione d'uso sono incentivati purché compatibili con il sub-sistema ovvero legati all'agricoltura ed alle attività integrative del reddito quali agriturismo, turismo rurale (ricettività, ristorazione) e attività per il tempo libero. Qualora ci sia un'esigenza di trasformazione delle strutture edilizie, esse dovranno integrarsi con i valori paesaggistici della zona. Per essi sono applicabili i Piani di Recupero (art.8) e, pur essendo ammessa in taluni casi la demolizione e ricostruzione, i nuovi volumi non potranno superare quelli esistenti prima dell'intervento, non ci dovrà essere aumento né nelle altezze massime, né della superficie impermeabile (edificato e resede). Eventuali quote residenziali potranno essere prese in considerazione all'interno di piani di recupero, all'interno di un contesto che tenga conto del contesto ambientale, produttivo ed infrastrutturale di riferimento.

Sono anche presenti edifici o complessi di edifici una volta legati alla produzione agricola ed oggi in stato di abbandono. Per essi la riconversione ad altra attività è subordinata ad un Piano di recupero senza aumento di volume, dal quale risulti che detti edifici sono serviti da adeguata viabilità e che sono dotati da una quantità di standard tale da non gravare sul territorio comunale circostante. In particolare si prescrive per il:

*Complesso ex-agricolo degli Stalloni o Agrizoo.*

**Attuazione:** Ogni intervento è subordinato alla redazione di un P.P. che potrà essere suddiviso in due zone funzionali separate ma, comunque, coordinate da uno Schema Unitario (Art. 9). La particolare situazione idrogeologica impone una preventiva opera di messa in sicurezza che interessa il torrente Ricavo per il tratto compreso fra la via per il Castellare fino al rilevato ferroviario, secondo le prescrizioni di cui allo Studio Idrologico-idraulico che fa parte integrante del P.S..

- **Superficie fondiaria:** ha 13,5
- **H max.** 10,50 per gli edifici di nuova edificazione, mantenimento delle altezze esistenti per gli edifici recuperati
- **Destinazioni:** impianti sportivi e ricreativi, commercio, artigianato, agricoltura, agriturismo, turismo rurale
- **RC fondiario:** inferiore al 50%
- **Distanza** dalla superstrada FI-PI-LI: non meno dei m. 40 previsti dal Codice della Strada, tuttavia in tale fascia dovranno essere messe in opera schermature visive e di attutimento dei rumori paesaggisticamente compatibili (verde ad alto fusto, siepi, collinette coperte di vegetazione ecc.)
- **Tipologia** urbanistica: particolare attenzione dovrà essere data al rapporto con le aree circostanti agricole, ai valori storici presenti nell'area, al rapporto visuale con la collina;

Edifici a destinazione produttiva

Cambio di destinazione d'uso

Complesso degli "Stalloni" ex Agrizoo

- Tipologie edilizie: dovranno riprendere i tipi edilizi agricoli tradizionali, usando le forme, le tecniche ed i materiali tipici della zona sia per gli intonaci, che per gli infissi che per le coperture;
- Servizi ed attrezzature pubbliche: dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di legge previsti per le destinazioni ammesse e un quantitativo aggiuntivo di almeno 1 ha per parcheggi pubblici alberati.
- Prescrizioni particolari:
  - a) messa in sicurezza per il rischio idraulico ed idrogeologico dell'intera area
  - b) nuova definizione ed adeguamento alle nuove funzioni della viabilità' di accesso: dovrà essere garantito un adeguato raccordo con la viabilità' esistente e di progetto indicata nelle tavole allegate al R.U, in particolare con la S.G.C. FI-PI-LI.
  - c) valutazione dell'impatto paesaggistico in rapporto con le architetture circostanti e con il sistema collinare.

Nell'ambito del sub-sistema il P.S. ha previsto la possibilità di individuare un'area per attrezzature ed impianti di carattere sovracomunale nella zona compresa fra la nuova viabilità' provinciale del ponte sull'Arno e la via Romanina. L'area è destinata ad attrezzature e servizi connessi alla viabilità e alle funzioni produttive sia a livello comunale che sovracomunale, possono trovare collocazione attività distributive-espositive, attività' congressuali, centro ricerche, polo per l'innovazione e l'istruzione a livello superiore. Ogni intervento di urbanizzazione ed edilizio dovrà essere preceduto da un Piano Attuativo e dalla messa in sicurezza della zona secondo quanto prescritto dallo Studio Idrologico-idraulico, che è parte integrante del P.S.. A seguito della definizione funzionale e dimensionale dell'area un P.P. di iniziativa pubblica fisserà' i parametri urbanistici e gli indici relativi, nonché la dotazione di aree pubbliche da cedere all'A.C.

La complessa situazione idrogeologica dell'area impone una serie di attenzioni che si esplicano nella delimitazione di aree di laminazione per la messa in sicurezza dei torrenti Vaghera, Chiecina, Bonello e Ricavo, in dette aree vale il vincolo di inedificabilità' ed è vietata qualsiasi forma di permeabilità' delle superfici. Analogo vincolo vige per ambiti di 10 m. per lato dei torrenti sopra citati e di altri corsi d'acqua indicati in cartografia

#### Art. 19.1 - U.T.O.E. degli insediamenti residenziali

E' definita dall'art.10.2 delle N.d.A. del P.S. ed è articolata in tre diversi aggregati urbani contrassegnati nella cartografia di piano con le lettere:

- "a" ( San Romano),
- "b" (Capanne),
- "c" (Castel del Bosco)

e delimitati dal limite degli insediamenti (Art. 14 ). Si tratta di aggregati urbani complessi e storicamente stratificati nei quali si applica una disciplina urbanistica definita per interventi singoli per quanto attiene al patrimonio edilizio esistente, per ambiti di recupero e densificazione per le aree già' edificate (zone di saturazione ex DM 2/4/68) e per aree di nuovo intervento soggetti a piani attuativi unitari.

I tre aggregati urbani presentano stratificazioni edilizie complesse, identificabili in: aree storiche, aree edificate da riqualificare o da densificare ed aree di espansione.

Per gli edifici e le aree con caratteristiche storiche ed architettoniche di pregio sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica secondo quanto dettagliatamente riportato nelle cartografie allegate, ed indicato Art. 22 e sgg.

In esse sono ammesse tutte le funzioni connesse alla residenza e ad essa complementari, quali uffici, servizi, attività direzionali e commerciali, per il tempo libero, ricreative, culturali, ricettive e di ristorazione, nonché quote di artigianato di servizio non inquinanti e non rumorose al di sopra dei 70 decibel.

Le aree di più recente formazione (posteriore al 1940), individuabili in cartografia per differenza dalle aree storiche, sono assimilabili alle zone "B" del DM 1444/68. Anche per esse le destinazioni prevalenti sono quelle richiamate nel comma precedente in relazione alle aree storiche. In essi sono consentite con intervento diretto edilizio gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e le nuove costruzioni di completamento con un indice di fabbricabilità massimo di 1,5 mc/mq e l'altezza massima non potrà superare ml. 8.50, sono escluse le mansarde abitabili.

E' consentito l'accorpamento dei volumi presenti entro l'ambito del limite degli insediamenti, purché esse non risultino abusivi o non regolarizzati e solo successivamente alla demolizione degli stessi, secondo Art. 22.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a m.5 e fra i fabbricati m.10 o in aderenza previo accordo fra i confinanti. Nel caso di nuova edificazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria oppure alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse ad eventuale scomputo degli oneri accessori.

Complessivamente nei singoli aggregati urbani risultano adeguate dotazioni di standard urbanistici, tuttavia nelle cartografie del R.U. sono individuate aree per servizi, attrezzature, verde pubblico e parcheggi. Tuttavia nelle aree di nuovo intervento devono essere garantiti standard urbanistici parametrati alla popolazione insediabile e quote aggiuntive specificate nelle singole specifiche degli interventi.

In questi aggregati urbani, prevalentemente residenziali, permangono tuttavia numerosi immobili a destinazione produttiva, per essi è ammesso con intervento sul singolo immobile (ove non diversamente specificato) il cambiamento di destinazione d'uso a parità di volume e previa presentazione di uno Schema unitario di intervento che riguardi l'intero lotto e la viabilità adiacente e nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

In particolare:

*AGGREGATO URBANO "a", San Romano-Angelica*

Aree ed edifici con caratteri storici

Destinazioni d'uso

Aree di recente formazione

Nuova edificazione

Le ampie zone inedificate esistenti all'interno del nucleo urbano di San Romano, definiti "cuori verdi", sono da destinarsi ad attività pubbliche, ricreative, didattiche, per il tempo libero e lo sport. All'interno di esse è prevista una viabilità pedonale (art.15) che collega le aree a valenza specifica. In margine a tali aree sono previsti due aree di riqualificazione urbanistica e due modesti insediamenti residenziali per edilizia mono o bifamiliare.

#### *Aree di riqualificazione funzionale ed urbanistica*

Sono aree miste residenza-lavoro individuate nella cartografia allegata con la sigla P.R.U., distinguibili nei due complessi:

- edificato compreso fra le vie Cavour, Sottomonte, Mulinaccio, della Pace (P.R.U. n.2), composto da immobili anche di pregio architettonico ed ambientale, ai quali si sono addossate piccole strutture produttive. In detta zona anche in vista di una riqualificazione dell'intera zona circostante la stazione ferroviaria è incentivato il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e di servizio. Tale cambiamento potrà avvenire attraverso la presentazione di un Piano di Recupero, che dovrà rispettare gli immobili di pregio (cfr. Art. 21 sgg.) e potrà prevedere la demolizione e ricostruzione con pari volume delle volumetrie più recenti ad uso produttivo. Il P.R. dovrà prevedere adeguate dotazioni di servizi e di parcheggi pubblici.
- edificato a sud di via del Mulinaccio (P.R.U. n.3), in esso insiste un fabbricato recente e destinazione produttiva ed un fabbricato di pregio storico architettonico soggetto alle prescrizioni degli artt. 21 sgg.. In detta area è incentivato il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e di servizio, a parità di volume, da attuarsi attraverso un Piano di Recupero, che risolva la sistemazione della viabilità interna all'area, e definisca quantitativi adeguati di spazi per servizi e parcheggi pubblici.

P.R.U. n. 2

P.R.U. n. 3

#### *Aree di nuova edificazione.*

In dette aree l'edificazione si attua tramite piano attuativo (P.P. e P.d.L., art.8). nell'ambito dei piani attuativi l'A.C. potrà individuare aree da destinarsi ad edilizia economico-popolare, convenzionata o sovvenzionata, secondo la L.167/62 e successive modificazioni ed integrazioni. I Piani attuativi dovranno contenere la verifica degli effetti ambientali (art.9 comma 3) con particolare riferimento agli effetti dell'inquinamento da rumore conseguenti alla grande viabilità FI-PI-LI e i preventivi accertamenti di carattere idrogeologico. Esse sono:

Aree di nuovo impianto

#### *Area prospiciente via XXV Aprile (Scheda n.9)*

- Strumento attuativo: P.d.L.
- Superficie interessata dall'intervento: ha 2,2
- I<sub>f</sub> = 1,5 mc/mq
- H<sub>max</sub> = 7,50 m
- Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliari
- Distanza dalle strade pubbliche: m. 7.50
- Distanza dai confini e dalle strade interne: m.5
- RC = 50%
- Lotto minimo, mq.900
- Area per attrezzature quali: strade, parcheggi e verde pubblico, 40%

*Area prospiciente via Puccini (Scheda n.8)*

- Strumento attuativo: P.d.L.
- Superficie interessata dall'intervento: mq. 16.500
- I<sub>f</sub> = 1,5 mc/mq
- H max = 7,50 m.
- Tipologie edilizie: villette mono e bifamiliari
- Distanza dalle strade pubbliche: m. 7.50
- Distanza dai confini e dalle strade interne: 5m.
- RC = 50%
- Lotto minimo, mq. 900
- Area per attrezzature: quali: strade, parcheggi e verde pubblico, 35%

*Area via Campania (Scheda n.7)*

Strumento attuativo: P.d.L.

- Superficie interessata all'intervento, mq. 10.900
- I<sub>f</sub> = 1,5 mc/mq
- H max = 7,50 m
- Tipologie edilizie: case a schiera, case in linea, villette mono e bifamiliari
- Distanza dalle pubbliche strade: 10 m.
- Distanza dai confini e dalle strade interne: m. 7.50
- RC = 50%
- Aree per attrezzature: quali strade, parcheggi e verde pubblico, 40%

*Area "Santa Marta-Crimea" (Scheda n.10)*

con accesso dalla prosecuzione della del Cimitero di San Romano e dalla strada provinciale Palaiese:

- Strumento attuativo: P.P. di iniziativa pubblica
- Superficie interessata dall'intervento: ha. 6,5
- Superficie utilizzabile per l'intervento edilizio :è pari a mq. 17.800
- I<sub>f</sub> = 2 mc/mq
- Volume ammissibile : mc. 35.600
- H max = m. 8,70 due piani fuori terra con possibilita' di realizzare garage e cantine. Sono escluse le soffitte e le mansarde abitabili;
- Tipologie edilizie: case a schiera e villette isolate mono e bifamiliari;
- Distanza dalle strade pubbliche: m.10
- Distanza dai confini: m.5
- Aree per attrezzature: pari almeno al 38% secondo il P.S. (pari a mq.21.300) così ripartite: parcheggi per almeno mq.1.200, oltre ad una fascia di rispetto acustico-ambientale profonda m.50 (mq.16.500) trattata con movimenti di terra (collinette) e adeguatamente ricoperta con vegetazione idonea (alberi e arbusti), area per attrezzature e servizi mq. 3.600

*AGGREGATO URBANO "b"- Capanne*

La zona di nuova edificazione come localizzata in cartografia è denominata Nuovo centro urbano ( scheda n. 2) presenta i seguenti parametri:

*Nuovo centro urbano (scheda n.2)*

- Strumento attuativo: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con preventiva valutazione degli effetti ambientali con particolare riferimento

all'inquinamento acustico derivante dalla grande viabilità FI-PI-LI e alle caratteristiche idrogeologiche dell'area.

- Superficie fondiaria: ha 9,8
- Volume max: mc 62.000 (max. residenziale 25.000)
- H max = m. 10,50, fino a tre piani fuori terra, non sono ammesse soffitte e mansarde abitabili;
- Destinazioni d'uso: residenza, commercio, terziario, artigianato di servizio e storico-tradizionale, servizi ed attrezzature pubbliche e collettive. La residenza non potrà superare la percentuale del 40% del totale delle funzioni, il commercio dovrà essere compreso fra il 30 ed il 50%, i servizi e le attrezzature non potranno occupare una volumetria inferiore al 30% dell'intervento;
- Tipologia urbanistica: insediamento compatto, articolato su uno spazio pubblico centrale (piazza) ed una gerarchia di altri spazi pubblici (slarghi, giardini ecc.)
- Tipologia edilizia: edifici in linea, a schiera, ad isolato chiuso
- Abitanti insediabili: 370 circa
- RC/ superficie impermeabile: non superiore al 40% dell'area oggetto degli interventi edilizi;
- Servizi ed attrezzature da reperire: oltre le quantità definite dal DM 1444/68 è da prevedersi il nuovo complesso scolastico comunale da ubicarsi in posizione centrale rispetto al nuovo insediamento di dimensione mq. 12.000, una superficie di almeno mq. 1.200 per parcheggi ed aree di sosta in supero al DM 1444/68 ed almeno 2 ha. di superfici boscate di verde pubblico attrezzato in posizione di bordo rispetto all'insediamento con funzioni di isolamento acustico rispetto alla superstrada e visivo rispetto ai retri degli insediamenti esistenti di Capanne.

#### AGGREGATO URBANO "c" -Castel del Bosco

##### *Zona di riqualificazione urbanistico-ambientale Villa Braccini*

L'area è perimetrata in cartografia, (P.R.U. n.4) e per essa è previsto un piano di recupero urbanistico che definisca le attività compatibili con i manufatti edilizi di notevole pregio architettonico e storico-ambientale. Nel caso di apertura anche parziale del parco al pubblico sarà possibile anche la costruzione di locali di servizio o piccoli padiglioni funzionali alle attività da insediare nell'area. Nell'ambito della riqualificazione dovrà essere lasciata un'adeguata superficie per parcheggio pubblico con accesso dalla via statale n.67.

P.R.U. n. 4

##### *Zona di nuova edificazione del Poggio, retrostante via Raffaello (Scheda n.1)*

- Strumento attuativo: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione
- Superficie fondiaria: ha. 2,6
- Volume max edificabile: mc. 15.000
- H max = m.7,50 pari a due piani fuori terra con possibilità di realizzare garage seminterrati e cantine. Non sono ammesse mansarde e soffitte abitabili.
- Destinazione d'uso: residenziale
- Tipologia edilizia: villette isolate, lotto minimo 600 mq. e/o case a schiera, fino ad un massimo di 5 alloggi

- Abitanti insediabili: 100-120
- RC del lotto: 35%
- Distanza dalle pubbliche strade: m. 7.50
- Distanza dai confini: m.5
- Aree per attrezzature: Realizzazione di aree a verde all'intorno della zona destinata a interventi edificatori con la parte pubblica nel rispetto degli standard in posizione di facile accesso e di parcheggi in misura non inferiori a mq. 1.000

Art. 19.2 - U.T.O.E. degli insediamenti produttivi

E' definita dall'art.10.3. delle N.d.A. del P.S. ed è individuata nelle planimetrie del R.U. in zona Fontanelle ed in alcune piccole aree in frazione di Castedelbosco. I lotti esistenti parzialmente edificati, potranno essere saturati secondo i seguenti indici:

- U.f. = 50%
- R.c. = 50%H.max =ml. 12.00
- D.c. =ml. 6.00
- D.s.=ml. 15.00
- D.f. =ml. 10.00 .

Le nuove quote di aree produttive sono previste nella zona di Fontanelle e sono limitrofe alla zona edificata sulle previsioni del precedente P.d.F. e in particolare si tratta di tre aree di espansione: due a sud della strada provinciale Romanina ed una a nord di questa. Superficie fondiaria totale pari a 16,2 ha.

L'attuazione di tali previsioni dovrà essere attuata mediante un P.P. o P.d.L. per le tre aree purché si tenga conto di quanto disposto da adeguato studio di sistemazione dell'intera zona rispetto alla prevenzione del rischio idraulico e subordinatamente al finanziamento in quote parte e realizzazione delle relative opere idrauliche ritenute necessarie. In relazione alla vulnerabilità idraulica dell'area, il rapporto di copertura ed impermeabilizzazione sull'intera superficie, infrastrutture viarie incluse, non dovrà superare il 60%.

Superficie totale dell'intervento = ha. 16,2

Area nord, Z1c, superficie totale= ha. 10,6

Are

a sud-est, Z1b, superficie totale= ha. 2,7

Area sud-ovest, Z1a, superficie totale = ha. 2,9

Pre-requisito alla redazione del P.P. o P.d.L.: predisposizione di una sistemazione idrogeologica adeguata

- Pre-requisito al rilascio delle singole concessioni per lotto funzionale: realizzazione delle opere per la messa in sicurezza
- Lotto minimo: non inferiore a 1.000 mq
- H max = 12m. con l'esclusione dei volumi tecnici
- Spazi per attrezzature pubbliche da cedere al comune: in ogni comparto dovranno essere previste attrezzature pubbliche , parcheggi e verde pubblico attrezzato nella misura di almeno il 10% dell'area oggetto d'intervento.
- Distanze dalla pubblica strada: m.15

Area esistente Fontanelle

Aree di espansione

- Distanza dai confini: m.6, qualora non sia costruito in aderenza sul confine e dai parcheggi ml 6
- RC del singolo lotto, 50%

## SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

### Art. 20 - Articolazione e caratteristiche del sistema territoriale della collina

Il sistema territoriale della collina è definito nella sua estensione e nella sua articolazione Art. 11 delle Norme del P.S..

Si tratta di aree di particolare interesse paesaggistico e pertanto sono soggette a particolari salvaguardie in base all'art.1, comma 4 della L.R. 64/95. Tali aree sono assimilabili, sia pure con vari gradi di tutela alle zone agricole di interesse paesaggistico del P.T.C di Pisa.

In conformità con le indicazioni del P.S. in tutto il sistema le aree dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione sia per gli aspetti che riguardano il suolo che la vegetazione. A tal fine l'abbattimento di alberature esistenti è subordinato alle autorizzazioni delle autorità competenti. La funzionalità delle alberature (anche quelle non cartografate, ma che rappresentano segni storici del paesaggio agrario, come filari o alberi isolati o a gruppi) dovranno essere mantenute o ripristinate tenendo conto dei parametri storico-paesaggistici e dei moderni criteri di tecnica colturale, privilegiando le specie autoctone e quelle meglio adattabili con il paesaggio e l'ambiente circostante.

Le attività ammesse all'interno del sistema sono legate alla conduzione agricola, attività forestale, alle attività agrituristiche e turistiche, ricreative, sportive e per il tempo libero, purché non comportino danno ambientale o compromettano il paesaggio. Gli allevamenti di animali esistenti sono tollerati, è incentivata tramite la redazione di apposito piano di recupero, la loro trasformazione a destinazioni più congruenti con le caratteristiche paesaggistiche e le attività agrituristiche che si intendono incentivare.

Particolare attenzione nella conservazione (restauro e conservazione dello stato dei luoghi nelle aree circostanti) dovrà essere data in conformità con le prescrizioni del P.S. ai beni storico artistici e culturali minori presenti nell'ambito del SUB-Sistema, quali tabernacoli, cippi e simili.

Per l'area dove è ammessa la destinazione a *verde privato sportivo – campo da golf*, così come individuata nella cartografia e varie scale del R.U. localizzata nella valle aperta attraversata dal Rio Ricavo oltre al recupero degli immobili ex-colonici esistenti potranno essere realizzate edificazioni aggiuntive (servizi e attrezzature) per la gestione dell'impianto con una volumetria complessiva non superiore di mc. 1500 (millecinquecento), preferibilmente ubicate vicino ad edifici esistenti e realizzate con tipologie e materiali tipiche della zona.

Le colture agricole di tipo specializzato quali vigneti e frutteti o altro esistenti all'interno di tale area dovranno essere mantenute e complessivamente incrementate come pure le zone boscate.

La realizzazione del campo da golf dovrà essere eseguita subordinatamente e contemporaneamente alla regimazione idraulica prevista (casse di esondazione) dal R.U., opere imprescindibili per l'utilizzazione e

Destinazioni d'uso  
ammesse

Allevamenti esistenti

Golf

salvaguardia sia dell'area oggetto di intervento che delle previsioni urbanistiche immediatamente a valle.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un piano di dettaglio (Schema Unitario di intervento o P.P.) da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale con correlata convenzione.

Per quanto non disciplinato da leggi in materia e dalle concessioni e/o autorizzazioni edilizie si farà riferimento ad apposita convenzione sopraccitata tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà interessata.

Per le aree dove è ammessa la destinazione a campeggio, qualora esistano, dovranno essere rispettate le superfici boscate che non potranno essere impegnate da strutture fisse di nessun tipo (neppure servizi, impianti ecc.), le piazzole di campeggio nel bosco non potranno essere asfaltate né trattate con superfici impermeabili di alcun tipo e dovrà essere prevista una rotazione triennale d'uso nelle zone boscate eventualmente destinate a parcheggio. Per l'edificazione dei servizi e delle attrezzature complementari in conformità con quanto previsto dalla L.R. 79/81 modificata dalle L.R. 38/96 e 33/97, dovrà essere redatto un piano di dettaglio (Schema unitario di intervento) per aree funzionali che dovrà contenere anche le misure di adeguamento della viabilità di accesso e dovrà essere approvato dal Consiglio comunale. Tali edificazioni aggiuntive (servizi ed attrezzature) non dovranno comunque superare una volumetria complessiva di mc. 1.500 per ogni impegno di suolo di 20.000 mq, dovranno essere ubicate, qualora esistano, vicino ad edifici esistenti e realizzate con tipologie e materiali tipiche della zona.

E' ammessa all'interno delle aree individuate (Vedasi S. Romano Via Vallelunga) la destinazione turistico-ricettiva con caratteristiche di turismo verde, pertanto le strutture edilizie realizzabili dovranno essere immerse nel verde e iproporre le tipologie edilizie della casa rurale toscana tipica della zona con un numero di 2 piani fuori terra, salvo per le parti che interessino i servizi comuni (ristorante, cucine ecc) in cui si potranno raggiungere i 3 piani. Gli interventi dovranno insistere su un lotto minimo di 25.000 mq, e rispettare i seguenti indici:  $I_f = 0,5$  mc/mq, ed il rapporto fra la superficie permeabile e quella impermeabile dovrà essere inferiore al 30%.

E' possibile la realizzazione di impianti sportivi collegati alla struttura ricettiva. L'intervento è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Schema unitario di intervento .

Gli interventi ammissibili, ove non specificatamente definito nelle U.T.O.E. di riferimento, sugli edifici esistenti sono soggetti alla disciplina prevista nel Capo II artt. 21sgg., Interventi sul patrimonio edificato.

Il sistema si articola in tre U.T.O.E.:

- \*aree agricole di valle (art.20.1)
- \*aree agricole della collina (art.20.2)
- \*insediamenti di crinale (art.20.3)
- 

#### Art. 20.1- U.T.O.E. delle aree agricole di valle

Tali aree sono definite nella loro estensione e nelle loro caratteristiche Art. 11.1 delle Norme del P.S.

In esse la pratica dell'agricoltura va incentivata ed assecondata, tuttavia per le caratteristiche ambientali (vallecole con andamento fortemente allungato fra i pendii collinari) non è ammessa la costruzione di nuovi volumi residenziali

Campeggio

Destinazione turistico-ricettiva

Nuova edificazione

isolati. E' ammessa la costruzione di nuovi volumi per far fronte alle necessità della produzione agricola (ricoveri attrezzi e macchinari, magazzini e locali di stoccaggio) da definirsi tramite un preventivo P.M.A.A. (L.R. 25/97), che evidenzia l'utilizzazione delle volumetrie esistenti e l'indispensabilità delle nuove costruzioni, che tuttavia non potranno superare una superficie coperta mq. 600 e dimostrare la loro compatibilità paesaggistica. Tali costruzioni dovranno inoltre rispettare le caratteristiche costruttive degli edifici presenti nella zona (tetto a falde con inclinazione max. 30 %, intonaci, infissi in legno o trattati con colorazioni che li omogeneizzino con i materiali tradizionali ecc.) e richiamate nel Regolamento edilizio per le nuove costruzioni. Per il rilascio delle concessioni è inoltre obbligatorio il rispetto delle superfici fondiari minime previste Art. comma 2 della L.R. 25/97 riferite alle unità colturali.

Non sono ammessi locali di ricovero animali che eccedano i 300 mc, anche se ammissibili in base al P.M.A.A.. Per gli allevamenti di bestiame si rinvia al precedente Art..20.

La costruzione di annessi agricoli inferiori a 80 mc. È ammessa alle seguenti condizioni: dimensioni indicative m.6x4 con h max dell'imposta m.2,4 e pendenza inferiore al 30%, impiego di materiali tradizionali (muratura in mattoni intonacati, copertura in cotto se inclinata o ricoperta di terreno vegetale se piana, pavimentazione interna in terra battuta) e realizzazione di aperture con portelloni in legno, cancelli ed altro ma priva di parte vetrate con altezza minima del davanzale delle eventuali finestre di m.1,50. Particolare cura dovrà essere data alle sistemazioni esterne al fine di armonizzare il manufatto con il terreno circostante, non sono ammesse recinzioni delle aree circostanti l'annesso.

Sono ammesse tutte le attività integrative del reddito agricolo e con esso compatibili, quali quelle connesse all'agriturismo ed al turismo verde o rurale. A tal fine è ammessa la costruzione di impianti sportivi privati all'aperto (tennis, bocce ecc.), piscine da costruirsi secondo quanto previsto Art 23 che non comportino aumento delle volumetrie esistenti a meno che non rientrino nelle volumetrie ammissibili per l'accorpamento dei volumi secondo quanto previsto dall'Art..22 .

Per le cave esistenti, tutte a fine coltivazione, è prevista la riconversione attraverso progetti di ripristino ambientale e rinaturalizzazione collegata all'uso dell'area per il tempo libero (verde pubblico attrezzato) e allo sport (Art.. 24.4 e 24.5), tramite la presentazione di un Piano di recupero ambientale (PRA), assimilabile ad un piano di recupero urbanistico con particolare attenzione ai valori dell'ambiente e del paesaggio.

Gli edifici esistenti con destinazione produttiva non legata alla conduzione agricola sono tollerati, ma per essi non è ammesso nessun ampliamento salvo che per adeguamento alle norme d'igiene e di sicurezza previste dalla vigente legislazione. I cambiamenti di destinazione d'uso e gli interventi edilizi ad essi connessi sono soggetti a Piano di Recupero.

In particolare è previsto un riordino urbanistico ed edilizio, senza aumento di volume e nel rispetto dei materiali e delle tipologie tradizionali, ad uso residenziale, turistico, ricreativo e ricettivo per l'ex allevamento avicolo presso il podere Pozzo (P.R.U. n.7).

Per gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti, colonici e non, sparsi si rimanda Art.. 21 sgg.

Locali per ricovero animali

Annessi agricoli

Destinazioni d'uso compatibili

Cave

Edici con destinazione produttiva

P.R.U. n. 7

### Art.. 20.2 - U.T.O.E. delle aree agricole e boschive collinari

E' l'ambito territoriale di particolare pregio ambientale, posto al di sopra della quota dei 50m. e definito Art.. 11.2 delle norme del P.S.. E' composto da aree boscate e da aree agricole con particolari caratteri e coltivazioni.

Nelle aree boscate non è ammessa la costruzione di nessun edificio per nessuna destinazione e a nessun titolo neppure precario. La cura del bosco deve essere condotta attraverso interventi di conservazione, mantenimento e consolidamento delle aree boscate, interventi di trasformazione sono tuttavia ammissibili dove vi siano stati interventi recenti ed incongruenti con le vegetazioni presenti nella zona. Sono ammesse le opere di prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché opere ed interventi previsti nell'Art..11.2 delle Norme del P.S..

Nelle aree agricole esistenti sono da mantenere le colture tradizionali, l'efficienza delle opere di regimazione delle acque scolanti del terreno, i terrazzi, i ciglioni, i muri a retta, le alberature in filari ed isolati e quant'altro costituisca elemento caratterizzante del paesaggio.

Non è ammessa la costruzione di edifici isolati residenziali, né di serre fisse, né di manufatti edilizi per il ricovero bestiame e la trasformazione dei prodotti agricoli, mentre è ammessa la costruzione di ricoveri per attrezzi e simili, di cui risulti la necessità dall'approvazione di un P.M.A.A. ex L.R. 25/97 e nel rispetto delle superfici fondiarie minime previste dall'Art..3 comma 2 della L.R. 25/97. Per gli edifici adibiti ad allevamento bestiame, attività incompatibile con il territorio collinare, si richiama il precedente Art..20.

La deruralizzazione degli edifici potrà avvenire tramite un P.M.A.A. ex L.R.25/97, qualora gli edifici facciano parte di aziende che restino superiori ai minimi di cui all'Art..3 comma 2 della L.R. 27/97.

Sono ammesse tutte le attività integrative del reddito agricolo e con esso compatibili, quali quelle connesse all'agriturismo ed al turismo verde o rurale. A tal fine è ammessa la costruzione di impianti sportivi privati all'aperto (tennis, bocce ecc.), piscine da costruirsi secondo quanto previsto Art. 23.1 che non comportino aumento delle volumetrie esistenti a meno che non rientrino nelle volumetrie ammissibili per l'accorpamento dei volumi secondo quanto previsto dall'Art..22

Per la cava esistente in località S. Lorenzo, a fine coltivazione, è previsto il ripristino e rinaturalizzazione ad esclusivo uso agricolo. Per gli annessi inferiori a 80 mc valgono le prescrizioni dell'Art..20.1

### Art.. 20.3. U.T.O.E. degli insediamenti di crinale

Interessa gli insediamenti di Montopoli e Marti, secondo quanto specificato dall'Art..11.3. delle Norme del P.S.. In essi si distinguono centri storici ed aree di moderna edificazione che presentano spesso caratteri di disomogeneità d'impianto.

#### Centri storici

Aree boscate

Nuova edificazione

Deruralizzazione

Destinazioni d'uso compatibili

Cava San Lorenzo

Centri Storici

Sono le zone di antica edificazione che presentano caratteri rilevanti di valori storici, artistici ed ambientali. *Sono assimilabili alle zone omogenee "A" del DM 1444/68* e sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie del R.U.

Per gli edifici e le aree con caratteristiche storiche ed architettoniche di pregio sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica secondo quanto dettagliatamente riportato nelle cartografie allegate, secondo quanto indicato dall'Art..21 sgg.

In esse sono ammesse tutte le funzioni connesse alla residenza e ad essa complementari, quali uffici, servizi, attività direzionali e commerciali, per il tempo libero, ricreative, culturali, ricettive e di ristorazione, nonché quote di artigianato di servizio non inquinanti e non rumorose al di sopra dei 70 decibel. Sono vietate le attività industriali, gli ospedali.

Le aree di più recente formazione (posteriore al 1940), individuabili in cartografia per differenza dalle aree storiche, *sono assimilabili alle zone "B" del DM 1444/68*. Anche per esse le destinazioni prevalenti sono quelle richiamate nel comma precedente in relazione alle aree storiche. In esse sono consentite con intervento diretto edilizio gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e le nuove costruzioni con un indice di fabbricabilità massimo di 1,5 mc/mq. Sono ammesse costruzioni con destinazioni non residenziali fino ad un massimo del 30% del volume totale, nel rispetto degli standard di legge.

E' consentito l'accorpamento dei volumi presenti entro l'ambito del limite degli insediamenti, purché esse non risultino abusivi o non regolarizzati e solo successivamente alla demolizione degli stessi.

La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere compatibile con gli edifici circostanti, i materiali dovranno essere quelli tradizionalmente usati nella zona e l'altezza massima non potrà superare ml. 8.50, sono escluse le mansarde abitabili.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a m.5 e fra i fabbricati m.10 o in aderenza previo accordo fra i confinanti. Nel caso di nuova edificazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria oppure alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse ad eventuale scomputo degli oneri accessori.

L'A.C. può prevedere, dove sia necessario, di intervenire con un Piano attuativo, come specificato Art.. 8.

Per sopperire al fabbisogno di parcheggi, nel caso di demolizione e ricostruzione le nuove edificazioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi ed, in considerazione della morfologia del paesaggio, di agevole accessibilità'. Dovrà inoltre essere prevista una strada di accesso al borgo di Montopoli Capoluogo sul lato sud-est, ripristinando antichi tracciati viari.

All'interno del limite degli insediamenti sono distinguibili ambiti particolari definiti nel P.S. come "aree da riqualificare" secondo comma 3 delle Norme del P.S.. Esse interessano gli ambiti indicati in cartografia con apposito perimetro e riferimento numerico.

Centro storici

Destinazioni d'uso compatibili

Aree di recente formazione

Nuova edificazione

Parcheggi

In particolare riguardano le aree:

#### *Zona di crinale fra Marti e Muscianello*

è prevista la creazione di un centro di aggregazione (spazio aperto e costruito) ed è data la possibilità di operare in i terreni interni al limite del perimetro dei centri edificati ed un intervento di nuova edificazione in località' Muscianello -

Scheda n. 12 - superficie interessata dall'intervento mq. 13.500 mq, dei quali il 50% dovrà essere destinato a viabilità', parcheggi, piazza e verde pubblico con i seguenti parametri urbanistici:

- I.f. = 1.5 mc/mq
- R.c. = 40%
- H.max = ml. 7.50
- D.c. = ml.5.00
- D.s. = ml. 7.50
- D.f. = ml. 10.00.

E' inoltre prevista una zona di riqualificazione fra villa Panciani e località' Vallecchio (P.R.U. n.6) mq. 9.000, stesse condizioni e parametri urbanistici di Muscianello, con possibile il fronte strada continuo ed un'area per un piccolo centro commerciale, giardino, spazio gioco bambini e parcheggio pubblico (CC), di mq. 2.500 in prosecuzione dell'insediamento residenziale il Berrettino.

#### *Complesso di San Bartolomeo a Marti*

Piano di recupero edilizio e ambientale con destinazione residenziale e/o turistico ricettiva (P.R.U. n.5) con la realizzazione di viabilità' interna e d'accesso e di parcheggi anche al servizio del centro di Marti. Il piano dovrà tener conto dell'impatto visuale, paesaggistico e ambientale.

Per il centro di Marti è prevista la realizzazione di parcheggi e luoghi sosta al fine di favorire la vita sociale e la riqualificazione dell'intero centro urbano ed un'area di nuova edificazione (*scheda n. 11*) da attuarsi tramite strumento attuativo (P.P. o P.d.L. ) di mq. 7.750, con volumetria ammissibile fino ad un massimo di mc. 6.350 con fino al 35% di superficie impermeabile e nel rispetto massimo dei seguenti parametri

- If = 1,5 mc/mq
- Rc = 30%
- H.max = 7,50
- Dc = ml. 5
- Ds = ml. 7,50

Df = ml. 10

In essa le tipologie e le altezze dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti e prevedere la realizzazione di una piccola piazza e di parcheggi anche al servizio del paese.

Montopoli - Zona fra il Cimitero e Capanne, al fine di eliminare le destinazioni improprie (es. produttivo, magazzino comunale ecc) e di realizzare una migliore viabilità' si è individuata una piccola zona di espansione con If = 1,5 mc/mq nella quale dovranno essere lasciati spazi per parcheggi e verde pubblici di almeno a mq.3.000.

Scheda n. 12 loc.  
Muscianello

P.R.U. n. 5 San  
Bartolomeo

Scheda n. 11 Marti

Area di nuovo impianto  
via Collodi - via  
Malaparte

Le zone di nuova edificazione residenziale sono:

*Area proseguimento via Collodi (Scheda n.4)*

Strumento attuativo: P.d.L.

Superficie interessata dall'intervento: mq. 13.600

I<sub>f</sub> = 1,5 mc/mq

H<sub>max</sub> = 7,50 m.

Tipologie edilizie: villette mono e bifamiliari

Distanza dalle strade pubbliche: 7,50 m.

Distanza dai confini e dalle strade interne: 5m.

RC = 50%

Area per attrezzature: quali: strade, parcheggi e verde pubblico, 40 %

*Area di via Masoria (scheda n. 5)*

Strumento attuativo: P.d.L.

Superficie interessata dall'intervento: ha. 2,9

I<sub>f</sub> = 1,5 mc/mq

H<sub>max</sub> = 7,50 m.

Tipologie edilizie: villette mono e bifamiliari

Distanza dalle strade pubbliche: 7,50 m.

Distanza dai confini e dalle strade interne: 5m.

RC = 50%

Area per attrezzature: quali: strade, parcheggi e verde pubblico, 40 %

*Area di via Falchi-parcheggio cimitero (Scheda n. 6)*

Strumento attuativo: P.d.L.

Superficie interessata dall'intervento: ha. 0,9

I<sub>f</sub> = 1,5 mc/mq

H<sub>max</sub> = 7,50 m.

Tipologie edilizie: villette mono e bifamiliari

Distanza dalle strade pubbliche: 7,50 m.

Distanza dai confini e dalle strade interne: 5m.

RC = 50%

Area per attrezzature: quali: strade, parcheggi e verde pubblico, 40 %

### INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDIFICATO E PERTINENZE

#### Art. 21

In base ai loro caratteri tipologici, architettonici, all'epoca di costruzione e alla loro posizione ambientale gli immobili costruiti sull'intero territorio comunale sono stati classificati in:

- di rilevante valore storico-architettonico R
- di interesse storico, architettonico e ambientale D1
- di interesse architettonico D2
- di interesse storico-ambientale D3
- di recente edificazione

Art..21.1. Immobili di rilevante valore storico-architettonico

Sono gli edifici di antica costruzione che presentano caratteri architettonici particolari. Sono indicati in neretto nelle tavole allegate. In essi è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo e risanamento, secondo quanto specificato all'Allegato A alle presenti norme.

Art..21.2. Immobili di interesse storico, artistico e ambientale

Sono gli immobili costruiti anteriormente al 1940 che presentano caratteri di particolare pregio dal punto di vista della tipologia, delle rifiniture e della posizione sul territorio. Nelle tavole allegate sono indicati con una rigatura trasversale (cfr Legenda). In essi è ammessa oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, anche la ristrutturazione edilizia D1, secondo quanto indicato dall'Allegato A alle presenti norme.

Art...21.3 - Immobili di interesse architettonico

Sono gli immobili che per essere di antica edificazione o per avere caratteri architettonici tali da emergere nel complesso dell'edificato comunale, opportunamente contrassegnati nelle tavole allegate (cfr. Legenda). In essi è ammessa oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia D1, anche la ristrutturazione edilizia D2 secondo quanto indicato dall'Allegato A alle presenti norme

Art.. 21.4 - Immobili di interesse storico-ambientale

Sono immobili di antica o vecchia edificazione, opportunamente indicati nelle tavole (cfr. Legenda) che pur non avendo caratteri architettonici rilevanti, presentano un interessante rapporto con l'ambiente in cui sono inseriti e meritano una conservazione del rapporto fra i volumi e il paesaggio. Su tali immobili sono ammesse tutte le categorie previste dall'Art..20.3 ed anche lo svuotamento totale dell'interno con possibilità di accorpamento di piccoli volumi esistenti e regolarmente autorizzati inesistenti sul resede dell'edificio secondo le modalità indicate dall'Allegato A alle presenti Norme.

Art.. 21.5 -Edifici di recente costruzione

Sono gli edifici costruiti successivamente al 1940 che non presentano particolari caratteri architettonici o ambientali. Tali edifici non hanno particolari contrassegni o campiture nelle cartografie allegate. In essi sono ammesse oltre le categorie di cui all'Art..20.3 anche la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e l'accorpamento di volumi secondo quanto previsto nel successivo Art...22.

Art.. 22 - Accorpamento di volumi

Qualora siano presenti all'interno del limite degli insediamenti o nell'ambito del resede o nelle immediate vicinanze, volumi riferibili ai singoli edifici essi potranno essere accorpati solo nel caso in cui gli edifici non siano soggetti alla disciplina dell'Art..21.1 e 21.2., purché regolarmente autorizzati o condonati.

### Art.. 23- Verde privato

Sono le aree private sulle quali insistono giardini, parchi, orti o alberature ad alto fusto meritevoli di conservazione per il loro valore intrinseco o per la particolare armonia con il paesaggio circostante.

In esse è vietata ogni nuova costruzione è invece ammessa , nel rispetto del comma precedente la realizzazione di serre con copertura stagionale e di piccoli impianti sportivi quali piscine, campi da tennis ecc. e la viabilità di servizio agli edifici quali strade interne, rampe e vialetti.

Le piante ad alto fusto e quelle ornamentali dovranno essere mantenute e reintegrate in caso di morte o deperimento.

### Art.. 23.1- Piccoli impianti sportivi privati

Sono gli impianti sportivi per uso familiare o legati all'utilizzazione agrituristica o ricettiva che non eccedano l'accorpamento di due impianti (es. piscina e campo da tennis, campo da tennis e campo da bocce, ecc), che non prevedano aree circostanti per spettatori e che non interessino oltre il 15% dell'area di pertinenza dell'edificio cui si riferiscono.

A corredo di detti impianti devono essere previste adeguate aree a verde con piante preferibilmente ad alto fusto disposte secondo uno schema da presentarsi con la richiesta di concessione ai competenti uffici comunali. le piscine non dovranno eccedere la dimensione di 100mq per uso privato e mq 200 per uso turistico-ricettivo e dovranno essere rivestite al loro interno con materiali di colorazione verde nelle varie tonalità per meglio armonizzarsi con l'ambiente agricolo e naturale circostante.

Detti impianti sono soggetti a concessione.

## CAPO III

### AREE PER IMPIANTI ED EDIFICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

#### Art.. 24 - Aree per impianti ed edifici pubblici e di uso pubblico

Sono le aree interessate dal DM 2/4/68 n.1444 che regola le quantità fra attrezzature e spazi pubblici e singoli cittadini insediati o insediabili nell'ambito del territorio comunale.

Le aree destinate a tali scopi sono vincolate alle destinazioni indicate e sono sottoposte ad esproprio da parte degli Enti autorizzati. In esse è vietato qualsiasi intervento non corrispondente al vincolo di destinazione.

E' ammessa l'attuazione delle previsioni indicate da parte dei privati (singoli, Enti, ecc.), ma essa sarà subordinata alla stipula di una convenzione con il comune che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune.

#### Art.. 24.1 - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale

Sono comprese le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, quali: cimiteri, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi, acquedotti e relative aree di rispetto e pertinenze.

L'edificazione è regolata dalle forme 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.

Gli edifici esistenti, eventualmente compresi in dette aree, in attesa di essere destinati alle funzioni indicate per l'area possono essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Qualora la destinazione sia o sia resa compatibile con l'area su cui insistono, gli interventi sono regolati Art. 21 e successive specificazioni (interventi sul patrimonio edilizio esistente)

#### Art. 24.2 - Aree per l'istruzione

Sono le aree destinate agli asili nido, scuole materne ed elementari, medie inferiori e superiori indicate con la lettera "a" nel DM 1444/68.

Per le costruzioni esistenti che abbiano valore architettonico, storico o ambientale, gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni contenute Art. 21 e successive specificazioni (interventi sul patrimonio edilizio esistente).

I progetti di massima degli interventi previsti devono essere estesi all'intera area.

#### Art. 24.3 - Aree per attrezzature di interesse comune

Sono le aree indicate con la lettera "b" dal DM 1444/68, in esse sono previsti ed indicati con i simboli specifici nella cartografia allegata al R.U. : mercati ed attività commerciali di quartiere, uffici pubblici, centri civici, centri sociali, mense, attrezzature sanitarie, residenze protette, centri culturali, ricreativi, chiese ed altri edifici per il culto, impianti sportivi, caserme, servizi tecnici comunali ecc.

I progetti di massima degli interventi previsti devono essere estesi all'intera area. I parcheggi dovranno essere previsti in misura adeguata a seconda delle attività e delle funzioni previste in dette aree.

#### Art. 24.4 - Verde pubblico attrezzato

Sono le aree indicate con la lettera "c" nel DM 1444/68 e destinate a parchi, giardini pubblici e gioco all'aperto.

I progetti di massima degli interventi previsti devono essere estesi all'intera area.

La progettazione dei parcheggi dovrà essere corrispondente al tipo e alla misura dello spazio verde e delle attività in esso previste.

In dette aree è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi, servizi igienici, coperture di piccoli impianti per il gioco ecc. secondo progetti di sistemazione riguardanti l'intera area. Gli edifici esistenti possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità'.

Le aree espressamente previste per il gioco hanno per contrassegno la lettera "G".

Le aree destinate ad orti per il tempo libero sono contrassegnate con la lettera "O" e saranno oggetto di una progettazione unitaria tramite piano attuativo o Schema unitario di intervento.

#### Art. 24.5 - Verde sportivo

Sono le aree destinate alla pratica sportiva all'aperto. Esse saranno oggetto di P.P. o di Progettazioni unitarie, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie quali spogliatoi, servizi

igienici nella misura strettamente necessaria. Eventuali piccoli impianti sportivi al coperto possono essere progettati e realizzati in dette aree

previa redazione da parte dell'A.C. di un Piano particolareggiato o Schema unitario di intervento.

E' consentita la realizzazione di piste ciclabili, spazi sosta ed altri impianti compatibili con l'aspetto tendenzialmente naturalistico dei luoghi.

Art. 25 - Casse di laminazione e/o esondazione  
(Parcheggi privati - Stralciato per intero in suo luogo)

Nelle casse di laminazione e/o esondazione individuate nelle cartografie di Piano Strutturale e confermate nel R.U. e come meglio definite dai rispettivi studi idrologici-idraulici e dai progetti di massima di supporto al PRGC sono poste sotto vincolo urbanistico di salvaguardia.

In tali aree non è consentita ulteriore edificazione ivi compreso gli annessi agricoli.

Salvo che per le parti di territorio necessario alla realizzazione delle opere idrauliche (argini adeguamento sezione idraulica, briglie etc..) permangono e sono consentite quelle colture ( seminativi, pioppeti etc..) che nel periodo piovoso di primavera e autunno si trovano in uno stato vegetativo tale da subire il minor danno possibile per cui la modifica delle colture esistenti dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Apposito Regolamento gestirà l'istituto degli indennizzi che le proprietà dovessero subire nelle casse di laminazione-espansione in caso di accertati eventi alluvionali

## NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art.. 26 Norme finali e transitorie

26.1 Per gli ambiti relativi alle parti della precedente strumentazione Urbanistica incluse nel presente Regolamento Urbanistico e perimetrati con apposita simbologia nelle cartografie quale aree soggette a Piano Attuativo o Piano di Recupero sono confermate dal presente Regolamento Urbanistico con le disposizioni in essi contenuti sulla base dei parametri urbanistici del P.d.F. previgente Tali aree risultano:

Denominazione	Estremi approvazione		Località
Lottizzazione "La Collina"	Del. C.C. n. 97 del 30/11/1998		San Romano
Lottizzazione "Madonnina del Buon Viaggio"	Del. C.C. n. 42 del 20/04/94	Convenzione Del 23/06/95 Rep.12293	Capanne
Lottizzazione "Il Berrettino"	Del. C.C. n. 690 del 14/11/97	Convenzione Del 13/03/95 Rep.42975	Marti
Lottizzazione F.lli Turini	Del. C.C. n. 127 del 22/11/94	Convenzione Del 18/07/95 Rep. 64246	Capanne
Planivolumetrico Via Milano	Del. C.C. n. 49 del 05/09/97	Convenzione Del 24/09/97 Rep. 54484	Capanne
Planivolumetrico Via Masoria	Del. C.C. n. 438 del 15/07/96	Convenzione Del 01/08/96 Rep. 69431	Capoluogo
Lottizzazione Via Giusti	Del. C.C. n. 661 del 19/12/90	Convenzione Del 12/03/91 Rep. 18270	Capanne
Planivolumetrico Via Lavialla	Del. C.C. n. 102 del 29/11/96		Loc. Angelica
Lottizzazione "Masi Dani"	Del. n. del	Convenzione Del 05/11/91 Rep. 42657	Loc. Angelica
Planivolumetrico "Pasquinucci"	Del. C.C. n. 87 del 26/11/96	Convenzione Del Rep.	Loc. Angelica
Lottizzazione Pasquinucci	Del C.C. n. 383 del 26/06/95	Convenzione Del 13/07/95 Rep. 17939	Loc. Angelica
Planivolumetrico "Matteoli"	Del. C.C. n. 87 del 19/02/96	Convenzione Del 23/02/96 Rep. 67172	Loc. Angelica
Lottizzazione Torre Giulia	Del C.C. n. 103 del 26/02/92	Convenzione Del 13/03/92 Rep. 12871	Loc. Angelica
Planivolumetrico Via Gramsci	Prot. 9345 Del 12/06/97		San Romano

Planivolumetrico Via Gramsci "B.C.M."	Prot. 1633 Del 28/01/99		San Romano
Planivolumetrico Via Fornoli	Prot. 10883 Del 08/07/97		Capoluogo
Planivolumetrico via Fonda	Del. G.C. n. 61 del 06/07/98		Capanne
Piano di recupero Loc. Vallecchio	Adozione del. C.C. n. 68 Del 27/07/98		Marti Loc. Musciano
Piano di recupero Via Matteotti	Adozione del. C.C. n. 68 Del 27/07/98		San Romano
Piano di recupero Via Fonte	Del. G.R. n. 845 del 21/07/97		Capanne

26.2 Sono confermati i Piani Edilizia Economica Popolari (P.E.E.P.) presenti in Montopoli Capoluogo e frazioni per le parti non ancora completate con i parametri del Piano Attuativo approvato.

26.3 Il Piano di Lottizzazione zona industriale "Fontanelle" resta confermato nei propri parametri fino a suo completamento.

26.4 Sono fatte salve e proprie le normative previgenti relative alle varianti dei Centri Storici e per le zone Agricole per quanto non in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico

26.5 Sono fatte salve le concessioni e/o autorizzazioni rilasciate mentre per le richieste di concessione e/o autorizzazione edilizie presentate prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico si applicano le norme vigenti alla data di presentazione accertata dall'Ufficio Protocollo.

Nei casi di contrasto tra le norme del presente Regolamento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio vigente, prevalgono le norme di detto Regolamento Urbanistico.

Articolo 27 Riclassificazione zona territoriale da "Lottizzazione in attuazione" a "Area di recente formazione". Capanne, via Fonda

L'area individuata dall'art. 26, punto 1, denominata "Planivolumetrico via Fonda", viene classificata come "area di recente formazione", ai sensi dell'art. 19.1.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione o contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate nella cartografia allegata al Regolamento Urbanistico, previa acquisizione al patrimonio del Comune delle aree interessate dalle stesse.

Non si procederà al rilascio delle concessioni edilizie se le opere di urbanizzazione primaria realizzate, contestualmente eseguite, non siano funzionali ai lotti serviti.

Gli indici urbanistici per l'attuazione sono i seguenti:

Indice di Fabbricabilità (I.F.)	1,5 mc./mq.
Rapporto di Copertura (R.C.)	40%
Altezza massima (Hmax)	m. 8.50
Distanza dai Confini (D.C.)	m. 5.00
Distanza dalle Strade D.S.)	m. 5.00

Le norme sono quelle disposte dall'art. 18.1 e dal Capo III dell'allegato

#### Articolo 28

#### Norme di intervento per l'area ubicata all'interno della zona industriale Fontanelle e compresa tra via Barsanti e via Machiavelli

L'area posta all'interno della zona industriale Fontanelle, compresa tra via Barsanti e via Machiavelli con destinazione d'uso originaria a "Servizi Collettivi" sarà attuata unitariamente con intervento indiretto tramite Schema Unitario di Intervento secondo quanto disposto dall'art. 9 del Regolamento Urbanistico.

La porzione di area destinata "Servizi collettivi" dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Si applicano i seguenti indici edilizi:

- § U.F. = 50%
- § R.c. = 50%
- § D.c. = ml.6.00
- § D.s. = ml 15.00
- § D.f. = ml. 10.00

#### RIEPILOGO PREVISIONI PRGC

Paese	Abitanti Censimento 1991	Abitanti al 31/12/1998	Previsione P.d.F.	Previsione R.U. 1999	Totale	
Montopoli	1.818	<u>1.865</u>	97	300	2.262 + 397	+ 21%
San Romano	3.228	<u>3.262</u>	653	630	4.565 +1.283	+ 39%
Capanne	1.935	<u>2.100</u>	383	430	2.913 + 813	+ 38%
Marti	1.113	<u>1.317</u>	215	270	1.802 + 485	+ 37%
Casteldelbosco	758	<u>816</u>	180	120	1.116 + 300	+ 37%
<b>TOTALE</b>	<b>8.852</b>	<b><u>9.360</u></b>	<b><u>1.528</u></b>	<b><u>1.750</u></b>	<b>12.638 + 3.278</b>	<b>+ 35%</b>