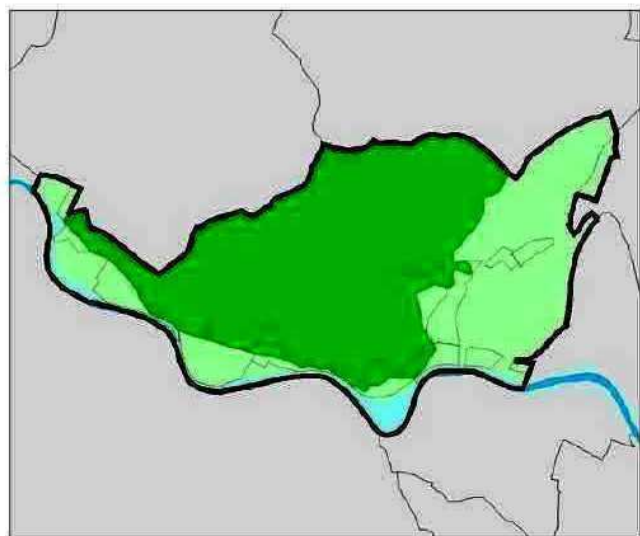


VICOPISSANO

Comune in Provincia di Pisa



PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO



Sindaco
Antonella Malloggi

Responsabile Urbanistica
Geom. Paolo Caroti

Progettista : Dott. Arch. Mauro Ciampa

Collaborazione:
Dott. Arch. Giovanni Giusti
Geogr. Laura Garcés

Studi geologici :
Dott. Geol. Fabrizio Alvares
Dott. Geol. Paolo Baldacci

VARIANTE GENERALE

approvazione

Norme Tecniche di Attuazione

Marzo 2014

VICOPISANO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO

URBANISTICO

Approvazione- Marzo 2014

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE

| | |
|---|-----------|
| Titolo I – Norme generali | 5 |
| Art. 1 - Definizioni | 5 |
| Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico | 6 |
| Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico..... | 7 |
| Art. 4 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico | 8 |
| Art. 5 - Varianti al Regolamento Urbanistico | 8 |
| Art. 6 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico..... | 9 |
| Art. 7 - Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica | 11 |
| Art. 8 – Salvaguardie..... | 11 |
| Titolo II – Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell’uso..... | 12 |
| Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell’uso | 12 |
| Art. 9 bis - Linee guida per l'edilizia sostenibile..... | 12 |
| Art. 9 ter Computo del volume per le verifiche urbanistiche edilizie e per il calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione..... | 13 |
| Art. 9 quater – Distanze..... | 14 |
| <i>Capo I – Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana.....</i> | <i>15</i> |
| Art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana | 15 |
| <i>Capo II – Disciplina degli interventi a scala edilizia.....</i> | <i>17</i> |
| Art. 11 - Interventi a scala edilizia | 17 |
| SEZIONE I – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE..... | 18 |
| Art. 12 - Manutenzione Ordinaria..... | 18 |
| Art. 13 - Manutenzione Straordinaria | 18 |
| Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo | 18 |
| Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia..... | 18 |
| SEZIONE II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE..... | 22 |
| Art. 16 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti..... | 22 |
| Art. 17 – Sostituzione Edilizia | 22 |
| Art. 18 - Ristrutturazione Urbanistica..... | 22 |
| Art. 19 - Nuova costruzione | 24 |
| <i>Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</i> | <i>24</i> |
| Art. 20 - Destinazioni d’uso | 24 |
| Art. 20 bis – Criteri qualificativi obbligatori per le attività di somministrazione alimenti e bevande e i punti vendita della stampa..... | 31 |
| Titolo III – Disciplina degli assetti territoriali..... | 315 |
| Art. 21 - Disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi..... | 35 |
| Art. 21 bis - Disciplina dei locali destinati ad esercizi di somministrazione alimenti e bevande | 35 |
| Art. 21 ter - Disciplina delle aree destinate a orti urbani..... | 37 |
| <i>Capo I – Sistema Insediativo</i> | <i>39</i> |
| Art. 22 – Disciplina del Sistema Insediativo..... | 39 |
| Art. 23 – Nuclei storici..... | 40 |
| Art. 24 – Tessuto residenziale..... | 51 |
| Art. 25 – Zone di Ristrutturazione Urbanistica e Riconversione Funzionale..... | 56 |
| Art. 26 – Espansione residenziale | 58 |
| Art. 27 - Insediamenti produttivi di beni e servizi..... | 59 |
| Art. 28 – Aree di rispetto degli insediamenti | 63 |
| Art. 28 bis - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici del sistema insediativo | 64 |
| <i>Capo II – Sistema Funzionale.....</i> | <i>66</i> |

| | |
|--|-------------|
| Art. 29 – Disciplina del Sistema Funzionale..... | 66 |
| Art. 30 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) – Parcheggi pubblici e privati | 66 |
| Art. 31 – Disciplina delle infrastrutture viarie | 70 |
| Art. 31 bis – Disciplina degli impianti di radiocomunicazione..... | 76 |
| <i>Capo III – Sistema Ambientale</i> | <i>85</i> |
| Art. 32 – Disciplina del Sistema Ambientale..... | 85 |
| Art. 33 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili | 85 |
| Art. 34 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie | 86 |
| Art. 35 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente..... | 87 |
| Art. 36 - Mutamento delle destinazioni d’uso all’interno del patrimonio edilizio esistente | 91 |
| Art. 36 bis – Attività turistico ricettiva all’interno del patrimonio edilizio esistente..... | 93 |
| Art. 37 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo..... | 93 |
| Art. 38 - Nuovi edifici rurali: annessi agricoli e serre..... | 97 |
| Art. 39 - Manufatti a carattere temporaneo (art. 41 comma 5 L.R. 1/2005)..... | 100 |
| Art. 40 - Manufatti precari (art. 41, comma 8 L.R. 1/2005) | 102 |
| Art. 40 bis – Manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile, altri elementi di arredo delle aree pertinenziali e opere di sistemazione degli spazi di pertinenza..... | 104 |
| Art. 41 - Prescrizioni, Direttive ed Indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio..... | 110 |
| Art. 42 - Ambiti di riqualificazione ambientale | 115 |
| <i>Capo IV – Invarianti Strutturali e zone di tutela.....</i> | <i>1211</i> |
| Art. 43 – Invarianti Strutturali..... | 1211 |
| Art. 44 –Aree di rispetto e vincolo..... | 122 |
| Titolo IV – Tutela dell’integrità fisica del territorio..... | 123 |
| <i>Capo I – Fattibilità degli interventi</i> | <i>123</i> |
| Art. 45 – Carta della Fattibilità (Tavole da 1 a 9)..... | 123 |
| Art. 46 – Tabelle normative, fattibilità degli interventi in zona agricola..... | 124 |
| Art. 47 – Classi di fattibilità..... | 130 |
| Art. 47 bis – Classi di pericolosità e di fattibilità in adeguamento | 132 |
| al D.P.G.R. 53/R/2011 | |
| Art. 48 – Disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna | 136 |
| Art. 49 – Disposizioni relative alle zone sottoposte a salvaguardia geomorfologica .. | 136 |
| Art. 50 – Disposizioni relative al cambio di destinazione d’uso delle zone ex | 136 |
| produttive | 136 |
| Art. 51 – Schede norma..... | 136 |
| <i>Capo II – Condizioni alle trasformazioni</i> | <i>137</i> |
| Art. 52 - La valutazione degli effetti ambientali | 137 |
| Art. 53 - Direttive ambientali | 137 |
| Art. 54 - Prescrizioni alla trasformabilità..... | 1444 |
| Art. 55 - Vincoli alla trasformabilità..... | 1477 |
| Titolo V – Bilancio dimensionale delle previsioni | 14949 |
| Art. 56 - Bilancio dimensionale del R.U. rispetto al Piano Stutturale | 14949 |

REGOLAMENTO URBANISTICO

Titolo I – Norme generali

Art.1 - Definizioni

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale di cui all'art.7 della L. 1150/42 è costituito dal complesso di strumenti ed atti con i quali il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse secondo il disposto della L.R. 3.01.05 n.1.

Ai sensi dell'art. 52 della L.R. 3.01.05 n.1, il Comune provvede all'approvazione del Piano Strutturale come strumento della pianificazione del territorio. In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il Comune approva quali atti di governo del territorio:

- a) Il Regolamento Urbanistico
- b) I Piani Complessi di Intervento
- c) I Piani Attuativi

2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 11 del 23.03.2005, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale. Esso disciplina inoltre ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale. Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio relativa ai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. n. 1/2005.

Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55, comma 2° della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

2. La disciplina di cui al comma 1 lettera a) individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) della L.R. n. 1/2005;
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. n. 1/2005;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

3. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio di cui alla lettera g) del comma 2 detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. n. 1/2005.

4. Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b) il regolamento urbanistico individua e definisce:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;

- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al titolo V, capo IV, sezione I della L.R. n. 1/2005;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60 della L.R. n. 1/2005.

Art.3- Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione Generale
 - b) Norme Tecniche di Attuazione
 - c) Quadro generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) – N. 2 Tavole
 - d) Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000) – N. 9 Tavole
 - e) Disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE - (scala 1:1000) – N. 6 Tavole
 - f) Carta della fattibilità degli interventi (scala 1:2000) – N. 9 Tavole
 - g) Perimetro dei centri abitati (scala 1:10000) – N.1 Tavola

2. Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al punto b) del comma precedente sono costituite, oltre che dal presente articolato normativo, dai seguenti allegati:
 - All. 1: Schede norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo
 - All. 2: Schede del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE con disciplina degli interventi ammessi

- All. 3: Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi

Art. 4 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al comma seguente.
2. Le previsioni di cui al comma 4 del precedente art. 2 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
3. Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 2 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.
4. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n. 1/2005.
5. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
6. Le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti alla data di approvazione del presente atto.

Art. 5 - Varianti al Regolamento Urbanistico

1. Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. n. 1/2005

Art. 6 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti (secondo le modalità previste dagli artt. 78, 79 e 80 della L.R. 1/2005);
 - b) Progetti di opere pubbliche autorizzate ai sensi della legge 11 febbraio 1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni;
 - c) Piani Attuativi di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005;

2. Il Regolamento Urbanistico individua, nei propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui al punto b) del precedente comma 2.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle schede norma relative ai singoli comparti contenute nell'Allegato 1 di cui all'art. 3 comma 2 delle presenti norme.

Qualora sussista una discordanza fra i dati urbanistici indicati nelle singole schede e quelli risultanti dal rilevamento dello stato di fatto, il Piano Attuativo farà riferimento alle quantità effettivamente rilevate, che comunque non determineranno modifiche alle quantità insediative massime previste dal R.U. per i singoli comparti.

Per quanto riguarda la determinazione della qualità e quantità degli standard urbanistici all'interno dei comparti di Piano Attuativo, valgono i seguenti criteri:

- nei comparti comprendenti al loro interno aree destinate a verde privato, la Superficie Territoriale sulla quale applicare gli standard viene computata al netto di tali aree in quanto non interessate da trasformazione urbanistica.
- nei comparti laddove l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione del Piano Attuativo, ritenga non compatibile con il carattere urbanistico dei luoghi la individuazione di aree a standard nella misura prevista dalla scheda norma, è facoltà della stessa Amministrazione prescrivere la monetizzazione totale o parziale degli standard urbanistici, individuando all'interno della stessa UTOE o in aree contermini il soddisfacimento degli stessi;
- **laddove l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, in sede di valutazione del Piano Attuativo la perimetrazione delle aree destinate a**

“standard urbanistici collegati a comparti attuativi” individuate graficamente all’interno dei comparti, può essere oggetto di modifica.

In assenza di Piano Attuativo e qualora non sia diversamente precisato nelle singole schede norma, gli interventi ammessi all’interno dei comparti sono limitati–**alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico. Nel rispetto delle categorie di intervento predette, è consentito il subentro ed il proseguo della stessa tipologia di attività. All’interno delle zone di recupero e riconversione urbanistica sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla variazione d’uso senza incremento di unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla scheda di comparto, fermo restando l’obbligo del reperimento dei parcheggi connessi alla funzione in oggetto, non monetizzabili, ai sensi della normativa vigente.**

3. Per gli interventi di recupero e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente la cui attuazione è subordinata a Piano Attuativo, è facoltà dell’Amministrazione Comunale, qualora essi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d’obbligo ove siano regolate le modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico del soggetto attuatore.

4. Per gli interventi di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1, la disciplina di dettaglio di cui al seguente Titolo III individua, per ciascun ambito territoriale, i casi nei quali tali interventi siano subordinati alla redazione di Piani Attuativi in relazione all’entità delle trasformazioni previste, alla loro particolare ubicazione, alle condizioni di degrado, al carico urbanistico.

5. Al fine di garantire la definizione di interventi coerenti con gli obiettivi del P.S., l’Amministrazione Comunale potrà predisporre specifiche direttive tecnico-progettuali quali specificazione dei criteri idonei di intervento in ambito territoriale e urbano, con particolare riguardo alla definizione dei caratteri e delle regole morfologiche e tipologiche.

6. Il Regolamento Urbanistico definisce la disciplina della perequazione urbanistica di cui all’art. 60 della L.R. 1/05 attraverso l’individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell’art. 23 della L. 1150/42 e dell’art. 55 comma 4 lettere a), b) e c) della L.R. 1/05, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli

standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione.

Art. 7 - Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:5000). Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati di cui all' art. 3 comma 2 del presente articolato, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Ai fini della corretta applicazione della disciplina delle NTA, il Regolamento Edilizio esplicita la definizione e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi in applicazione della legislazione vigente.

Art. 8 – Salvaguardie

1. Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il regolamento urbanistico adottato.
2. Nei casi di cui al comma 1, è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino alla efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Titolo II – Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso

Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso

1. In applicazione degli indirizzi e delle disposizioni delle Norme del Piano Strutturale, sono soggette alla disciplina del Regolamento Urbanistico le seguenti trasformazioni:

- a) interventi a scala territoriale ed urbana
- b) interventi a scala edilizia
- c) mutamenti di destinazione d'uso

2. La disciplina delle predette trasformazioni potrà essere ulteriormente specificata ed integrata da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.

Art. 9 bis – Linee guida per lo sviluppo sostenibile

1. Al fine di perseguire l'obiettivo della diffusione dell'edilizia sostenibile, cioè la realizzazione di edifici costruiti con criteri rispettosi dell'ambiente, che consumino meno risorse energetiche e idriche, realizzati con materiali sicuri per la salute degli utenti e il cui processo di vita non danneggi l'ambiente, gli interventi di trasformazione edilizia dovranno raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, tali da renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

La qualità insediativa ed edilizia dovrà, pertanto, essere l'obiettivo principale della progettazione e dovrà contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- **la compatibilità ambientale;**
- **l'eco-efficienza energetica;**
- **il comfort abitativo;**
- **la salvaguardia della salute dei cittadini.**

2. A tal fine, nella progettazione degli interventi di trasformazione di cui all'art. 9 dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Regolamento Edilizio Unificato in materia di edilizia sostenibile e potranno essere prese come riferimento le

“Linee Guida per l’Edilizia sostenibile in Toscana” di cui alla DGRT n. 322/2005 come modificata dalla DGRT n. 218/2006.

3. Inoltre, al fine di perseguire criteri di progettazione sostenibile degli interventi di trasformazioni anche in ambiti a destinazione produttiva, commerciale e di servizio, potranno essere presi come riferimento i criteri e le prestazioni contenuti nelle Linee guida per l’applicazione della disciplina APEA della Toscana.

4. Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nella normativa vigente in materia, con particolare riferimento alle prescrizioni minime di efficienza energetica contenute nel D.P.R. 59/2009 e all’obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi dell’art. 11 del D.Lgs. 28/2011.

Art. 9 ter – Computo del volume per le verifiche urbanistiche edilizie e per il calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione

1. Ai fini della verifica degli interventi ammessi dal presente Regolamento Urbanistico di cui agli articoli successivi, il volume di riferimento è il “Volume Lordo” così come definito nel Regolamento Edilizio Unificato. Ai fini del calcolo del volume non sono computati i volumi tecnici a condizione che non siano direttamente comunicanti con l’edificio di cui sono accessori.

2. Ai fini della determinazione del contributo degli oneri di urbanizzazione, il volume di riferimento è dato dalla somma del “Volume utile lordo” (Vu) e dal 60% del “Volume accessorio” (Va) così come definiti nel Regolamento Edilizio Unificato;

3. Negli edifici condominiali di nuova costruzione anche derivanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e composti da oltre 8 unità immobiliari, gli spazi di uso comune obbligatori minimi così come individuati dal Regolamento Edilizio Unificato non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 9 quater – Distanze

1. Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n°1444, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; in particolare si precisa che:

a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera, invece, quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

b) è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate, nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti, ove il confinante realizzi un intervento edilizio;

c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal presente regolamento o alle disposizioni del D.M. 1444/1968, quando ricadano all'interno di piani attuativi strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

3. Ferme restando le vigenti disposizioni del Codice Civile, i manufatti a carattere temporaneo, i manufatti a carattere stagionale per destinazioni non residenziali, gli elementi di arredo e altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, nonché le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia così come individuati nel Regolamento Edilizio Unificato, non sono soggetti ad alcuna limitazione delle distanze.

5. La distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici che si fronteggiano.

6. La distanza dalle strade deve essere verificata rispetto al confine stradale come definito dal Codice della Strada.

7. Qualora nell'ambito di tessuti esistenti sia riscontrabile un allineamento prevalente lungo strade pubbliche o ad uso pubblico, è consentito, in deroga a quanto sopra, il mantenimento del suddetto allineamento.

Capo I – Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana

Art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana

1. Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del Regolamento Urbanistico ovvero di altri atti di governo del territorio ai sensi della L.R. 1/2005. Detti interventi sono classificati come di seguito specificato.

2. Interventi infrastrutturali

Riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle infrastrutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio. Si attuano tramite progetti autorizzati ai sensi della legge 11 febbraio 1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni;

3. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite dall'art. 37 comma 5 della L.R. n.1/2005, e comprendono:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

4. Urbanizzazione secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art. 37 comma 5 della L.R. n.1/2005, e comprendono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni primaria e secondaria sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

5. Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente, nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle aree destinate ad interventi edilizi. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso la predisposizione

di idonei atti di governo del territorio (Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata).

Capo II – Disciplina degli interventi a scala edilizia

Art. 11 - Interventi a scala edilizia

1. Il Regolamento Urbanistico definisce per ogni area o edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse, intendendo come ammesse tutte le trasformazioni riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal R.U.; in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.
2. Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire o alla **segnalazione certificata** di inizio attività evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico, tipologico o ambientale è facoltà dell'Amministrazione, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, ricondurre la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 78 e 79 della L.R. 1/2005, rispetto alle quali il R.U. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente.
4. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi di conservazione ed interventi di trasformazione.

SEZIONE I – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Art. 12 - Manutenzione Ordinaria

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 13 - Manutenzione Straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di pianificazione comunale. ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

2. Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ulteriormente specificati dal R.U. secondo la seguente classificazione:

a) Risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici (D1)

Sono gli interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

b) Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario (D2)

Sono gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali per :

- costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (D2.1);
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari (D2.2);
- ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi (D2.3).

Per i predetti interventi è facoltà della Amministrazione Comunale, nei casi in cui gli interventi siano suscettibili di avere significativi effetti sul tessuto edilizio ed urbanistico circostante, prescrivere un comparto minimo di edifici cui imporre interventi coordinati.

- D2.1 - Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare i servizi igienici all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale e sempreché non vi siano servizi igienici adeguati nella misura di uno per unità immobiliare. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

L'incremento tipologico non dovrà inoltre causare modifiche ai profili dei tetti e all'andamento delle falde di copertura fatti salvi i diritti di terzi.

I servizi igienici o i volumi tecnici in ampliamento dovranno essere previsti all'interno di un progetto che negli elaborati grafici rappresenti l'intero edificio e almeno i due fabbricati contigui in caso di edilizia a schiera o a corte.

La progettazione dovrà tendere ad ubicare preferibilmente i nuovi servizi igienici nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano.

La superficie massima di incremento viene stabilita in 5 mq di superficie utile. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi.

Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

- D2.2 - Rialzamento dell'ultimo piano

Viene ammessa la sopraelevazione dell'ultimo piano qualora lo stesso risulti abitato o catastalmente residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

Tra il piano di calpestio e l'altezza sottogronda potrà essere consentito il raggiungimento di una altezza massima di ml. 2.40 purché l'altezza media non sia inferiore a ml. 2.70, secondo criteri che non comportino alterazioni tipologiche dell'edificio stesso.

Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm 60 da misurarsi in gronda e dovrà essere messo in relazione negli elaborati di progetto agli edifici contigui.

Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta **per il titolo abilitativo** evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico e/o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre l'edificio entro categorie più vincolistiche previste dalla presente normativa.

La sopraelevazione non sarà consentita nelle seguenti eventualità :

- qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili di valore storico architettonico individuati come tali dal presente strumento urbanistico;
- qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti invece parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

Non sono ammessi aggetti di gronda difformi da quelli propri al tipo edilizio. Qualora l'edificio presenti cornicioni, elementi di sottogronda in cotto, e/o aggetti lignei si dovrà prevedere il loro smontaggio e la loro conseguente ricollocazione sostituendo gli elementi deteriorati con elementi nuovi ma simili per forma e materiale.

La copertura dovrà essere realizzata preferibilmente recuperando i materiali esistenti o con materiali propri al tipo edilizio, e cioè, considerata la caratteristica ambientale di zona, eseguita in coppi ed embrici toscani. Negli aggetti di gronda realizzati con travicelli e mezzane e sovrastante manto non viene ammesso l'uso di tavellonato.

- D2.3 - Ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Tale intervento é ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio e finalizzato al superamento delle condizioni di degrado. Non è ammessa la ristrutturazione di volumi non residenziali (garage, capannoni, ecc.) o tipologie specialistiche, se non espressamente prevista da specifici atti di governo del territorio.

- c) Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente (D3)

Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

Sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L. R. 01/2005.

SEZIONE II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti

Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal R.U. per le diverse categorie di zone e di edifici. L'edificazione dovrà avvenire in aderenza al processo tipologico proprio dell'edilizia di base, secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato.

Art. 17 – Sostituzione Edilizia

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Art. 18 - Ristrutturazione Urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comprendono:
 - le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.
 - le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente, compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.
3. Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono così classificati:

- Ristrutturazione urbanistica previa demolizione (E1)

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico o di specifici atti di governo del territorio (Piani Attuativi, Piani Complessi di intervento) indicano quelle parti del tessuto ovvero quelle costruzioni improprie soggette a demolizione e successivo ripristino dell'area liberata. Sono ammessi interventi di demolizione di parti non espressamente indicate dagli strumenti urbanistici, purché con carattere di superfetazioni ovvero di elementi non omogenei al tessuto edilizio.

- Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione pari volume con vincolo tipologico o di destinazione (E2)

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto del tipo edilizio assumendo come parametri massimi ammissibili, qualora non evidenziati nella presente normativa, il volume, la superficie coperta e l'altezza coincidente con lo stato attuale.

- Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione (E3)

Sono interventi finalizzati alla conclusione tipologica dell'organismo edilizio attraverso:

- a) incremento in profondità
- b) crescita in altezza
- c) ampliamento volumetrico

Gli interventi devono essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici.

a) E3/a - incremento in profondità.

L'intervento consiste nell'incremento in profondità su lotto di pertinenza nel rispetto delle indicazioni e dei parametri definiti dallo strumento urbanistico per le diverse categorie di zone e di edifici. La realizzazione dell'intervento dovrà essere aderente al tipo edilizio sia nell'aspetto formale che nei materiali utilizzati.

b) E3/b - crescita in altezza.

L'intervento consiste nella rialzamento delle parti decrementate fino all'altezza massima indicata dai parametri dello strumento urbanistico per le diverse categorie di zone e di edifici. La realizzazione dell'intervento dovrà essere aderente al tipo edilizio sia nell'aspetto formale che nei materiali utilizzati.

c) E3/c - Completamento edilizio- ricostruzione di edifici distrutti a seguito di eventi bellici o ruderi.

L'intervento consiste nella la ricostruzione di ruderi o edifici distrutti a seguito di eventi bellici nel rispetto del perimetro e della conformazione architettonica originale risultante da specifica documentazione corrispondente alla delimitazione stabilita negli elaborati del presente strumento; l'altezza massima non può essere superiore ai fabbricati contigui esistenti.

Art. 19 - Nuova costruzione

1. Nelle zone specificate dal Regolamento Urbanistico è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dallo stesso strumento. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato. Lo strumento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili per ciascuna zona omogenea.

Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 20 - Destinazioni d'uso

1. Il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 58 della L.R. n.1/2005.

2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificate nonché la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari o parti di esse, costituenti unità minime d'intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti.

3. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa costituente unità minima d'intervento di cui al comma precedente), la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni individua e definisce:

- a) le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- c) i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;

- d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
- e) specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza d'opere edilizie, è sottoposto a **segnalazione certificata** d'inizio dell'attività.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.

4. Per l'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni si applicano le procedure previste dall'articolo 69 della L.R. n. 1/2005, anche contestualmente alle procedure d'approvazione del regolamento urbanistico.

5. Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della L.R. n.1/2005, sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) Residenziale
- b) Servizi e attività d'interesse pubblico
- c) Direzionale
- d) Commerciale: attività di vicinato
- e) Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi
- g) Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti
- h) Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona
- i) Artigianale, industriale
- j) Turistico ricettivo
- k) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
- l) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

5 bis In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi, nei limiti e alle condizioni ammessi dall'U.T.O.E. di appartenenza, da attività di commercio di vicinato ad attività artigianali di servizio alla persona e compatibili con la residenza quali, a titolo esemplificativo, pasticcerie, forni del pane, pizzerie, gelaterie, parrucchiere, etc., con prestazione/vendita diretta al pubblico sul luogo di produzione, e viceversa.

6. Fermo restando quanto previsto al comma 1, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

7. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore della disciplina di cui all'articolo 58 della L.R. 01/2005, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data d'entrata in vigore della disciplina stessa.

8. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è subordinato a **segnalazione certificata** d'inizio attività, anche in assenza d'opere. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica e edilizia indotti (significativo incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo.

9. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente comma 5, le funzioni ammissibili. La tipologia ed il dimensionamento di tali funzioni può essere oggetto d'ulteriori precisazioni e/o limitazioni nella disciplina delle singole zone omogenee o comparti. Le funzioni ammissibili nelle singole UTOE sono le seguenti:

UTOE N. 1 - VICOPISANO

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. **600** di superficie di vendita.

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 2 - SAN GIOVANNI ALLA VENA

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita.

F - Commerciale all'ingrosso e depositi

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

K – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 3 – LUGNANO CUCIGLIANA

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita.

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

J - Turistico ricettivo

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 4 -ULIVETO TERME

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. **600** di superficie di vendita

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 5 - CAPRONA

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita

F - commerciale all'ingrosso e depositi

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

L - Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

UTOE N. 6 - NOCE

A - Residenziale

- B - Servizi e attività d'interesse pubblico
- C - Direzionale
- D - Commerciale: attività di vicinato
- G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti
- H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona
- J - Turistico ricettivo
- K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 7 - PIANA DI NOCE

- B - Servizi e attività d'interesse pubblico
- C - Direzionale
- D - Commerciale: attività di vicinato
- E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita.
- F - Commerciale all'ingrosso e depositi
- H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona
- I - Artigianale, industriale
- J - Turistico ricettivo
- K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 8 - CAPRONA OVEST

Destinazioni ammesse

- A - Residenziale
- B - Servizi e attività d'interesse pubblico
- C - Direzionale
- D - Commerciale: attività di vicinato
- E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita, escluso settore alimentare
- F - Commerciale all'ingrosso e depositi, escluso settore alimentare
- G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti
- H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona
- I - Artigianale, industriale
- K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 9 - LA BARSILIANA

- B - Servizi e attività d'interesse pubblico
- C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita, escluso settore alimentare

F - Commerciale all'ingrosso e depositi

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

I - Artigianale, industriale

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 10 - GUERRAZZI

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita

F - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

G - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

J - Turistico ricettivo

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 11 - VICOPISANO EST

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

F - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

G - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

J - Turistico ricettivo

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

UTOE N. 12 - CESANA

A - Residenziale

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita, escluso settore alimentare

F - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

I - Artigianale, industriale

J - Turistico ricettivo

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

L - Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

UTOE N. 13 - CESANA EST

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C - Direzionale

D - Commerciale: attività di vicinato

E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500 di superficie di vendita, escluso settore alimentare

F - Commerciale all'ingrosso e depositi

G - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti

H - Artigianale di servizio, attività di servizio alla persona

I - Artigianale, industriale

K - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

10. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente comma 5, le quantità massime delle funzioni ammissibili. Le funzioni residenziali, produttive, ricettive e di servizio sono dimensionate dal R.U. nel rispetto del dimensionamento del P.S. di cui all'art. 57 delle presenti norme.

11. In coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto insediativo e socio economico del P.S., l'A.C. in sede di programmazione e/o formazione di Piani Attuativi potrà prevedere, in attuazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al presente capo ed all'interno del dimensionamento stabilito per le singole UTOE, quote aggiuntive di dimensionamento per attività direzionali, commerciali e di servizio **con vincolo di destinazione da trascrivere alla Conservatoria fino a una volumetria massima pari al 30% della volumetria residenziale consentita dalla scheda normativa**, purché sostenibili sotto il profilo urbanistico e ambientale; la localizzazione di tali funzioni dovrà garantire la dotazione di standard nella quantità prevista per le singole destinazioni.

Il presente comma si applica esclusivamente nelle zone di espansione residenziale limitrofe ad aree produttive dove la scheda normativa non abbia già dimensionato tali attività.

Art. 20 bis – Criteri qualificativi obbligatori per le attività di somministrazione alimenti e bevande e i punti vendita della stampa

1. In relazione agli obiettivi di miglioramento dell’offerta di esercizi di somministrazione alimenti e bevande e dei punti di vendita della stampa quotidiana e periodica sul territorio comunale contenuti nella “Pianificazione integrata del commercio” approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 27/12/2011, il Regolamento Urbanistico individua i seguenti parametri qualitativi obbligatori per l’esercizio di tali attività:

- Somministrazione Alimenti e bevande

| Zone | Locali interni dotati di isolamento acustico se l’attività risulta confinante con abitazioni | Locali climatizzati – Riscaldamento e Aria condizionata nel locale somministrazione | Accesso garantito anche alle persone disabili | Presenza di almeno un servizio igienico, aperto a chiunque ne faccia richiesta, dotato di lavabo e w.c., di cui sia garantita l’apertura, la manutenzione e pulizia durante l’intero orario di apertura al pubblico dell’attività |
|---------------------------|---|--|--|--|
| UTOE 1 | X | | X | X |
| UTOE 2 | X | X | X | X |
| UTOE 3 | X | X | X | X |
| UTOE 4 | X | X | X | X |
| UTOE 5 | X | X | X | X |
| UTOE 6 | | | X | X |
| UTOE 7 | | | X | X |
| UTOE 8 | | | X | X |
| UTOE 9 | | | X | X |
| UTOE 10 | | | X | X |
| UTOE 11 | | | X | X |
| UTOE 12 | | | X | X |
| UTOE 13 | | | X | X |
| SISTEMA AMBIENTALE | | | X | X |

2. Il possesso dei criteri qualitativi obbligatori non è richiesto: in caso di titolarità e/o gestione in locali di somministrazioni esistenti e in quelli nei quali è stata esercitata, come ultima attività, quella di somministrazione; in caso di trasferimento dovuto a comprovata necessità per motivi gravi come ad esempio sfratto esecutivo non per morosità.
3. Il possesso e il mantenimento dei criteri qualitativi obbligatori sarà soggetto a controlli e verifiche da parte dell'Amministrazione comunale; nel caso di non corrispondenza con quanto dichiarato si potrà procedere alla sospensione dell'attività e in caso di non ripristino dei requisiti necessari, alla sua chiusura.
4. Non sono soggette al possesso dei requisiti di cui sopra le attività che si svolgono negli esercizi e sedi indicate all'art. 48 della LRT n. 28 del 07/02/2005;

- Vendita della stampa quotidiana e periodica nei punti di vendita esclusivi e non

| | Zone | Superficie minima di vendita | Standard di parcheggio per sosta di relazione |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|
| Punti Vendita Esclusivi | UTOE 1 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 2 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 3 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 4 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 5 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 6 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 7 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 8 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 9 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 10 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 11 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 12 | 8 mq. | nessuna |
| | UTOE 13 | 8 mq. | nessuna |
| | SISTEMA AMBIENTALE | 8 mq. | nessuna |

| Rivendite di generi di monopolio, esercizi per la somministrazione alimenti e bevande e esercizi adibiti prevalentemente alla vendita di libri | Zone | Superficie minima di vendita | Standard di parcheggio per sosta di relazione |
|---|----------------|-------------------------------------|--|
| | UTOE 1 | 3 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 2 | 3 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 3 | 3 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 4 | 3 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 5 | 3 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 6 | 3 mq. | nessuna |
| | UTOE 7 | 3 mq. | nessuna |
| | UTOE 8 | 3 mq. | nessuna |
| | UTOE 9 | 3 mq. | nessuna |
| | UTOE 10 | 3 mq. | nessuna |
| | UTOE 11 | 3 mq. | nessuna |
| | UTOE 12 | 3 mq. | nessuna |
| UTOE 13 | 3 mq. | nessuna | |
| SISTEMA AMBIENTALE | 3 mq. | nessuna | |

| Impianti di distribuzione carburante | Zone | Superficie minima di vendita | Standard di parcheggio per sosta di relazione |
|---|----------------|-------------------------------------|--|
| | UTOE 1 | 3 mq. | |
| | UTOE 2 | 3 mq. | |
| | UTOE 3 | 3 mq. | |
| | UTOE 4 | 3 mq. | |
| | UTOE 5 | 3 mq. | |
| | UTOE 6 | 3 mq. | |
| | UTOE 7 | 3 mq. | |
| | UTOE 8 | 3 mq. | |
| | UTOE 9 | 3 mq. | |
| | UTOE 10 | 3 mq. | |
| | UTOE 11 | 3 mq. | |
| | UTOE 12 | 3 mq. | |
| | UTOE 13 | 3 mq. | |
| SISTEMA AMBIENTALE | 3 mq. | | |

| Medie strutture di vendita | Zone | Superficie minima di vendita | Standard di parcheggio per sosta di relazione |
|----------------------------|--------------------|------------------------------|---|
| | UTOE 1 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 2 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 3 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 4 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 5 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 6 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 7 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 8 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 9 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 10 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 11 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 12 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | UTOE 13 | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |
| | SISTEMA AMBIENTALE | 8 mq. | 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita con un minimo di 15 mq. |

Art. 21 - Disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi

1. Il Regolamento Urbanistico norma l'attività urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale attraverso:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Tale disciplina è articolata in riferimento ai Sistemi, Subsistemi ed U.T.O.E. individuati dal Piano Strutturale, nel rispetto delle prescrizioni, degli indirizzi e dei parametri stabiliti agli artt. 7, 8, 9 e 10 delle Norme del Piano Strutturale.

2. All'interno di ciascun Sistema, Subistema ed U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico individua:

- ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche.
- gli ambiti e gli interventi di cui all'art. 2 comma 4 lettere a), b), c) della presente normativa (comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo) per i quali è definita, in conformità con quanto stabilito dall'art. 6 comma 2, una disciplina specifica in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni. La predetta disciplina di dettaglio è definita dalle schede norma contenute nell'Allegato 1 al Regolamento Urbanistico.

Art. 21 bis - Disciplina dei locali destinati ad esercizi di somministrazione alimenti e bevande

1. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio contenuti nel presente strumento è consentita, esclusivamente per i locali destinati ad esercizi di preparazione e somministrazione alimenti e bevande, l'installazione di strutture precarie destinate alla somministrazione costituite da elementi leggeri assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, ed in nessun caso da opere murarie, con le seguenti caratteristiche dimensionali: 50% della superficie di somministrazione esistente, e comunque limitati ad un massimo di 50 mq di S.U.

Tali strutture potranno essere realizzate nel resede di pertinenza o su suolo pubblico solo per i fabbricati privi di resede privato. In caso di realizzazione su suolo pubblico l'Amministrazione comunale potrà valutare la possibilità di stipulare apposita convenzione per la realizzazione dell'opera.

2. Le strutture di cui al presente articolo dovranno essere correttamente inserite nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Nel caso di più esercizi che affacciano su piazze pubbliche, le strutture di cui al presente articolo dovranno essere realizzate con le solite caratteristiche tipologiche, al fine di ottenere un intervento unitario. A tal fine le strutture installate su piazze pubbliche in più fasi successive dovranno uniformarsi a eventuali tipologie esistenti.

3. L'installazione potrà essere realizzata previa presentazione di SCIA ai sensi della L.R. 1/2005, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:

- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata**
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione della struttura, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;**
- il periodo di utilizzazione e mantenimento della struttura, comunque non superiore ad un anno;**
- l'impegno alla rimozione della struttura al termine del periodo di utilizzazione fissato.**

Nel caso in cui le strutture ricadano in area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004), l'intervento è subordinato ad autorizzazione paesaggistica.

4. Il mantenimento delle strutture di cui al presente articolo ha valenza temporale, tacitamente rinnovabile, collegato al permanere dell'attività di somministrazione alimenti e bevande e si intende decaduto nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado. Alle strutture che non siano rimosse entro i termini di cui sopra o che siano destinati ad altri usi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. n. 1/2005.

5. Per gli tutti esercizi di somministrazione alimenti e bevande è consentita, inoltre, l'installazione di arredi privati e coperture stagionali per pubblici esercizi con le caratteristiche e le modalità così come disciplinate dal Regolamento Edilizio Unificato.

Art. 21 ter - Disciplina delle aree destinate a orti urbani

1. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, aggregati in colonie organizzate unitariamente.

2. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta.

3. La destinazione a orti urbani è consentita nelle aree non edificate del sistema insediativo e del sistema ambientale di proprietà pubblica e ad uso pubblico; analogamente è consentita la realizzazione di orti urbani su aree private previo stipula di convenzione con l'Amministrazione in cui siano individuate le modalità di assegnazione e di gestione.

Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita:

- la realizzazione di piccoli manufatti a servizio di più unità ortive (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) di dimensioni non superiori a 10 mq ogni 4 unità. A tal fine la superficie corrispondente a 4 unità non deve essere inferiore a 200 mq. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri lignei assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, ed in nessun caso da opere murarie. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. I manufatti dovranno essere correttamente inseriti nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Nel caso di installazione di più manufatti all'interno di orti urbani aggregati in colonie organizzate unitariamente, gli stessi dovranno essere realizzati con le solite caratteristiche e dimensioni al fine di ottenere un intervento unitario; per la custodia degli attrezzi di lavoro può essere inoltre utilizzata una cassapanca orizzontale in legno di dimensione massima h. cm. 70x70x150 per ogni unità;**
- la realizzazione di recinzioni realizzate con siepe di specie tipiche del paesaggio locale e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo, aventi altezza massima ml. 1,50. Nel caso di realizzazione di recinzioni all'interno di orti urbani aggregati in colonie organizzate unitariamente, le stesse sono ammesse esclusivamente per delimitare aree corrispondenti ad almeno 4 unità con superficie**

minima complessiva pari a 200 mq; la delimitazione tra le singole unità ortive è ammessa tramite installazione di elementi lignei aventi altezza massima cm 30.

4. Gli orti dovranno essere coltivati biologicamente ed è pertanto vietato l'uso di concimi chimici e di prodotti inquinanti (diserbanti, antiparassitari ecc.) che possono arrecare danno all'ambiente.

5. E' vietato tenere stabilmente cani o altri animali negli orti, sono altresì vietati gli allevamenti di ogni tipo;

6. L'assegnazione degli orti su aree pubbliche di proprietà dell'Amministrazione Comunale sarà oggetto di specifica disciplina.

Capo I – Sistema Insediativo

Art. 22 – Disciplina del Sistema Insediativo

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi del Sistema Insediativo di cui all'art. 7 delle Norme del Piano Strutturale, all'interno delle U.T.O.E. sono individuate i seguenti ambiti assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 :

Subsistema degli insediamenti urbani:

- a) Nuclei storici (zone A)
- b) Tessuto residenziale (zone B)
- c) Zone di Recupero e Riconversione Urbanistica (corrispondenti alle aree di cui all'art. 27 della L. n. 457 del 5/08/1978)
- d) Espansione residenziale (zone C)

Subsistema degli insediamenti produttivi:

- e) Insediamenti produttivi di beni e di servizi (zone D)

Ad integrazione degli insediamenti esistenti e di previsione, il R.U. individua inoltre:

- f) Aree di rispetto degli insediamenti (zone E)

2. La disciplina delle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse collettivo è definita all'art. 30 (Servizi ed attrezzature di interesse collettivo); la disciplina del patrimonio edilizio e delle aree insediate esterne alle U.T.O.E. è definita al Capo II (Sistema Ambientale) art. 32 e segg. (Disciplina del patrimonio edilizio esistente); la disciplina degli elementi facenti parte del Subsistema delle emergenze architettoniche e puntuali è definita all'art. 43 (Invarianti Strutturali);

3. In riferimento all'art. 55 comma 1 della L.R. 1/2005, la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è definita agli artt. 23, 24, 27 e 28 della presente normativa; la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è invece definita agli artt. 25, 26 e 27.

4. In applicazione dell'art. 55 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, il presente strumento individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285. Tale perimetro è definito nello specifico elaborato costituente allegato del R.U.

5. Il Regolamento Edilizio specifica ed approfondisce la presente disciplina in tema di modalità costruttive, ornato pubblica ed estetica, igiene sicurezza e vigilanza, con particolare

attenzione alle esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), prevedendo anche opportuni incentivi ed agevolazioni. In particolare:

- Il regolamento edilizio prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare
- Il regolamento edilizio individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.
- Il regolamento edilizio incentiva l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione ai sensi dell'art. 145 comma 1 della L.R. 1/2005, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità. Nell'attuazione delle disposizioni di cui sopra, il comune individua la soglia minima per l'accesso agli incentivi di cui agli articoli 145, 146, 147 della Lr 1/05, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
- Allo scopo di favorire gli interventi di cui ai precedenti commi, lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 cm, il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano nelle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione, non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Art. 23 – Nuclei storici

1. I nuclei storici consolidati (corrispondenti alle zone A di cui al D.M. 1444/68) comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti urbani, o porzioni di essi, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese quelle aree

non edificate che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli insediamenti stessi ed indispensabili per il loro mantenimento.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici e edilizi all'interno delle zone A dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, dovranno essere attuati prevalentemente interventi di conservazione (cfr. artt. 12-15).

3. All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e edilizie è definita da specifici elaborati per la "Disciplina del patrimonio edilizio d'interesse storico interno alle UTOE" (n. 6 tavole in scala 1:1000) e da schede normative (Allegato 2 alle NTA) che definiscono gli interventi ammessi per i singoli organismi edilizi in coerenza con le finalità ed i contenuti del Piano Strutturale.

Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, d'uso. A questa parte d'indagine si associa una parte prescrittiva d'orientamento per la progettazione ed il recupero. In sede di richiesta di permesso di costruire sarà cura del progettista incaricato e/o della proprietà sottoporre la scheda ad ulteriori approfondimenti ed integrazioni risultanti da indagini dirette e di cantiere. Tale scheda è da intendersi integrativa degli elaborati necessari per il rilascio del permesso.

Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (cartografia e schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D2 senza incrementi in altezza e profondità.

Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 8 del P.S. si rimanda all'art. 43 delle presenti norme.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno comunque essere condotti nel rispetto dei criteri e delle indicazioni di cui ai commi successivi.

4. All'interno delle zone di recupero individuate negli elaborati di cui al precedente comma 3, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina è precisata da una specifica scheda norma o da indicazioni di dettaglio. In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede normative, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D2 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

5. Le zone A sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi:

- Borgo Murato (Zona A1), corrispondente al centro antico del capoluogo, per il quale sono predisposti specifici strumenti d'indagine e di disciplina di dettaglio in relazione al carattere monumentale dell'insediamento.
- Nuclei storici (zone A2), corrispondenti alle porzioni di tessuto urbano d'interesse storico architettonico presenti negli altri centri del territorio comunale.

6. In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. L'Amministrazione potrà altresì procedere all'individuazione di zone di recupero ai sensi della legislazione vigente. Le previsioni dei predetti strumenti sono attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra.

7. UNITÀ EDILIZIA ED UNITÀ MINIMA D' INTERVENTO

Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, per "unità edilizia" deve intendersi un edificio o "complesso" costituito dal corpo di fabbrica e dall'area di pertinenza ad esso collegata, le cui parti si organizzano sotto vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico) in modo unitario distinguendosi dagli altri edifici adiacenti. Gli interventi di recupero edilizio ed ambientale, anche se riferiti a singole unità immobiliari, dovranno essere accompagnati da un progetto globale sull'intera unità edilizia, con particolare riferimento alle strutture, ai collegamenti verticali, alle facciate e alle aree di pertinenza

Per "unità minima d'intervento" s'intende l'area delimitata per la quale è obbligatorio un intervento omogeneo all'interno della zona di Recupero. Il R.U. suggerisce la ripartizione di tali unità minime; gli attuatori potranno proporre alla Amministrazione Comunale una diversa delimitazione purché l'accorpamento o la modifica delle unità minime sia funzionale alla attuazione del Piano di Recupero e all'unitarietà dell'intervento sia edilizio che di sistemazione urbanistica.

Per unità minime d'intervento devono intendersi gli interventi:

- a) per singolo fabbricato, ricadente nella zona di recupero, compresa l'area di pertinenza e/o gli annessi;

- b) per un insieme di fabbricati, costituenti unità organizzativa omogenea e inscindibile, compresa l'area o le aree di pertinenza e/o gli annessi nonché l'eventuale area di completamento
- c) per parti edificate contigue, ma separate da lotti ineditati;
- d) per parti sulle quali si attuano opere di ristrutturazione urbanistica e/o ricostruzione.

Negli elaborati e nelle schede di dettaglio di cui al precedente comma 3 sono individuati i gradi d'intervento ammissibili.

8. FRAZIONAMENTO E/O ACCORPAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI - Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, in tutti gli interventi di ristrutturazione è ammesso ricavare un numero d'alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o un diverso accorpamento delle unità immobiliari. In caso di frazionamento esso dovrà essere effettuato interessando almeno un'unità immobiliare superiore ai 120 mq. di S.U. Le nuove unità immobiliari saranno ricavate nel rispetto della categoria d'intervento stabilita dalla variante, senza aumentare la superficie utile complessiva. Le nuove unità immobiliari non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq. di S.U., oltre alla dotazione di due posti macchina per unità immobiliare. **Negli interventi che comportano frazionamento con variazione di destinazione d'uso per funzioni direzionali devono essere garantiti due posti macchina per unità immobiliare.** L'Amministrazione, nei casi in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica nel reperire gli spazi a parcheggio previsti, consente la monetizzazione dei posti auto **di pertinenza delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale**, i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione di posti auto pubblici a servizio della popolazione residente.

Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi d'interesse storico. Gli interventi che comportano il frazionamento d'unità immobiliari interne ad un complesso edilizio organico sottoposto a restauro conservativo potranno essere operati mediante P.d.R. che ne specifichi le caratteristiche d'interesse storico architettonico o decorativo. Tali caratteristiche dovranno tener conto del pieno utilizzo dell'immobile e della compatibilità delle destinazioni d'uso con quelle ammesse dal piano. L'intervento di riorganizzazione funzionale dovrà conservare i caratteri architettonici, storici, tipologici e formali dell'edificio. I nuovi elementi architettonici dovranno essere realizzati con tecnologie e modalità, che possano consentire la riduzione in pristino di tutte le caratteristiche originarie.

9. DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Destinazioni d'uso incompatibili

Si ritengono incompatibili quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. In particolare:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse d'automezzi di portata superiore ai 10 q.li;
- attività industriali di qualsiasi genere;
- laboratori artigiani con macchinari e/o lavorazioni inquinanti o moleste o insalubri (odori, fumi, polveri, rumori ecc.);
- esercizi commerciali con una superficie di vendita superiore a mq. 300;
- depositi o centri di raccolta di rifiuti urbani;
- stazioni di servizio distributori di carburante;
- le attività di tipo commerciale-artigianale di servizio e artigianale di produzione, incompatibili con le tipologie edilizie, i piani di settore ed i regolamenti vigenti.
- attività insalubri definite tali da specifiche norme di legge.
- esercizi che mettano in vendita i seguenti prodotti in quanto oggettivamente incompatibili con le caratteristiche dell'area:
 - onoranze funebri
 - auto e moto
 - articoli di ferramenta
 - materiali per l'edilizia
 - articoli idrotermosanitari
 - sexy - shop
 - deposito e magazzini di commercio all'ingrosso
 - attrezzature per l'agricoltura e giardinaggio

Destinazioni d'uso degli immobili

Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 20 e dalle eventuali prescrizioni contenute nelle schede normative specifiche, le destinazioni d'uso degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza ammissibili sono le seguenti:

- A - Residenziale
- B - Servizi e attività d'interesse pubblico
- C - Direzionale
- D - Commerciale: attività di vicinato

G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona,

I – Turistico ricettivo

L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto a quello in atto alla data d'entrata in vigore della presente normativa, è soggetto, ancorché non comporti esecuzione d'opere, a **segnalazione certificata** di inizio attività

- Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempreché non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o da alterare i valori architettonici dell'immobile.

- La **SCIA** di cui al comma precedente è onerosa, nei modi e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, quando il mutamento di destinazione d'uso, comporti esecuzione d'opere, o implichi variazione tipologica degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968.

- In ogni situazione di mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, dovrà essere valutata la compatibilità con il tipo edilizio e con il tessuto urbano affinché non si produca degrado tipologico o ambientale.

- Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali d'interi edifici o complessi edilizi potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968.

- **Negli interventi che comportano frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso finalizzato ad attività commerciali - esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, l'Amministrazione, nei casi in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica nel reperire gli spazi a parcheggio previsti ai sensi della normativa vigente per tale funzione, consente la monetizzazione dei posti auto, i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione di posti auto pubblici a servizio della popolazione residente.**

10. **PARCHEGGI DI VICINATO** - In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno dei Nuclei storici consolidati i mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 10 della DCR 233/99, in quanto la dotazione di parcheggi è soddisfatta dalle aree individuate dal Piano Regolatore Generale Vigente.

11. CRITERI D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Ogni intervento dovrà essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica dell'oggetto; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso un uso appropriato delle tecniche e dei materiali. In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- **COPERTURE:** Gli interventi di restauro e consolidamento delle coperture dovranno essere realizzati senza alterazione dell'esistente rispettando la forma, i materiali sia del sistema strutturale che del manto. Qualora le coperture presentino il carattere non aderente al tipo e/o al tessuto edilizio, per forma, per inclinazione, per uso dei materiali, etc. sono consentiti interventi di ripristino tipologico. Per gli edifici sottoposti a categoria d'intervento A-B-C-D1 ogni intervento al sistema di copertura dovrà tendere alla conservazione delle strutture esistenti; la sostituzione degli elementi originari degradati non più recuperabili dovrà avvenire con strutture e materiali simili. L'introduzione di materiali diversi dovrà essere giustificata da un approfondimento tecnico-progettuale concordato con l'Amministrazione Comunale. L'aggetto di copertura dovrà essere conforme al tipo edilizio. Qualora si renda necessaria l'introduzione delle misure preventive e protettive di cui all'art. 82 comma 14 della L.R. 1/05, dovranno essere installati dispositivi tali da minimizzare l'impatto visivo rispetto alla sagoma ed alla linea di colmo del fabbricato; per quanto riguarda i dispositivi d'accesso alla copertura, dovranno essere realizzati nella quantità e nelle dimensioni minime previste dallo specifico regolamento regionale in materia (0,5 mq di superficie).
- **MODIFICA ALLA COPERTURA:** Qualsiasi intervento di rialzamento dovrà essere realizzato in riferimento all'unità edilizia in modo unitario e non per parti. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni introdotte per le zone a rischio sismico, rendendo la copertura non spingente e verificando la resistenza alle azioni orizzontali oltre ad una adeguata connessione tra gli elementi costituenti l'orditura. Qualora l'esistente presenti elementi particolari di sottogronda essi dovranno essere smontati e ricollocati secondo la forma precedente; le parti mancanti dovranno essere integrate con elementi simili.
- **ELEMENTI SOTTOGRONDA:** Gli elementi sottogronda (aggetti in pietra, scempiati di varia forma, elementi in cotto modanati, ecc.) dovranno essere conservati, ripristinati e/o sostituiti con elementi simili agli originari. Preliminarmente a qualsiasi intervento di ripristino o di modifica alla copertura e/o al coronamento dovrà essere presentata oltre ai grafici di rilevamento una documentazione fotografica dei particolari di copertura e di gronda. I

comignoli dovranno essere di forma e dimensione tradizionale. Nei prospetti frontali e laterali non sono ammesse modifiche allo "spessore in vista" delle coperture.

- **CONSOLIDAMENTO:** Preliminarmente ad ogni intervento sull'esistente si dovrà studiare il comportamento statico e lo "stato strutturale" dell'edificio verificando lo stato di consistenza delle fondazioni, il tipo di muratura, gli eventuali dissesti intervenendo successivamente con riparazioni e risanamenti. Qualora tali risanamenti dovessero prevedere demolizioni e ricostruzioni esse dovranno essere accertate mediante un preliminare sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere di demolizione e ricostruzione, oltre che specificate dai rilievi dovranno essere documentate da fotografie. Gli interventi di consolidamento e di deumidificazione potranno essere eseguiti secondo le tecniche più opportune rispettando comunque i materiali esistenti che nel caso di strutture in vista non dovranno essere deteriorate e/o nascoste.

- **SCALE:** Le scale interne di distribuzione primaria o esterne primarie dovranno risultare aderenti al tipo edilizio e non dovranno essere alterate nell'aspetto formale e di finitura. Per gli edifici notificati e/o parificati l'intervento al sistema di collegamento verticale non potrà comportare alcuna alterazione delle caratteristiche originarie. Per gli edifici sottoposti a categoria d'intervento A-B-C-D1 e comunque per ogni edificio facente parte dei nuclei storici si dovrà rispettare l'uso dei materiali tradizionali e le finiture (scalini, corrimani, ecc.) non potranno essere sostituite con materiali non appropriati al tipo edilizio e/o al tessuto. E' ammessa, purché documentata, la sostituzione degli elementi impropri al carattere dell'edificio, con altri più idonei. Per qualsiasi tipo di intervento può rendersi possibile l'inserimento di scale secondarie interne quali elementi congiunti all'arredo interno: tale intervento non dovrà compromettere la lettura unitaria del tipo edilizio. Qualora si dovesse intervenire mediante ristrutturazione e/o rifacimento del vano scala questo dovrà essere posizionato rispettando i caratteri tipologici dell'edificio.

- **ARCHI - VOLTE – SOLAI:** Ogni elemento architettonico caratterizzante l'edificio dovrà essere conservato e valorizzato. Gli archi, le volte dovranno essere recuperate e restaurate. Ugualmente i solai in legno dovranno essere conservati ed eventualmente ripristinati. In presenza di soffitti a cassettone, decorati ecc. si dovrà porre attenzione e cura nel consolidamento al fine di salvaguardare gli elementi decorativi originali.

- **INFISSI:** Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati. Qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere realizzati nelle forme analoghe alle originali o comunque nei tipi tradizionali, in legno naturale o tinteggiato

nei colori tradizionali. Per particolari tipologie edilizie, l'Amministrazione Comunale, sentita la competente commissione comunale e la Soprintendenza, potrà assentire l'uso del ferro-finestra. Le chiusure dei fondi dovranno essere in legno, e preferibilmente realizzate mediante sporti pieghevoli; dovranno essere tinteggiate con colori coprenti concordati dall'Ufficio Tecnico Comunale. In occasione di interventi sull'immobile gli infissi che arrecano degrado formale all'ambiente dovranno essere sostituiti. Diverse e ulteriori prescrizioni potranno essere stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o dalla Commissione **per il Paesaggio**. Non è consentito l'uso di infissi in alluminio, e in plastica.

- **ELEMENTI DECORATIVI:** Gli elementi decorativi sia esterni che interni caratterizzanti gli edifici, dovranno essere salvaguardati e valorizzati. Qualora essi presentino fenomeni di degrado per deterioramento (sfaldamento, polverizzazione, ecc.) dovranno essere restaurati adottando tecniche specifiche di consolidamento. Qualora sia inevitabile la loro sostituzione essa dovrà avvenire secondo materiali e forme identiche allo stato attuale. Alla domanda **per il rilascio del titolo abilitativo** dovrà essere allegato il rilievo di dettaglio degli elementi decorativi, oltre ad una specifica documentazione fotografica. Gli elementi di finitura incongrui esistenti dovranno essere sostituiti con elementi aderenti al tipo edilizio.

Negli interventi di manutenzione dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- **INTONACI** - Il ripristino o il rifacimento integrale degli intonaci dovrà essere realizzato mediante tecniche e materiali tradizionali; in presenza di decorazioni pittoriche o particolari elementi decorativi come marcapiani, marca davanzali, cornici, portali in pietra, zoccolature, ecc. si dovrà provvedere al loro restauro ponendoli in evidenza. Preliminarmente al rifacimento degli intonaci interni deve essere accertata la non esistenza di coloriture o decorazioni originali di pregio. Ai fini di evitare forme di degrado dell'aspetto esterno è fatto divieto di introdurre intonaci plastici, granulati, a cemento, o similari. I paramenti esterni in vista, mattoni faccia-vista, pietre, ecc. dovranno essere conservati nello stato attuale, salvo opere di "restituzione" mediante asportazione di ogni elemento sovrastante. Si dovrà procedere allo loro pulitura e stuccatura con tecniche e malte tradizionali, escludendo per essi ogni forma d'intonaco.

- **TINTEGGIATURE** - Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente e ai colori tradizionali dell'abitato. Il colore delle facciate dovrà essere autorizzato su campionatura da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; la scelta del colore sarà effettuata sulla base di riferimenti cromatici presenti nel tessuto edilizio, in funzione della percezione di aspetti tonali, ricorrendo preferibilmente a colori caldi riconducibili alle "terre". Nella

tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio superando limiti o frazionamenti di proprietà.

- SPAZI INEDIFICATI - Gli spazi inedificati dovranno essere conservati e mantenuti per il decoro urbano ad eccezione di quelli resi liberi da edifici distrutti da eventi naturali o bellici o di quelli per i quali vi è una esplicita previsione di piano. Gli spazi pavimentati a corte e le aree private a orto o giardino dovranno essere conservate e mantenute sotto l'aspetto formale, funzionale e dimensionale mantenendo i materiali tradizionali, con recupero di eventuali parti libere attualmente occupate da superfetazioni. Ogni costruzione in precario dovrà essere rimossa.

- PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E SOTTOPASSI- I percorsi carrabili e pedonali, i sottopassi e gli slarghi dovranno essere ripristinati e pavimentati in lastricato o in cotto svolgendo preliminarmente l'analisi in loco al fine di individuare il materiale originario. Non è consentito l'uso dell'asfalto. Eventuali muri e dislivelli dovranno essere conservati.

- RECINZIONI - Le recinzioni dovranno essere intonate all'ambiente riprendendo le caratteristiche di quelle tipiche della zona. E' in ogni caso obbligatoria la richiesta di Permesso di costruire con documentazione di rilievo e di progetto.

- SEGNALETICA ED INSEGNE - La segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi. Il **Responsabile del Procedimento**, sentita la Commissione **per il Paesaggio**, potrà ordinare la rimozione e sostituzione delle insegne non compatibili in riferimento al decoro generale, al decoro degli edifici e al decoro degli elementi di arredo urbano, così come definiti dal regolamento edilizio vigente. Le insegne dei negozi dovranno essere preferibilmente interne alle aperture, e comunque tali da non arrecare intralcio al passaggio o degrado dell'ambiente urbano.

12. SISTEMAZIONI ESTERNE ED OPERE PERTINENZIALI

Nessun intervento ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, e di manutenzione straordinaria, destinati alla mera salvaguardia, del bene, potrà essere assentito, se contestualmente non venga previsto nell'area di pertinenza, il restauro degli elementi notevoli dell'arredo urbano.

Nessun intervento, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, e di manutenzione straordinaria, destinati alla mera salvaguardia del bene potrà essere assentito, se, contestualmente, non venga prevista nell'area di pertinenza la demolizione di quegli annessi impropri, o comunque che risultino tali per essere in contrasto con i caratteri tipologici

dell'edificio. Per gli interventi unitari, interessanti l'intero edificio, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia il rilascio **del permesso di costruire/Scia** è subordinato alla sistemazione ed al ripristino dell'area di pertinenza.

La sistemazione esterna, così come quella dell'edificio, si intende volta al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.

Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni, o per eliminazione di strutture precarie devono intendersi vincolate ad inedificabilità, salvo diverse prescrizioni degli elaborati urbanistici. In particolare saranno da recuperare:

- la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le essenze originarie;
- la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari, in mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali.
- gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio come fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie, ecc.

Nelle aree di pertinenza situate all'interno del Borgo Murato non è consentita la realizzazione di box in legno.

Le aree libere, ivi comprese quelle risultanti dalla demolizione nei casi indicati dal precedente articolo, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde, con piantumazione di essenze tipiche del luogo nonché soggette alle prescrizioni di cui ai commi precedenti

Le attrezzature delle aree a verde pubblico non dovranno determinare un degrado ambientale e in particolare, per l'inserimento dei servizi igienici e di ristoro, dovranno essere utilizzate, di norma, strutture non superfetative esistenti e compatibili a tale utilizzo.

Le piazze, le strade e le aree di parcheggio di progetto devono essere pavimentate o lastricate. Per gli immobili assoggettati a P.d.R. per i quali è prevista la categoria d'intervento E2 ed E3, il P.d.R. dovrà attuare interventi di bonifica mediante demolizione e/o riorganizzazione planivolumetrica delle strutture esistenti. Qualora il R.U. ne preveda la demolizione con ricostruzione, quest'ultima dovrà avvenire in modo unitario indipendentemente da condizionamenti di proprietà. A bonifica avvenuta i lotti liberi dovranno essere sistemati ed opportunamente piantumati.

Il Piano di Recupero potrà prevedere la demolizione e la ricostruzione di un pari volume degli annessi e delle strutture degradate presenti all'interno dell'area di pertinenza; tale ristrutturazione urbanistica si renderà possibile solo per le strutture regolarmente accatastate, mentre per gli altri corpi in struttura precaria si prevede la loro demolizione.

12 bis - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI

1. L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici non è consentita:

- sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti all'interno del Borgo Murato (zona A1);
- sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti all'interno del nucleo storico di Noce;
- sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Sugli edifici ricadenti all'interno del Borgo Murato (zona A1), all'interno del nucleo storico di Noce e sugli edifici classificati nel II° elenco non si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 comma 1 del D.Lgs n. 81/2011.

2. L'installazione di impianti eolici non è consentita:

- all'interno dei nuclei storici;
- all'interno del tessuto residenziale consolidato (B1);
- all'interno del tessuto residenziale di completamento (B2).

Art. 24 – Tessuto residenziale

1. Le aree di tessuto residenziale (corrispondenti alle zone B del D.M. 1444/68) comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dai Nuclei storici consolidati, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. L'ammissibilità degli interventi

edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.

3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi:

– Per gli edifici compresi nelle zone B, fatti salvi quelli eventualmente individuati dallo strumento urbanistico come dotati di valore storico tipologico da tutelare, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della volumetria esistente o dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

– Per gli edifici di cui al punto precedente sono inoltre ammessi ampliamenti “una-tantum” fino ad un massimo di 20 mq della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente **e dall'altezza massima di zona**. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

a) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;

b) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado.

c) nel caso in cui l'intervento preveda incremento della superficie coperta dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 2/R.

4. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso con incremento di unità immobiliari non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq. di S.U.. Le unità immobiliari risultanti dal frazionamento dovranno inoltre garantire l'affaccio e la ventilazione su almeno due prospetti distinti.

5. Per gli edifici ricadenti in zona B1 costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 08/08/1967 n. 765 (01/09/1967), la Amministrazione, nei casi in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica nel reperire gli spazi a parcheggio previsti dal successivo art. 30, consente la monetizzazione dei posti auto di pertinenza delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale, i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione di posti auto pubblici a servizio della popolazione residente.
- 5bis. PARCHEGGI DI VICINATO – In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, i mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione, all'interno delle seguenti zone B1:**
- **U.T.O.E. n. 1 – Vicopisano: zone B1 attestanti su Via Moricotti (a est del Rio Grande), Via Gramsci, Via Salutini; fabbricato ex sede Polizia Municipale viale Diaz; fabbricato ex sede bagni pubblici viale Diaz.**
 - **U.T.O.E. n. 2 – San Giovanni alla Vena: zone B1 attestanti su Piazza della Repubblica/S.P. Provinciale Vicarese, Piazza della Repubblica/Via Vittorio Veneto, Via Buoizzi;**
 - **U.T.O.E. n. 4 – Uliveto Terme: zone B1 attestanti su Via XX Settembre.**
6. All'interno delle zone B è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti attività:
- A - Residenziale
 - B - Servizi e attività d'interesse pubblico
 - C – Direzionale
 - D – Commerciale: attività di vicinato
 - E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 600 di superficie di vendita, laddove tale funzione è consentita all'interno delle UTOE, ai sensi dell'art. 20, comma 9 del presente Regolamento;**
 - G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona,
 - L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero.

Le disposizioni relative alle singole UTOE possono prevedere deroghe o restrizioni specifiche. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.

7. Per gli edifici esistenti a destinazione non residenziale, è ammessa la riconversione a destinazione residenziale nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- gli interventi limitati alla ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie lorda esistente sono attuabili con interventi diretti. Per questi interventi, qualora comportino incremento di carico urbanistico, l'A.C. dovrà individuare i relativi standard urbanistici da reperire all'interno dell'U.T.O.E. fra le aree a destinazione collettiva.
 - Gli interventi che comportano la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica con demolizione e spostamento dei volumi, sono subordinati alla individuazione di una specifica zona di recupero per la quale l'A.C. definirà, in coerenza con i criteri richiamati per il paragrafo precedente, i parametri urbanistici, il livello di dotazione degli standard e le aree da cedere all'A.C.

Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

8. Le zone B vengono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi
- **B1 (tessuto residenziale consolidato):** zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.
 - **B2 (tessuto residenziale di completamento):** zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie di formazione recente con tessuto urbanistico ancora suscettibile di limitato sviluppo e completamento.
 - **B3 (tessuto residenziale derivante da piani convenzionati):** zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione derivante da Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata.
9. Zone B1: In tali zone sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica attraverso opere di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli eventuali caratteri storici, architettonici e

tipologici di pregio esistenti. Al fine di garantire il necessario adeguamento delle condizioni abitative, nelle zone B1 è consentito l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti finalizzato al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi ai sensi della normativa vigente, anche in deroga al limite di superficie stabilito per gli ampliamenti una-tantum di cui al precedente comma 3.

La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa unicamente nei lotti liberi **di superficie non inferiore a 500 mq** aventi già destinazione edificabile nel P.R.G. previgente **o attestanti la viabilità pubblica ad esclusione delle strade provinciali, purché non in fregio a corpi arginali, non pertinenziali e/o derivati da frazionamento** con riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (11.04.2007)

Gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti parametri:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ $R_c = 30\%$ $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$

10. Zone B2: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; Nei lotti parzialmente edificati è ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, alla determinazione del quale concorrono tutti i volumi legittimi esistenti nel lotto, anche se derivanti da concessioni in deroga o sanatorie. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che comportino un aumento di superficie utile maggiore di 20 mq, anche attraverso interventi edilizi successivi, ricomprendono anche gli ampliamenti "una-tantum" di cui al precedente comma 3.

Nelle aree inedificate di superficie inferiore a 500 mq non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Nelle aree inedificate di superficie non inferiore a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti consentiti dai seguenti parametri:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ $R_c = 30\%$ $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$

Per le aree individuate negli elaborati grafici del R.U. con superficie complessiva superiore a 2000 mq o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazze, ecc.) devono essere redatti progetti unitari estesi all'intera area e comprensivi delle opere di urbanizzazione, da approvarsi attraverso permesso di costruire convenzionato. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di approvazione del Piano Strutturale (23.03.2005). Non viene quindi tenuto di conto dei frazionamenti successivi a tale data.

Per le richieste di nuova edificazione, anche se compatibili con i parametri urbanistici di zona, dovranno essere verificate le seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l’A.C., al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.
- l’edificio richiesto sia dotato dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica nel rispetto delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.
- il resede dell’edificio richiesto non occupi, anche parzialmente, l’area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest’ultima individuata o meno dagli elaborati del R.U.
- la nuova edificazione si relazioni in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituisca motivo di degrado urbanistico ed ambientale.
- Per gli interventi di nuova edificazione all’interno dell’U.T.O.E. n.3 Lugnano – Cucigliana, in relazione alle problematiche legate alle caratteristiche della viabilità esistente, non è consentito l’aumento del numero degli accessi sulla strada comunale dello Striscione, vincolando gli interventi edilizi a rilascio di permesso di costruire convenzionato nel quale sia prefigurato il sistema di accesso ai lotti contigui.

11. Zone B3: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; nei lotti derivanti dall'attuazione di piani attuativi convenzionati, è consentita l'edificazione di completamento dei lotti residui nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano Attuativo convenzionato.

Art. 25 – Zone di Ristrutturazione Urbanistica e Riconversione Funzionale

1. Tali zone, assimilabili alle aree di cui all’art. 27 della L. n. 457 del 5/08/1978, corrispondono alle aree occupate da edifici e complessi edilizi a carattere non residenziale prevalentemente dismessi o in condizioni di degrado, interne o contigue agli insediamenti residenziali esistenti.

2. Tali aree possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale, fino ad arrivare ad operazioni di vera e propria sostituzione del

tessuto, finalizzate a migliorare la qualità urbanistica complessiva degli insediamenti esistenti e dotarli degli spazi a carattere pubblico e di servizio oggi carenti. Il R.U. individua gli ambiti e le modalità degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da ricondurre a piani urbanistici attuativi coerenti con le linee guida ed indirizzi definiti dal Piano Strutturale.

3. All'interno delle zone di recupero individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero convenzionato la cui disciplina è precisata da una specifica scheda normativa contenuta nell'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione, in conformità con quanto stabilito al precedente comma e nel rispetto dell'art. 6 comma 2 delle presenti norme. La scheda norma definisce il dimensionamento, la destinazione funzionale e la tipologia degli interventi ammessi, avendo come criterio prioritario il reperimento degli standard, la qualificazione del tessuto urbanistico esistente e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

4. I Piani di Recupero dovranno assumere come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, prevedendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici nella quantità minima prescritta dalle specifiche schede norma ed una organizzazione degli spazi pubblici relazionata organicamente con il tessuto esistente. Le tipologie edilizie di nuova realizzazione dovranno integrarsi all'edificato esistente rispettandone i caratteri e l'identità. A tale proposito i Piani di Recupero dovranno contenere una specifica valutazione della sostenibilità del dimensionamento previsto in relazione al contesto urbanistico ed alla tipologia degli insediamenti circostanti, nonché evidenziare il rispetto delle direttive del R.U. in merito al carattere degli interventi (altezza, superficie coperta, tipologie edilizie, natura ed ubicazione degli spazi pubblici).

5. Il R.U. distingue:

- zone di recupero soggette a PdR unitario, per le quali il PdR dovrà essere esteso unitariamente all'intera area di comparto.
- zone all'interno delle quali il PdR può essere attivato per subcomparti funzionali, secondo gli schemi e le modalità indicate dagli elaborati grafici e dalle specifiche schede norma; in ogni caso i subcomparti dovranno essere corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio, e comunque non inferiori ad un organismo edilizio ed alle sue relative pertinenze.

6. In assenza di PdR, e qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede norma, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore

storico tipologico. Nel rispetto delle categorie di intervento predette, è consentito il subentro ed il prosiegua della stessa tipologia di attività. **Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla variazione d'uso senza incremento di unità immobiliari**, nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla scheda di comparto, fermo restando l'obbligo del reperimento dei parcheggi connessi alla funzione in oggetto, **non monetizzabili**, ai sensi della normativa vigente.

7. I Piani di Recupero, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05, sono assoggettati al **procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R. 10/2010, ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05 e contengono la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 67 comma 2 lett. c della L.R. 1/2005 .**

8. **All'interno delle zone di recupero le opere di trasformazione sono subordinate agli accertamenti di cui all'art. 50 delle presenti norme e, in particolare dovrà essere verificato se le lavorazioni precedentemente svolte abbiano determinato un inquinamento delle matrici ambientali e, in tal caso, sarà necessario adottare le misure di bonifica ambientale indicate dalle normative vigenti in materia.**

Art. 26 – Espansione residenziale

1. Le aree di espansione residenziale (corrispondenti alle zone C del D.M. 1444/68) comprendono le parti del territorio destinate all'espansione del tessuto residenziale ed alle relative opere di urbanizzazione.

2. In dette zone gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata la cui disciplina è precisata da una specifica scheda normativa contenuta nell'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione, nel rispetto dell'art. 6 comma 2 delle presenti norme. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

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

4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è la residenza; sono altresì ammesse destinazioni compatibili con la residenza, ove previste dalle specifiche schede norma. Nelle singole schede norma potranno essere stabilite ulteriori limitazioni e prescrizioni.

5. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale quale case a schiera, case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere ed integrare in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

6. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05, **sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R. 10/2010, ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05 e contengono la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 67 comma 2 lett. c della L.R. 1/2005 .**

Art. 27 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi

1. Gli insediamenti produttivi di beni e di servizi (corrispondenti alle zone D del D.M. 1444/68) comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle schede norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo contenute nell'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti degli edifici purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione.

4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse le seguenti destinazioni, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma:

B - Servizi e attività d'interesse pubblico

C – Direzionale

D – Commerciale: attività di vicinato

E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00

H – Artigianale, industriale

I – Turistico ricettivo

L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

K - Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Sono inoltre ammesse attività collegate alla ricerca quali Poli Tecnologici, Scuole di Formazione, Centri di Ricerca, incubatori di impresa ed altre attività connesse al terziario avanzato.

Non sono ammesse le seguenti attività:

- attività di lavorazione rifiuti anche non pericolosi.

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

6. In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; in tal caso la nuova costruzione deve rispettare i parametri urbanistici stabiliti per l'UTOE e la zona

omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.

7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D, fatta eccezione per quelli eventualmente interessati da specifica tutela e salvaguardia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3. Al fine di promuovere la riqualificazione funzionale del comparto, sono ammessi inoltre ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente purché collegati alla riconversione a destinazione non residenziale.

8. E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).

9. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale. All'interno dei singoli comparti le schede norma potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni.

10. Le zone D sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:

- **D1:** zone produttive sature di riqualificazione
- **D2:** zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani.

11. Zone D1: In queste zone sono ammessi:

- interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla L 457/78;
- per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica purché finalizzati alla riqualificazione edilizia, anche attraverso riconversione funzionale, ed alla dotazione di servizi e standard urbanistici; interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell'area, nei limiti di superficie massima consentiti dai seguenti parametri:

| | |
|---------------------------------|---------|
| Rapporto di copertura | 50% |
| Altezza massima | ml 9,00 |
| Distanza stradale e dai confini | ml 5,00 |

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente all'interno di lotti di superficie minima 800 mq direttamente accessibili dalla strada pubblica. Per

l'edificazione di aree superiori a mq.10.000 è obbligatoria la presentazione di un preventivo Piano Attuativo.

- In relazione alle loro specifiche caratteristiche urbanistiche, nelle zone D1 ricadenti all'interno delle UTOE n. 2 (San Giovanni alla Vena – Cevoli) e n.12 (Cesana) non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- all'interno dei Piani Attuativi di cui al punto precedente, è ammessa l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 mq;

12. Zone D2 : In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. In dette zone gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata la cui disciplina è precisata da una specifica scheda normativa contenuta nell'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione, nel rispetto dell'art. 6 comma 2 delle presenti norme.

Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma.

Per ciascun comparto di Piano Attuativo è ammessa l'edificazione di un solo alloggio destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 mq

Per il comparto di zona omogenea D2 ubicato nell'UTOE n. 13 Cesana Est valgono le norme e le destinazioni di cui alla convenzione urbanistica Dott. Marinella Rep. 13527 del 3.03.2003 registrata a Pontedera il 18.03.2003 n. 639.

13. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05, **sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R. 10/2010, ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05 e contengono la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di**

quanto previsto dal regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 67 comma 2 lett. c della L.R. 1/2005 .

13 bis - INSTALLAZIONE DI TETTOIE FOTOVOLTAICHE

Al fine di incentivare l'installazione di nuovi impianti ad energia rinnovabile sulle coperture dei fabbricati, nelle zone D sono ammessi ampliamenti "una tantum" del 25% della superficie utile dei fabbricati esistenti finalizzati alla realizzazione di tettoie fotovoltaiche per lo stoccaggio dei materiali aperte su tre lati all'interno del resede di pertinenza dei fabbricati, in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di zona fino a un massimo di 2000 mq.

Art. 28 – Aree di rispetto degli insediamenti

1. Le aree di rispetto degli insediamenti sono aree interne alle UTOE integrative e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale nonché disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi mediante specifica variante al R.U. In tali aree, in ragione del loro residuo carattere rurale, vige la disciplina delle zone agricole E1 di cui al successivo art. 32, con esclusione della possibilità di edificazione a fini agricoli.

2. All'interno di tali zone la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi:

– Per gli edifici esistenti, fatti salvi quelli eventualmente individuati dallo strumento urbanistico come dotati di valore storico tipologico da tutelare, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della volumetria esistente.

– Per gli edifici di cui al punto precedente sono inoltre ammessi ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 mq della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

a) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;

b) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, salvo quanto disposto dal successivo comma 3.

c) nel caso in cui l'intervento preveda incremento della superficie coperta dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 2/R.

3. Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado, senza che ciò comporti aumento di carico urbanistico. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica E2 con ampliamento una tantum fino al 30% del volume esistente, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio e subordinatamente alla riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti. Qualora l'intervento interessi volumi di valore storico o tipologico è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.

Art. 28 bis - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici del sistema insediativo

1. Nel sistema insediativo e nelle aree di rispetto degli insediamenti, all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati a uso residenziale e turistico ricettivo, è consentita la realizzazione di elementi di arredo da giardino costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili e non stabilmente fissate al suolo quali: box in legno, piccole serre; barbecue o piccoli forni; gazebi e elementi ombreggianti; pergolati in aderenza al fabbricato o nelle sue immediate vicinanze; tende retrattili; vasche ornamentali con le caratteristiche e le dimensioni così come disciplinate nel Regolamento Edilizio Unificato. All'interno del Borgo Murato non è consentita la realizzazione di box in legno.

- 2. E' inoltre consentita l'installazione di altri manufatti di arredo privi di rilevanza urbanistica edilizia quali arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e elementi destinati al ricovero di piccoli animali domestici con relativa recinzione così come disciplinati nel Regolamento Edilizio Unificato e nel Regolamento comunale per la tutela degli animali.**
- 3. La realizzazione di elementi destinati al ricovero di piccoli animali domestici con relativa recinzione è consentita anche nelle aree di pertinenza dei fabbricati a destinazione commerciale e produttiva.**
- 4. L'installazione dei manufatti disciplinati dal presente articolo è consentita previa comunicazione ai sensi di legge e nel rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs n. 42/2004 per interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi su immobili soggetti a tutela.**
- 5. La realizzazione di piscine pertinenziali è consentita nel sistema insediativo all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati a uso residenziale e turistico ricettivo con le modalità e le caratteristiche così come disciplinate dal Regolamento Edilizio Unificato.**

Art. 29 – Disciplina del Sistema Funzionale

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Funzionale di cui all'art. 9 delle Norme del Piano Strutturale, la disciplina è articolata in:

- Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F), in riferimento al Subsistema dei Servizi
- Disciplina delle infrastrutture viarie, in riferimento al Subsistema delle Infrastrutture

Art. 30 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) – Parcheggi pubblici e privati

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri di cui alla specifica scheda norma.

2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 – Aree destinate verde pubblico attrezzato
- F2 – Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata
- F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio– sanitarie)
- F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
- F5 – Parco attrezzato con servizi a carattere privato
- F6 – Parco delle Terme
- F7 – Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale

3. Zone F1: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se

strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.).

Sugli edifici con destinazione diversa da quella pubblica ricadenti in tali zone sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio. In caso di riconversione all'uso pubblico, anche attraverso convenzionamento, è ammesso un ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

4. Zone F2: In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo; è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora tali interventi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo ove siano regolate le modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico del soggetto attuatore.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

5. Zone F3: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici ai sensi della legge 11 febbraio 1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni.

Per gli edifici individuati dal R.U. come oggetto di tutela e salvaguardia in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per i fabbricati esistenti, non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.

6. Zone F4: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e/o la scheda norma contenuta nell'Allegato 1 delle NTA specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata.

Il Regolamento Urbanistico individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona, è ammesso il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto. Per gli edifici presenti nell'area non sono ammessi, fino alla loro riconversione funzionale, interventi superiori alla ristrutturazione edilizia D3.

Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma.

7. Zone F5: In tali zone sono individuati parchi attrezzati con servizi a carattere privato di tipo culturale, ricreativo, sportivo, per il tempo libero ed il turismo. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo convenzionato relativo all'intero comparto o a porzioni organiche e funzionali di esso (subcomparti), nel rispetto della disciplina definita dalle specifiche schede norma di cui all'Allegato 1 delle NTA.

8. Zone F6: Tale zona corrisponde al Parco Termale di Uliveto, all'interno del quale sono consentiti unicamente interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici, nonché di promozione del ruolo culturale e sociale del parco. La disciplina di tale zona è definita all'interno dell'art. 43 delle presenti norme (Invarianti Strutturali).

9. Zone F7: In tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti,

ecc. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi.

10. DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - Nella individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 con particolare riferimento alle aree a parcheggio, il Regolamento Urbanistico specifica i requisiti minimi necessari per il soddisfacimento degli standard, nonché delle dotazioni private di parcheggio. In particolare:

- Fermo restando l'obbligo del reperimento dei parcheggi pubblici e privati nella misura prevista dalla legislazione vigente (D.M. 1444/68, L.122/89, D.C.R. 233/99, ecc.) e dal R.U. in relazione alle singole funzioni insediate, ogni **intervento di** nuova costruzione, **sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, frazionamento di unità immobiliari (con riferimento a tutte le unità risultanti) e mutamenti di destinazione d'uso in residenziale** dovrà comunque dotarsi di parcheggi privati secondo i seguenti parametri minimi:
 - a) **Residenziale e direzionale:** almeno due posti auto scoperti, singolarmente usufruibili, per ciascuna unità immobiliare. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 e lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50 % dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a posto auto. **E' ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni nel caso di alloggio monostanza per una persona;**
 - b) **Artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente: almeno un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni attività,** scoperti, singolarmente usufruibili.
- L'Amministrazione comunale, al fine di garantire un miglior inserimento ambientale e ridurre l'inquinamento visivo per interventi in zone a vincolo paesaggistico, potrà consentire il reperimento delle aree a parcheggio di cui alla L. 122/89 a piano interrato o seminterrato alle seguenti condizioni:
 - a) I posti auto siano facilmente raggiungibili da pubblica via e singolarmente usufruibili;

- b) Le aree a parcheggio siano di proprietà condominiale con divieto di suddivisione in box auto;
 - c) La destinazione d'uso di autorimessa non sia modificabile e sia garantita da atto obbligo con vincolo da riportarsi sulla nota di trascrizione.
- Le norme di cui sopra non si applicano agli interventi negli ambiti assimilabili alle zone omogenee “A” come definite dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968 (centri storici), **nonché per gli edifici ricadenti in zona B1 costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 08/08/1967 n. 765 (01/09/1967)**, nei casi in cui sia accertata l'impossibilità di reperire gli spazi necessari. In tali casi gli standard a parcheggio potranno essere monetizzati.

11. **PARCHEGGIO PRIVATO** - Le aree individuate come “Parcheggio privato” negli elaborati di R.U. sono aree a servizio di attività esistenti (residenziali, commerciali, produttive, ecc.) destinate esclusivamente ad aree di sosta e ricovero dei veicoli privati collegati all'attività in oggetto. Tali aree sono inedificabili.

12. **VERDE PRIVATO** - Le aree individuate come “Verde privato” negli elaborati di R.U. sono aree a verde destinate esclusivamente all'utilizzo privato da parte degli aventi titolo. Tali aree sono inedificabili.

Art. 31 – Disciplina delle infrastrutture viarie

1. Per le diverse tipologia di infrastrutture il Regolamento Urbanistico individua i seguenti obiettivi ed indirizzi:

– Viabilità di interesse sovracomunale: Obiettivo prioritario del R.U. è la riqualificazione del collegamento viario fra l'Autostrada A11 e la S.G.C. FI-PI-LI nel tratto che interessa il territorio comunale, attualmente inadeguato a far fronte agli elevati flussi di traffico e causa di degrado urbanistico ed ambientale per gli insediamenti esistenti. A seguito di tale riqualificazione, collegata anche alla realizzazione del sovrappasso di collegamento con la S.S. 67 bis in loc. Fornacette, sarà possibile differenziare e gerarchizzare i flussi di traffico nel territorio comunale, separando quelli di interesse sovracomunale da quelli a scala locale e decongestionare i centri abitati attualmente penalizzati dal traffico di attraversamento. A tale scopo sono previsti i seguenti interventi: a) individuazione del nuovo tracciato in variante alla S.P. Francesca Nord ed alla S.S. 439 nel tratto tra loc. La Barsiliana e loc. Guerrazzi,; tale tracciato svolgerà anche una funzione di servizio alla

zona produttiva e di alleggerimento dei centri abitati; b) riqualificazione del collegamento fra la S.P. della Botte e la S.P. Francesca Nord con adeguamento del ponte attuale attraversamento sul fiume Arno. Gli interventi sopra descritti sono oggetto di specifici accordi di programma fra gli enti interessati.

– Viabilità di interesse comunale: Il riordino della rete infrastrutturale comunale è connesso con le scelte di riqualificazione della viabilità provinciale, dalle quali dipendono le possibilità di adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana attraverso l'individuazione di tracciati alternativi e la riduzione dell'attraversamento dei centri abitati. Per la viabilità esistente l'Amministrazione Comunale dovrà definire piani di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standards richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

– Viabilità minore: il R.U. persegue il potenziamento e sviluppo della rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico e rurale.

– Ferrovia: Il R.U. assume come obiettivo il recupero del tratto ferroviario dismesso della linea ferroviaria Pontedera - Lucca, individuato come da cartografia, da promuovere nel quadro di un programma di intervento a scala sovracomunale nel rispetto delle indicazioni regionali ed in riferimento all'obiettivo di creazione della rete di metropolitana leggera a scala territoriale (Pisa – Lucca – Pontedera, ecc.) Tutto il tracciato ferroviario non dovrà essere interessato da interventi, salvo quelli di adeguamento e ripristino della funzionalità della ferrovia. A tal fine il Piano Strutturale un'apposita Invariante Strutturale che tutela il tracciato e la sua fascia di rispetto.

2. CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

– strade extraurbane - sono le strade di competenza Regionale, Provinciale e Comunale aventi il tracciato al di fuori delle UTOE perimetrato dal R.U.;

– strade urbane - sono le strade di competenza Regionale, Provinciale e Comunale aventi il tracciato interno alle UTOE perimetrato dal R.U.

3. STRADE ESISTENTI

– Interventi sulle strade extraurbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, fermo restando la sezione della carreggiata stradale) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

– Interventi sulle strade urbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione da definire nell'ambito del Piano Urbano del traffico e dei relativi Piani di Dettaglio.

4. ACCESSI ALLA RETE STRADALE

Nelle aree esterne alle UTOE non è consentita la realizzazione di nuove viabilità per l'accesso dei veicoli leggeri e pesanti alle seguenti strade extraurbane:

- strade regionali
- strade provinciali
- strade di previsione del R.U.

Sono possibili deroghe qualora gli interventi proposti garantiscano un miglioramento della circolazione stradale e della sicurezza ed in particolare la soppressione di accessi esistenti non a norma con i requisiti richiesti dal Nuovo Codice della Strada.

5. OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRE NEL PERIODO DI VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

In coerenza con il disposto della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro revisionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del R.U. ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.

6. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

Le presenti norme, in attuazione di quanto disposto dalla L.R. n. 19/2004 e dal successivo Regolamento di Attuazione, disciplinano i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati nuovi impianti di distribuzione dei carburanti. In particolare:

- a. Si dichiarano compatibili i seguenti impianti di distribuzione carburanti esistenti sul territorio comunale:
- CAPRONA Impianto ERG via provinciale Navacchio-Calci
 - ULIVETO TERME Impianto AGIP via provinciale Vicarese
 - LUGNANO-CUCIGLIANA Impianto IP via provinciale Vicarese
 - VICOPISSANO Impianto TAMOIL via provinciale Francesca Nord
 - VICOPISSANO Impianto AGIP via provinciale Francesca Nord
 - GUERRAZZI-BIENTINA Impianto MONTESHELL – SS. 439
- b. Tipologia degli impianti - Gli impianti di distribuzione dei carburanti si distinguono in:
- Stazioni di servizio: sono gli impianti comprendenti strutture per lavaggio e minuto mantenimento dei veicoli a motore, nonché fornitura di servizi igienici e generi di conforto alla persona, quali punti di ristoro, bar ecc.;
 - Stazioni di rifornimento: sono quelle in cui non sono previste strutture per lavaggio e minuto mantenimento dei veicoli a motore, né servizi alla persona, ad eccezione dei servizi igienici;
 - Chiosco: sono gli impianti comprendenti unicamente un locale destinato all'uso esclusivo del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti, altri prodotti e accessori per veicoli a motore, oltre i servizi igienici;
 - Punto isolato e/o appoggiato: sono gli impianti senza alcuna struttura accessoria con la sola eventuale eccezione della pensilina.
- c. Criteri d'individuazione delle aree - L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti normative di settore e da quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di seguito individuate:
- U.T.O.E. con destinazione residenziale
 - Ambito di riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 42 delle presenti NTA
 - Sistema Ambientale – subsistema del Monte.
- d. Superfici minime delle aree - In relazione alle diverse tipologie d'impianto sono individuate le seguenti superfici minime comprensive dei percorsi d'ingresso e d'uscita:
- stazioni di servizio: mq. 2.000;
 - stazioni di rifornimento: mq. 1.600;
 - chioschi: mq. 900.

Per i punti isolati e/o appoggiati non è predeterminata alcuna superficie minima.

- e. Caratteristiche delle aree e degli impianti - La domanda di **permesso a costruire**, presentata ai sensi della L.R. n. 19/2004 e del successivo Regolamento di Attuazione, deve contenere:
- tutti gli elaborati grafici necessari per il rilascio della Permesso di costruire, relativi agli interventi edilizi e alle pensiline;
 - le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare attenzione per il suolo, il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, gli impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore e le misure previste per eliminare eventuali condizioni negative dell'ambiente;
 - adeguata relazione, che costituisce parte integrale e sostanziale degli elaborati di progetto, in cui sarà contenuta l'analisi approfondita della compatibilità ambientale e delle caratteristiche idrogeologiche ed idrochimiche del terreno interessato dall'intervento. I dati di cui sopra dovranno essere acquisiti anche tramite il posizionamento di piezometri o di pozzi di controllo;
- f. Gli interventi edilizi necessari alla installazione degli impianti e delle strutture annesse dovranno rispettare le leggi vigenti e le seguenti limitazioni:
- l'area interessata dall'impianto, stazione di servizio o di rifornimento, dovrà prevedere una superficie a verde pari almeno al 30 % della superficie totale, le siepi e le alberature d'alto fusto devono essere scelte tra le specie autoctone;
 - negli spazi esterni devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta dei veicoli, nelle altre parti sono consentite pavimentazioni in manufatti prefabbricati alveolari con inserimento di terreno vegetale inerbito;
 - la superficie occupata da manufatti edilizi e pensiline non dovrà essere superiore al 20% della superficie totale;
 - gli edifici dovranno avere un solo piano ed una superficie utile massima di mq. 150 per stazioni di rifornimento e mq. 250 per stazioni di servizio;
 - in sede di progettazione successiva realizzazione dell'impianto, ed in relazione alle sue dimensioni, dovranno essere previste soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo sul contesto preesistente, quali barriere di verde e verifiche cromatiche; le insegne e la cartellonista dovranno essere conformi al vigente piano della pubblicità esterna.

- Gli impianti di distribuzione corredati d'autolavaggio dovranno prevedere sistemi d'approvvigionamento idrico autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di Legge.
- Ferma restando la titolarità del **titolo abilitativo** ai sensi della normativa vigente, le strutture per lavaggio e minuto mantenimento dei veicoli a motore, nonché fornitura di servizi igienici e generi di conforto alla persona, quali punti di ristoro, bar ecc., possono essere gestite da persone giuridiche diverse dal titolare stesso.
- **Il permesso a costruire** è rilasciato a condizione che, in caso di chiusura dell'impianto, sostituzione di serbatoi e delle reti di erogazione, sia fatto obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo uno specifico progetto sulla base delle normative vigenti in materia (art.9 D.M. 20.10.1998 e D.M. 25.10.1999 n° 471), per la verifica del mantenimento delle condizioni di integrità dell'ambiente fisico, con particolare attenzione per il suolo, il sottosuolo, le acque superficiali e le acque sotterranee.
- E' fatto obbligo agli impianti di distribuzione carburanti esistenti sul territorio comunale di cui al punto a) del presente comma, dichiarati compatibili, in caso di dismissione o sostituzione dei serbatoi (art.9 D.M. 20.10.1998) e delle reti di erogazione, attenersi alle disposizioni di cui al paragrafo precedente (obbligo di bonifica del sito).

g. Impianti in zona agricola

- Oltre al rispetto dei requisiti e delle limitazioni previste dall'articolo precedente, per gli impianti ricadenti all'interno degli ambiti territoriali avente prevalente destinazione agricola assimilabili alle zone territoriali omogenee E, come definite dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 n° 1.444, dovrà essere tenuto conto del sistema delle canalizzazioni agrarie, ove esistenti, del drenaggio superficiale, nonché del sistema di canalizzazione delle acque meteoriche.
- In particolare, per la costruzione di qualsiasi tipo d'impianto è vietato modificare l'andamento del terreno con sbancamenti che provochino dislivelli superiori a ml. 2,00, misurati sul piano verticale; i dislivelli di quota devono essere superati con prode erbose o muri in pietra; sono vietati i muri a retta in cemento a vista.
- Le delimitazioni della proprietà saranno realizzate, di norma, sfruttando i segni già presenti sul terreno, quali: fossi, muri, filari d'alberi, cespugli; la realizzazione di

nuove recinzioni è vietata ad eccezione di delimitazioni realizzate con siepi ad elementi d'essenze locali.

- h. Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme si farà riferimento alle leggi vigenti, in particolare alla L.R. n. 19 del 24 marzo 2004 ed al relativo Regolamento di Attuazione n. 42/R del 2 agosto 2004 e successive modifiche e integrazioni.

7. CARTELLONISTICA STRADALE

Fermo restando quanto previsto dal Regolamento della Pubblicità approvato con atto. n. 31 del 27/4/2001, l'installazione di insegne pubblicitarie e/o cartellonistica è vietata nelle aree di cui alla lettera c del precedente comma 6.

Art. 31 bis – Disciplina degli impianti di radiocomunicazione

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

- a. **La presente disciplina è adottata ai sensi dell'art. 8, comma 6, della “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” 22 febbraio 2001, n. 36, dell'art. 2, comma 1 bis della L. 66/2001, del Decreto Legislativo 1 agosto 2003 n. 259 “Codice delle comunicazioni elettroniche”, del Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n.381, “Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenze compatibili con la salute umana” e della Legge Regionale 6 Ottobre 2011, n. 49 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”.**
- b. **La presente disciplina si applica a tutti gli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz , compresi gli impianti a basso livello di emissione come microcelle, picocelle e similari, gli impianti mobili su carrato, gli impianti provvisori nonché gli impianti di ponti radio o assimilabili installati nel territorio comunale.**
- c. **La presente disciplina si applica, inoltre, a tutti gli impianti di cui al comma 2 anche se realizzati da altri Enti Pubblici ivi compresi le Forze armate e le Forze di Polizia se non sono dichiarati necessari a garantire i propri servizi di pubblica utilità o diretti alla difesa nazionale.**
- d. **Sono esclusi dall'applicazione della presente disciplina gli apparati di radioamatori. Sono esclusi inoltre gli impianti realizzati da altri Enti Pubblici ivi compresi le Forze armate e le Forze di Polizia se dichiarati necessari a garantire i propri servizi**

di pubblica utilità o diretti alla difesa nazionale. Sono inoltre fatte salve le competenze attribuite all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni di cui alla Legge 31 luglio 1997, n. 249 (Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo).

2. FINALITÀ E OBIETTIVI

In ottemperanza alla legislazione di cui al comma 1 il Comune stabilisce le seguenti finalità e obiettivi:

- a. avviare tutte quelle misure idonee a garantire la massima tutela per la popolazione, in termini di esposizione ai campi elettromagnetici, anche perseguendo valori di emissione cautelativi, pur nel rispetto delle normative vigenti;**
- b. tutelare la salute umana, l'ambiente e il paesaggio come beni primari;**
- c. assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti attraverso una razionale pianificazione degli stessi al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ed assicurare ai gestori la copertura del servizio;**
- d. disciplinare le procedure per l'installazione, modifica, riconfigurazione, delocalizzazione, dismissione e ed in generale la gestione di tutti gli impianti di cui al comma 1;**
- e. stabilire i criteri per l'attuazione delle azioni di risanamento ai sensi dell'art.11 della L.R. 49/2011;**
- f. garantire il contenimento dell'inquinamento ambientale derivante dalle emissioni elettromagnetiche degli impianti ed il conseguimento, nell'esercizio degli stessi, del principio di minimizzazione anche mediante l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni;**
- g. a tale scopo i soggetti interessati ad installare e/o mantenere impianti del tipo descritto al comma 1 debbono presentare, conformemente a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, la migliore soluzione tecnica, praticabile al momento della richiesta, che riduce al livello più basso possibile i campi elettromagnetici;**
- h. conoscere la situazione generale relativa al livello d'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici anche ai fini dell'autorizzazione all'installazione di nuovi impianti;**

- i. garantire la partecipazione dei cittadini alle scelte relative al corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;**
- j. fornire corrette informazioni alla popolazione mediante incontri e dibattiti pubblici con l'Amministrazione comunale e/o con esperti, seminari, convegni ecc.**

3. CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

- a. Si applicano i criteri così come definiti all'art. 11 della Legge Regionale 49/2011.**
- b. Fatto salvo quanto previsto al precedente punto, gli impianti per la telefonia cellulare sono preferibilmente collocati su aree e/o su immobili a destinazione non residenziale di proprietà comunale; ove ciò non è stato possibile, sono stati posti su aree e/o su immobili a destinazione non residenziale di proprietà di altri soggetti pubblici o privati.**
- c. Compatibilmente con il mantenimento dell'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati dagli impianti, è consentito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni al fine di ridurre il numero dei siti complessivi compatibilmente con le esigenze di copertura del servizio e per ottimizzare l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi.**
- d. Nella condivisione degli impianti i gestori devono mettere in atto tutte le misure idonee al perseguimento del principio di minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici della popolazione eventualmente residente nelle aree di cui al presente articolo.**
- e. Compatibilmente con la natura del terreno e con le infrastrutture esistenti e al fine di limitare l'impatto ambientale dei nuovi siti, sono favorite le installazioni interraste degli impianti tecnologici (shelter) collegati agli impianti di telefonia cellulare.**

4. DIVIETO DI INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI

- a. E' stabilito il divieto dell'installazione degli impianti in aree o siti diversi da quelli indicati nel piano comunale delle installazioni;**
- b. I divieti di installazione di cui sopra non riguardano le installazioni di impianti realizzati da altri Enti pubblici (Protezione Civile, Carabinieri, Polizia, Forze Armate, Vigili del Fuoco, Capitaneria di Porto, Corpo Forestale dello Stato, Guardia di Finanza ecc.) se dichiarati necessari a garantire i servizi di pubblica utilità.**

5. AREE SENSIBILI

- a. Per aree sensibili si intendono tutti gli edifici e loro pertinenze esterne adibiti a permanenze di persone non inferiori alle quattro ore giornaliere sui quali e/o in corrispondenza dei quali è vietata ogni installazione di impianti di radiocomunicazione.**
- b. In tali aree ricadono:**
 - **Asili nido, scuole materne, scuole di ogni ordine e grado;**
 - **Ospedali, case di cura, case di riposo per anziani, centri di accoglienza.**

6. INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI IMPIANTI

L'ufficio tecnico comunale cura la realizzazione e l'aggiornamento della cartografia comunale degli impianti. In detta cartografia deve essere riportata la puntuale localizzazione degli impianti esistenti, suddivisi per gestore, come indicato nei piani di localizzazione nonché gli eventuali aggiornamenti periodici (tipicamente annuali). In suddetta cartografia deve essere riportata anche la localizzazione di eventuali microcelle o picocelle.

7. CATASTO DEGLI IMPIANTI

Ai sensi dell'art. 5, della L.R. 49/2011 è istituito presso l'ArpaT il catasto regionale degli impianti.

8. PROGRAMMA ANNUALE E PROCEDURE DI VALUTAZIONE

- a. L'autorizzazione comunale di cui al comma 9, è subordinata prioritariamente alla presentazione da parte dei soggetti aventi titolo di un programma annuale di sviluppo delle reti ovvero del piano delle installazioni degli impianti.**
- b. La presentazione dei piani annuali delle installazioni degli impianti deve essere corredata da:**
 - **planimetria con l'ubicazione dei siti in servizio;**
 - **planimetria con la proposta delle localizzazioni degli impianti;**
 - **documentazione tecnica indicante la tipologia di impianto e tecnologie previste.**
- c. Il programma annuale viene presentato dagli operatori interessati entro il 31 ottobre di ogni anno.**
- d. Il Comune elabora un proprio programma di implementazione del Piano comunale, individuando i siti in risposta alle richieste presentate entro 90 giorni successivi alla data di scadenza per la consegna dei programmi da parte dei gestori;**

- e. Tale programma si traduce nella determinazione del numero di impianti da installare nell'arco del periodo e nell'individuazione puntuale dei siti dove localizzare gli impianti;
- f. I risultati della verifica, qualora prevedano l'individuazione di nuovi siti, devono essere sottoposti alla approvazione del Consiglio comunale;

9. AUTORIZZAZIONE

Il procedimento unico comprensivo della verifica di conformità urbanistico-edilizia è quello previsto dall'art.87 D.L. 259/03.

- a. L'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti per la telefonia cellulare, nonché la modifica delle caratteristiche di emissione dei medesimi, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune nelle forme e nei tempi previsti dall'art. 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003 n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche).
- b. Gli interventi riguardanti gli impianti con potenza in singola antenna uguale o inferiore a 20 Watt e non comportanti la realizzazione di pali o tralicci, sono soggetti a presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003 n. 259 a condizione che l'impianto sia localizzato all'interno dei siti individuati nel Piano comunale degli impianti.
- c. L'autorizzazione comunale di cui al comma precedente è rilasciata entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza;

10. IMPIANTI MOBILI SU CARRATO, IMPIANTI PROVVISORI

- a. I soggetti interessati alla installazione di impianti mobili su carrato e/o impianti provvisori devono darne comunicazione al Comune almeno 45 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori indicando:
 - l'ubicazione dell'impianto;
 - il tipo, il modello, le dimensioni e la ditta costruttrice di ciascuna antenna trasmittente, con indicate le seguenti caratteristiche:
 - i diagrammi d'irradiazione sul piano orizzontale e sul piano verticale;
 - la direzione di massima irradiazione in gradi nord;
 - l'inclinazione sull'orizzontale della direzione di massima irradiazione;
 - il guadagno dell'antenna;
 - l'altezza dal suolo del centro elettrico dell'antenna;
 - la polarizzazione;

- la frequenza utilizzata;
 - la potenza massima immessa in antenna.
- b. Il Comune può chiedere al gestore una diversa collocazione degli impianti di cui al presente articolo nel rispetto dei propri criteri localizzativi e standard urbanistici. L'installazione di impianti mobili su carrato e/o impianti provvisori necessita dei pareri Arpat ed USL. La durata massima di tali installazioni non può essere superiore a sei mesi e non è soggetta a proroga.

11. IMPIANTI DI ALTRI ENTI PUBBLICI

- a. Tutti gli Enti pubblici diversi dal Comune ivi compresi le Forze armate e le Forze di Polizia che abbiano necessità di installare impianti di cui all'articolo 1 del presente Regolamento devono inviare all'Ufficio competente del Comune, 45 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una comunicazione in cui si dichiara che tali impianti servono a garantire l'espletamento dei propri servizi di pubblica utilità o diretti alla difesa nazionale;
- b. In caso contrario valgono le procedure di cui al presente Regolamento;
- c. In ogni caso resta invariato l'obbligo di legge per il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici di cui al DPCM 8 luglio 2003.

12. INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

- a. I soggetti interessati ad installare e/o mantenere impianti devono utilizzare la migliore tecnologia disponibile e praticabile al momento della richiesta, per ridurre al livello più basso possibile i campi elettromagnetici;
- b. Salvo che contrasti con il principio della minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici viene favorito l'uso comune di un unico palo/traliccio tra più gestori;
- c. Gli impianti dovranno essere conservati e mantenuti con cura sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione adottate ai fini del contenimento delle emissioni dei campi elettromagnetici;
- d. La progettazione di nuovi impianti, fatto salvo l'obiettivo di minimizzazione dell'esposizione della popolazione, dovrà inoltre rispondere ai seguenti criteri:
- nel territorio urbanizzato dovrà essere perseguita una progettazione integrata con il contesto urbanistico di riferimento;

- nel territorio urbanizzato sono ammesse soluzioni a palo, da progettare come elementi di arredo urbano;
- nelle aree rurali dovrà essere evitato l'utilizzo di impianti dotati di elementi particolarmente impattanti per forma e dimensioni e tinteggiati con colorazioni vistose, salvo esigenze di sicurezza militari e/o civili;
- le apparecchiature a terra devono essere di dimensioni il più possibile contenute e, di norma, devono essere interrate; qualora la natura del terreno e/o le infrastrutture esistenti non ne consentano l'interramento, dette apparecchiature dovranno essere opportunamente schermate attraverso siepi e alberature costituite da essenze tipiche locali, integrando, ove possibile, sistemi di verde già presenti sul territorio;
- nella previsione di nuove installazioni in aree anche indirettamente interessate dalla presenza beni immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, i valori percettivi da salvaguardare sono quelli degli edifici e del loro contesto (aree cortilive, spazi aperti adiacenti, viali di accesso, aree verdi di pertinenza, ecc.), assumendo come punti di vista le strade e gli edifici limitrofi;
- nella previsione di nuove installazioni in aree agricole non dovranno essere alterate le opere di sistemazione idraulico-agraria tradizionali, i tracciati delle strade vicinali e poderali nonché della rete idraulica di drenaggio superficiale e si dovranno salvaguardare le relazioni spaziali e percettive con il contesto paesaggistico di riferimento dei manufatti e degli elementi naturali di valore storico ambientale;
- per i nuovi impianti è vietato l'utilizzo del supporto con tipologia a traliccio, fatta salva la posa in opera degli apparati emittenti, con minimo effetto di intrusione visiva, su tralicci esistenti destinati ad altre funzioni.

13. AZIONI DI RISANAMENTO

- a. Il Comune promuove azioni di risanamento degli impianti ai sensi della legge n. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dell'art. 7 della L.R. T. 49/2011, avvalendosi qualora ritenuto utile, del Comitato Tecnico per gli impianti.
- b. Qualora l'Amministrazione Comunale, avvalendosi dell'Arpat e del Dipartimento di prevenzione delle Aziende Unità Sanitarie Locali, riscontri livelli di campo superiori ai limiti e ai valori previsti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 ordina al gestore

dell'impianto di attuare tutte le azioni di risanamento necessarie per l'immediata riconduzione ai limiti e valori stabiliti dalla legge. Le azioni volte al risanamento degli impianti sono attuate a cura e spese dei titolari degli stessi e sono effettuate nei tempi e con le modalità disposte dal Comune.

- c. Le azioni di risanamento sono finalizzate inoltre al rispetto dei criteri localizzativi di cui al comma 3 ed al conseguimento del principio di minimizzazione. A tal fine il Comune si impegna a trovare accordi con i gestori.

14. RILOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

- a. Il Comune dispone la rilocalizzazione degli impianti quando:

- gli impianti sono installati in aree identificate come non idonee dal Comune secondo quanto previsto dalla presente disciplina ovvero nelle aree, su fabbricati, su immobili dove è vietata la localizzazione;
- è accertata l'impossibilità di garantire il rispetto del principio di minimizzazione attraverso le azioni di risanamento.

- b. L'individuazione delle aree più adeguate alla nuova localizzazione avviene nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali e tenendo conto dei criteri per la localizzazione degli impianti previsti nella presente disciplina;

- c. I termini per la presentazione dei progetti per la rilocalizzazione degli impianti sono indicati nelle specifiche ordinanze comunali e comunque non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente disciplina.

15. FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO

- a. Le funzioni di vigilanza e di controllo sono esercitate dai Comuni avvalendosi dell'Arpat e del Dipartimento di prevenzione delle Aziende Unità Sanitarie Locali in base alle rispettive competenze secondo quanto disposto dall'articolo 13 della Legge Regionale 49/2011.

- b. In relazione alle modalità e alle finalità per lo svolgimento dei controlli si applicano i criteri previsti all'art. 13 della L.R. 49/2011.

- c. Oltre a quanto previsto dalla lett. a del presente comma il Comune può esercitare la sua funzione di controllo e vigilanza dei livelli di campo elettromagnetico emessi dagli impianti per telefonia cellulare attraverso attività integrative di monitoraggio dei livelli di campo elettromagnetico.

- d. Il Comune garantisce l'accesso dei dati delle misure a tutti i cittadini, su semplice richiesta.

16. SANZIONI AMMINISTRATIVE

Nel caso di accertato superamento dei limiti stabiliti dalla normativa vigente, e di tutte le condizioni e prescrizioni previste dall'atto amministrativo per la realizzazione dell'impianto, si applicano le sanzioni come previsto all'Art. 14 della Legge Regionale 49/2011.

17. PARTECIPAZIONE ED INFORMAZIONE

Il Comune assicura alla cittadinanza ed a tutti gli interessati, nel rispetto delle forme previste dalle leggi statali e regionali, la partecipazione al procedimento di formazione del programma annuale delle installazioni e promuove le iniziative di informazione e divulgazione alla cittadinanza dell'attività di vigilanza e monitoraggio compiuta.

Art. 32 – Disciplina del Sistema Ambientale

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi del Sistema Ambientale di cui all'art. 9 delle Norme del Piano Strutturale, vengono individuate le seguenti zone omogenee:

All'interno del sottosistema della pianura:

- Zone agricole ordinarie (E1)
- Zone agricole connesse con l'ambito fluviale (E2)
- Zone agricole di interesse paesaggistico (E3)
- Ambito di riqualificazione ambientale (zona a prevalente interesse ambientale)

All'interno del sottosistema del monte:

- Zone agricole di interesse paesaggistico (zone E4)
- Ambito di riqualificazione ambientale (zona a prevalente interesse ambientale)

2. Il sottosistema del monte è classificato “ad esclusiva funzione agricola” ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/05 e succ. mod., poiché caratterizzato da particolari sistemazioni agrarie e da superfici boscate. In tale zona sono ammesse solo attività agricole o connesse con l'agricoltura.

3. Le disposizioni contenute nei seguenti articoli specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla L. R. n. 1/05, nonché alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Art. 33 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

1. Nelle zone definite nel precedente art. 32 comma 1, con esclusione delle zone a prevalente interesse ambientale per le quali vigono specifiche disposizioni, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, sono ammesse, all'interno del patrimonio edilizio esistente, le seguenti destinazioni:

- abitazioni ad uso civile
 - attività ricettive integrate con la residenza con un massimo di 6 camere
 - attività turistico ricettive, pubblici esercizi ed attività di interesse collettivo, subordinatamente all'approvazione di uno specifico Piano di Recupero.
- Sono consentite, per alcuni edifici specificatamente individuati nell'Allegato 3 alle NTA (Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi), le seguenti destinazioni:
- pubblici esercizi
 - attività commerciali con una superficie utile di vendita fino ad un massimo di 25 mq, dotate di servizi igienici ed eventualmente collegate con attrezzature all'aperto per lo svago e la permanenza.
2. Le destinazioni di cui ai commi precedenti sono subordinate alla verifica della compatibilità ambientale, tipologica, edilizia ed urbanistica, da attuarsi con le procedure previste per i Piani di Recupero, nel rispetto dei principi previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 36.
3. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio contenuti nel presente strumento, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica.

Art. 34 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno delle zone di cui al precedente art. 32 si attuano attraverso:
 - Intervento diretto
 - Piani Attuativi (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi di cui al successivo comma 4).
2. Gli interventi diretti sono consentiti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria E (Ristrutturazione Urbanistica), limitatamente a quelli disciplinati dal successivo art. 35 commi 1, 3, 4, nonché per i manufatti di cui agli artt. 39 e 40 delle presenti norme.

3. Sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi da realizzare all'interno delle specifiche zone di recupero individuate dallo strumento urbanistico o da successivi atti dell'A.C., finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.
Sono subordinati a Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi di cui agli artt. 37 e 38 delle presenti norme (nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annesso agricolo, serre fisse), nonché gli interventi di categoria E (Ristrutturazione Urbanistica) diversi da quelli di cui al precedente comma 2.
4. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui al Titolo IV Capo III della LR 1/05 e succ. mod. assume valore di Piano Attuativo quando in esso siano previsti interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica diversi da quelli di cui al precedente comma 2.
5. Per tutti gli interventi di categoria superiore alla manutenzione straordinaria, i progetti di intervento edilizio dovranno comprendere il resede di pertinenza, alla cui riqualificazione è subordinata l'ammissibilità dell'intervento stesso.

Art. 35 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente

1. Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di schedatura di dettaglio allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, della quale costituisce parte integrante. Per ciascun edificio o complesso di edifici è definita una scheda in cui sono indicati:

- l'ubicazione degli edifici e l'individuazione delle relative aree di pertinenza
- la datazione storica ed i caratteri tipologici degli edifici
- la destinazione d'uso in atto
- gli eventuali elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare
- le eventuali condizioni di degrado nonché l'eventuale incompatibilità con la destinazione d'uso in atto.

Sulla base di tale quadro conoscitivo, il Regolamento Urbanistico individua nell'apposito allegato alle NTA (Allegato 3 - Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi) gli edifici per i quali sono definite le categorie di intervento ammissibili estesi anche alle pertinenze, le eventuali prescrizioni relative alla modalità di attuazione delle trasformazioni, i criteri per l'individuazione delle unità minime di intervento.

Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel suddetto allegato prevalgono sulla normativa di carattere generale di cui ai successivi commi 2 e 3. Laddove non esplicitamente escluso, l'ampliamento una-tantum di cui ai suddetti commi si intende ammesso.

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

- edifici con destinazione agricola
- edifici con destinazione non agricola

3. Gli edifici con destinazione agricola si distinguono in:

a) Edifici agricoli ad uso residenziale

Per gli edifici di cui al precedente comma 1, valgono le prescrizioni contenute nella relativa scheda di dettaglio, alle quali devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti indicati nel successivo capoverso.

Per gli edifici ad uso residenziale diversi da quelli di cui al comma 1 sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti «una-tantum» previsti al Titolo IV Capo III della LR 1/05 (ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc purché tali interventi non comportino aumento delle unità abitative).

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica diversi dagli ampliamenti predetti ed il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Per gli edifici già notificati ai sensi del D. lgs 42/2004, sono ammessi interventi fino alla categoria C (restauro).

b) Edifici agricoli ad uso non residenziale

Per gli edifici ad uso non residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3 che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti. Sono consentiti inoltre gli interventi «una-tantum» di cui al comma 3 art. 5 della LR 64/95 e succ. mod. (ampliamenti del 10% del volume esistente per gli annessi di aziende agricole, e comunque fino ad un massimo di 300 mc).

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica diversi dagli ampliamenti predetti e la modifica della destinazione d'uso, unicamente finalizzata al recupero residenziale, sono subordinati alla presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

4. Gli edifici a destinazione d'uso non agricola si distinguono in:

a) Edifici ad uso residenziale

Per gli edifici di cui al precedente comma 1, valgono le prescrizioni contenute nella relativa scheda di dettaglio, alle quali devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti indicati nel successivo capoverso.

Per gli edifici ad uso residenziale diversi da quelli di cui al comma 1 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti. Sono ammessi inoltre ampliamenti «una-tantum» del 20% del volume esistente, e comunque limitati ad un massimo di 20 mq, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Contestualmente all'intervento di ampliamento dovrà essere riqualificata l'area di pertinenza, gli eventuali annessi, prevedendo la demolizione delle superfetazioni o dei corpi degradati.

Per i manufatti accessori e per le pertinenze annesse all'unità immobiliare principale è consentita la modifica della destinazione d'uso solo se finalizzata al recupero residenziale. Nel caso in cui si verifichi un aumento di unità immobiliari superiore ad una rispetto alla situazione esistente, gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero.

Per gli edifici già notificati ai sensi del D. lgs 42/2004 sono ammessi interventi fino alla categoria C (restauro).

Per gli edifici i cui proprietari risultino residenti nell'immobile alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di 80 mq di superficie utile, **condizionato al mantenimento o alla realizzazione di ulteriori 20 mq di superficie non residenziale**. Tale ampliamento, finalizzato all'adeguamento delle condizioni abitative, dovrà risultare coerente con i caratteri tipologici e formali dell'edificio e con le prescrizioni eventualmente stabilite dalle schede di cui al successivo comma 4. **L'intervento** è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario s'impegna a non cedere in locazione o in proprietà l'unità immobiliare per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori. Nel caso che per motivi indipendenti dalla volontà del concessionario si renda necessaria la vendita o la locazione dell'immobile, il prezzo relativo sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale applicando i criteri stabiliti in convenzione.

b) Edifici ad uso non residenziale

Per gli edifici di cui al precedente comma 1, valgono le prescrizioni contenute nella relativa scheda di dettaglio, alle quali devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti indicati nel successivo capoverso.

Per gli edifici ad uso non residenziale diversi da quelli di cui al comma 1 sono ammessi unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia D2, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, finalizzati al risanamento igienico sanitario o della riconversione ad uso residenziale. Sono ammessi inoltre ampliamenti «una-tantum» del 20% del volume esistente, e comunque limitati ad un massimo di 10 mq, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Contestualmente all'intervento di ampliamento dovrà essere riqualificata l'area di pertinenza, gli eventuali annessi, prevedendo la demolizione delle superfetazioni o dei corpi degradati.

Gli interventi di variazione di destinazione d'uso che comportino la creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero, esteso al resede di pertinenza, finalizzato alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

Le nuove unità immobiliari dovranno avere comunque la superficie utile residenziale non inferiore a mq. 50, e la superficie non residenziale non inferiore a mq. 20. **Per superficie non residenziale si intende la superficie dei locali autonomamente funzionali, con accesso direttamente dall'esterno e con funzione accessoria e pertinenziale agli edifici ad uso residenziale, non comunicante con l'abitazione.**

5. Gli ampliamenti ammessi dai precedenti commi, se prospicienti a strade di uso pubblico o ad ambiti territoriali con destinazione diversa da quella agricola, dovranno osservare una distanza minima di 10 m dalla strada o dai limiti di zona. Per fabbricati esistenti compresi nella predetta fascia di 10 m, gli ampliamenti consentiti dalla presente normativa potranno essere realizzati parallelamente all'andamento della strada o della linea di confine del diverso ambito urbanistico, e comunque a distanza non inferiore a quella preesistente. E' inoltre ammessa la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono fatte salve le diverse disposizioni del DM 2/04/68 n° 1444 e del vigente Codice della Strada.

Art. 36 - Mutamento delle destinazioni d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente

1. Le modifiche della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinate:
 - alla verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art.35;
 - alla verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio, del complesso di edifici o di parti di essi, oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
 - alla valutazione dell'eventuale aumento di carico urbanistico e della sua compatibilità con le caratteristiche del contesto agricolo ed ambientale;
 - alla verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente, in relazione al tipo di destinazione richiesta.
2. La modifica della destinazione d'uso da agricola a residenziale degli edifici esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente strumento, è consentita a condizione che ne sia dimostrata, mediante Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, la non necessità per le esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, tenuto conto dei rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiarie minime indicati agli artt. 63 e 64 del vigente P.T.C.
3. La modifica della destinazione d'uso degli edifici adibiti ad annessi agricoli esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente strumento, è consentita a condizione che ne sia dimostrata, mediante Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, la non necessità alla conduzione del fondo, nel rispetto dei parametri di cui agli artt. 63 e 64 del vigente P.T.C.
4. Per gli edifici aventi destinazione non agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95, è consentita la modifica della destinazione d'uso in agricola alle condizioni indicate all'art. 65 del vigente P.T.C.
5. Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici che, di fatto, abbiano subito una modifica della destinazione d'uso agricola in atto alla data di entrata in vigore della LR 64/95 (6 maggio 1995), anche limitatamente alla sola modifica della destinazione d'uso in assenza di opere, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi di quanto stabilito al Titolo IV Capo III della LR 1/05. Le successive trasformazioni di tali edifici saranno soggette alle disposizioni stabilite dalla L. 10/77 per gli edifici non ricadenti in

zona agricola. La suddetta disposizione si applica anche nel caso in cui la modifica della destinazione d'uso sia contestuale o conseguente agli interventi edilizi ed urbanistici sopra indicati.

6. Per gli edifici interessati dagli interventi di cui al precedente comma 5, l'Amministrazione Comunale individua gli interventi di sistemazione ambientale di cui al Titolo IV Capo III della LR 1/05 art. 45 comma 2 (nel caso che le aree di pertinenza siano superiori ad 1 ha) o gli oneri sostitutivi di cui al Titolo IV Capo III della LR 1/05 art. 45 comma 3 (nel caso che le aree di pertinenza siano inferiori ad 1 ha). Le aree di pertinenza relative ai suddetti edifici devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resede) quali risultanti dalla documentazione storica esistente (catasto leopoldino ed altre fonti).

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico ed agrario dei luoghi. I suddetti interventi comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali la manutenzione ed il recupero della viabilità poderale e interpoderale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, ivi compresi i filari di cipressi, gli alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, le alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora, nonché quelli di riqualificazione del resede di pertinenza obbligatori ai sensi della presente normativa, non sono considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

7. Al fine di salvaguardare i caratteri tipologici dell'edilizia rurale, negli edifici che hanno modificato la destinazione da agricola a non agricola è obbligatorio il mantenimento di una quota di superficie utile residenziale non inferiore a mq. 50, non residenziale non inferiore a 20 mq per unità abitativa. Qualora tali edifici siano oggetto di frazionamento in più unità abitative, le nuove unità abitative dovranno avere la superficie utile non inferiore a 80 mq e la superficie non residenziale non inferiore a 20 mq per unità abitativa.

Per superficie non residenziale si intende la superficie dei locali autonomamente funzionali, con accesso direttamente dall'esterno e con funzione accessoria e pertinenziale agli edifici ad uso residenziale, non comunicante con l'abitazione.

Art. 36 bis – Attività turistico ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente

In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio contenuti nel presente strumento, ferme restando le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'Allegato 3 - Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi, sono ammessi ampliamenti “una tantum” del 20% del volume esistente, e comunque limitati ad un massimo di 30 mq di S.U. esclusivamente se legati alla destinazione d'uso turistico ricettiva (professionale) del fabbricato. Sui fabbricati che usufruiscono di detto ampliamento la destinazione turistico ricettiva deve essere mantenuta per un periodo non inferiore a 10 anni. Tale condizione dovrà essere garantita da un'apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso turistico ricettiva del fabbricato oggetto dell'ampliamento per almeno dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

Gli ampliamenti «una-tantum» di cui sopra dovranno comunque essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed essere attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Contestualmente all'intervento di ampliamento dovrà essere riqualificata l'area di pertinenza, gli eventuali annessi, prevedendo la demolizione delle superfetazioni o dei corpi degradati.

Art. 37 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali, se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole o ad esse connesse, individuate al Titolo IV Capo III della LR 1/05.

2. L'edificazione di nuovi edifici rurali è consentita:

- nelle zone agricole ordinarie facenti parte del Sistema della Pianura (E1);
- nelle zone agricole di interesse paesaggistico facenti parte del Sistema della Pianura (E3), unicamente se contigui a nuclei o fabbricati rurali esistenti.

Concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone destinate a funzione agricola, per classi di coltura, purché nell'ambito del territorio comunale.

Concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone destinate a funzione agricola, per classi di coltura, nell'ambito del territorio comunale e dei comuni limitrofi, esclusivamente per le aziende esistenti alla data d'adozione della presente normativa, che successivamente a tale data non siano state oggetto di frazionamento di terreni o cessione di fabbricati, anche se non più funzionali all'attività agricola.

3. La costruzione di nuovi edifici rurali è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e delle limitazioni disposte dalla normativa tecnica del vigente PTC al Titolo II capo II art. 63, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi successivi.

4. I permessi di costruire per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciati esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai quali tali interventi sono subordinati. Dalla data di entrata in vigore della LR 16 aprile 1995 n°64, nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale a titolo di compravendita o ad altro titolo che abiliti al conseguimento della permesso di costruire, non sono consentiti nuovi edifici su tutti i terreni risultanti. Tale divieto non si applica nei casi previsti dal comma 5 bis dell'art. 3 della predetta legge regionale.

5. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è soggetta alle seguenti prescrizioni:

a) REQUISITI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DEI NUOVI EDIFICI.

I nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo consentano, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali;
- è vietata la realizzazione di nuove strade;

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, ubicati in corrispondenza dei confini di proprietà, in prossimità dei fabbricati, ecc.). Le necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

b) REQUISITI DIMENSIONALI, TIPOLOGICI E FORMALI DEI NUOVI EDIFICI.

b.1) - *Caratteri dimensionali*: nei nuovi edifici la superficie utile non potrà essere superiore a 200 mq per nucleo familiare, compresi gli eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola), la cui superficie concorre per intero al raggiungimento del limite prefissato. E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per un'altezza massima in gronda di ml 7.

b.2) *Caratteri planovolumetrici e tipologici*: I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planovolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie proprie della tradizione rurale del luogo. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o di aggiunte di annessi e volumi accessori, secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra, ed almeno uno dei fianchi dell'edificio dovrà preferibilmente essere privo di aperture. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un organico assetto planovolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

- b.3) Caratteri architettonici e formali: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con involucro murario continuo. Le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale, con particolare riferimento ai rapporti di gerarchia reciproca ed alla leggibilità della funzione. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura, di

dimensione massima nelle dimensioni minime previste dallo specifico regolamento regionale in materia (0,5 mq di superficie).

Non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite invece logge o altane, di dimensione non superiore ad un terzo della lunghezza del prospetto, purché realizzate secondo tipologie tradizionali. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta.

b.4) *Materiali e finiture*: I materiali e le finiture degli edifici dovranno ricondursi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo: le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, ecc., con esclusione del bianco); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato: l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle finestre dovrà essere costituito da persiane in legno.

c) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al precedente punto b). Analogamente, nel caso dell'aggiunta di un'unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base (aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

d) Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

e) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni alla nuova abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio.

Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Le sistemazioni esterne devono rispettare tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20% dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale: in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del «giardino residenziale urbano». Sono consentite recinzioni con siepi vive, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei.

Art. 38 - Nuovi edifici rurali: annessi agricoli e serre

1. L'edificazione di annessi agricoli è consentita esclusivamente nelle zone E1 di cui all'art. 32. Concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone destinate a funzione agricola, per classi di coltura, purché nell'ambito del territorio comunale.

Concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone destinate a funzione agricola, per classi di coltura, nell'ambito del territorio comunale e dei comuni limitrofi, esclusivamente per le aziende esistenti alla data d'adozione del Piano Strutturale che successivamente a tale data non siano state oggetto di frazionamento di terreni o cessione di fabbricati, anche se non più funzionali all'attività agricola.

2. La costruzione di annessi agricoli e serre è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e delle limitazioni disposte dalla normativa tecnica del vigente PTC al Titolo II capo II art. 64, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi successivi.

3. La costruzione di annessi agricoli e serre è soggetta alle seguenti prescrizioni.

a) REQUISITI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DEI NUOVI EDIFICI

I nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali;
- è vietata la realizzazione di nuove strade;
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o ubicati in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

b) REQUISITI TIPOLOGICI E DIMENSIONALI DEI NUOVI EDIFICI

b.1) *Caratteri dimensionali*: le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali, comprovate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque non potranno essere superiori a quanto previsto al Titolo II capo II art. 64 delle Norme Tecniche del vigente PTC.

b.2) *Caratteri planovolumetrici e tipologici*: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planovolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

b.3) *Caratteri architettonici e formali*: dette costruzioni dovranno essere realizzate in muratura tradizionale, con un involucro murario continuo intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza.

b.4) *Materiali e finiture*: i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie proprie della tradizione rurale del luogo. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, è prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.

c) Nel caso della necessità di realizzazione di più annessi attinenti all'esercizio di funzioni diverse, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie. Analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

d) Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere progettati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con un'unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso invece che l'annesso costituisca una costruzione isolata, non vi dovranno essere, sotto il profilo dell'inserimento ambientale, separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante. Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura dell'annesso; la necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei, staccata in legno) devono essere comprovate dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

7. La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini o di animali minori quali api, chioccioline e lombrichi, nonché dell'acquacoltura. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è accertata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

8. La costruzione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo o riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi è condizionata all'esistenza di motivate esigenze da dimostrarsi attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. Nel caso tali esigenze siano comprovate, gli annessi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo.

9. La realizzazione di serre fisse è consentita all'interno delle zone di cui al precedente comma 1. Per le serre di nuova realizzazione valgono le disposizioni di cui al precedente comma 3 punto a). Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale circostante, dovrà essere tenuto di conto degli aspetti igienico sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

10. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore della D.R.G.T. n. 5/R del 9 febbraio 2007 non possono mutare la destinazione agricola e sono rimossi:

- Al termine della validità del programma aziendale per gli annessi aziendali di cui al comma presente comma; essi non possono mutare la loro destinazione di annessi agricoli e possono comunque essere mantenuti in caso di proroga del programma o di attuazione di un nuovo programma;
- In caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insistono per gli annessi di cui al precedente comma 7, nonché per quelli di cui al successivo art. 39.

Art. 39 - Manufatti a carattere temporaneo (art. 41 comma 5 L.R. 1/2005)

Nelle zone agricole diverse da quelle connesse all'ambito fluviale (E2), al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita l'installazione di manufatti a carattere temporaneo necessari all'esercizio delle attività agricole da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e prevalentemente destinate all'autoconsumo, **a condizione che non comporti alcuna modifica della morfologia dei luoghi.**

1. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il fondo agricolo o unità poderale **non** deve **risultare** da frazionamenti successivi alla data di adozione della presente normativa;
- il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);
- sul fondo non siano presenti edifici o manufatti in grado di adempiere alla funzione di cui al punto precedente.

2. In rapporto alla superficie agricola mantenuta in produzione di oliveto, vigneto o frutteto, è consentita la realizzazione di un solo manufatto per superfici non inferiori a

2000 mq (o 100 piante in produzione) e di due manufatti per superfici superiori a 5000 mq.

3. La realizzazione dei manufatti è subordinata a **presentazione di SCIA**. Nella SCIA l'interessato dovrà dichiarare:

- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 5;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno.
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
- l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di utilizzazione del manufatto.

Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale, registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso. Se l'annesso è realizzato in legno o altro materiale leggero, non infisso al suolo in modo definitivo, in luogo dell'atto unilaterale è sufficiente una dichiarazione di impegno mediante dichiarazione sostitutiva di notorietà.

4. **Il mantenimento del manufatto** ha valenza temporale, tacitamente rinnovabile, collegato al permanere delle condizioni di cui al precedente comma 3. L'autorizzazione si intende decaduta nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado.

5. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in pietra con tamponamento in mandolato o in legno, aventi la superficie utile massima di mq 12; per i manufatti realizzati completamente in legno e per quelli realizzati con pilastri in pietra e travi in legno, tamponati in legno fino ad un massimo del 50%, è consentita una superficie utile fino a mq 16;
- l'altezza del manufatto non potrà superare in alcun punto **i 3,00 m per le coperture a capanna e i 2,40 m per le altre tipologie di copertura;**
- il materiale di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o lastre di pietra;
- il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;

- Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica ed elettrica. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

Art. 40 - Manufatti precari (art. 41, comma 8 L.R. 1/2005)

1. E' ammessa, per lo svolgimento delle attività agricole e con esse connesse, nonché per ricovero **degli animali**, la realizzazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

2. La volumetria massima ammissibile per i manufatti di cui al comma precedente è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5 ml **e deve comunque essere dimensionata in funzione della taglia dell'animale**. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (preferibilmente lignei) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, ed in nessun caso da opere murarie. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

3. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.

4. Al fine di incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.) è consentita, esclusivamente per attività di maneggio/centro ippico e centro per il recupero di cavalli infortunati, l'installazione di manufatti precari di cui al comma 1 costituiti da elementi leggeri (preferibilmente lignei) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, ed in nessun caso da opere murarie con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- **box per il ricovero dei cavalli con dimensioni massime pari a m. 4,00 x 4,50 e altezza 3 m., fino a un massimo di 10 box con annessi eventuali paddok scoperti; non sono ammissibili file di box superiori a cinque; non è ammessa la copertura di eventuale corridoio centrale tra file parallele di box; è inoltre consentita la realizzazione di un box da parto con dimensioni massime pari a m. 6,00 x 6,00 e altezza 3 m.**
- **un maneggio scoperto delle dimensioni massime di 25x20 mt con recinzione in legno;**

- un tondino con diametro massimo pari a 16 mt con tamponamenti perimetrali in legno coperto con telo;

E' consentita la realizzazione di piscine destinate alla riabilitazione dei cavalli che dovranno avere una dimensione massima strettamente legata all'attività di riabilitazione dell'animale, e comunque non superiore a mq 200.

I manufatti di cui al presente comma dovranno essere correttamente inseriti nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo. La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione ambientale dell'area.

5. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico regolamento che specifichi e disciplini ulteriormente le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti.

6. L'installazione potrà essere realizzata previa **presentazione di SCIA ai sensi della L.R. 1/2005**, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:

- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione dei manufatti, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
- **un progetto unitario di sistemazione ambientale dell'area per la realizzazione dei manufatti di cui al comma 4;**
- il periodo di utilizzazione e mantenimento dei manufatti, comunque non superiore ad un anno, salvo il caso di cui al successivo comma 8;
- l'impegno alla rimozione dei manufatti al termine del periodo di utilizzazione fissato.
- l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di utilizzazione del manufatto.

Nel caso in cui l'area prescelta per i manufatti sia soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004), l'intervento è subordinato ad autorizzazione **paesaggistica**.

7. Il mantenimento dei manufatti ha valenza temporale di un anno, collegato al permanere delle condizioni di cui al precedente comma 6 e si intende decaduto nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado. Ferme restando le suddette condizioni, i manufatti possono essere mantenuti per più periodi consecutivi, previa nuova richiesta scaduto il termine suddetto. Ai manufatti precari che non siano rimossi entro i termini di cui sopra o che siano destinati ad altri usi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. n. 1/2005.

8. La realizzazione di serre con copertura stagionale, nonché di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo predeterminato superiore all'anno con le caratteristiche di cui al comma 1, è ammessa previa **presentazione di SCIA ai sensi della L.R. 1/2005**, secondo la disciplina di cui al precedente comma 6. Negli altri casi, per la realizzazione delle serre si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

Art. 40 bis – Manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile, altri elementi di arredo delle aree pertinenziali e opere di sistemazione degli spazi di pertinenza.

1. Nelle zone agricole diverse da quelle connesse all'ambito fluviale (E2), è consentita l'installazione di recinzioni, di piccoli manufatti finalizzati al ricovero degli animali domestici e da cortile e di altri elementi di arredo esclusivamente nelle aree pertinenziali degli edifici.

2. Può essere consentita la realizzazione di una recinzione di porzione di resede di fabbricato residenziale e non, per la custodia di animali domestici e da cortile fino ad una superficie massima di mq 50.

Detta recinzione dovrà avere le seguenti caratteristiche: rete metallica zincata a maglia sciolta, addossata ad una siepe di essenza autoctona, ancorata a pali in legno semplicemente infissi al suolo, avente altezza massima di ml. 1,80.

3. Nelle aree pertinenziali di fabbricati residenziali e non è consentita, inoltre, la realizzazione di un riparo per il ricovero degli animali domestici e da cortile.

Per gli animali domestici i suddetti ripari (cuccia, casotto) dovranno essere realizzati nel resede di pertinenza e avere le caratteristiche previste all'art. 7 del Regolamento comunale per la tutela degli animali; detti manufatti dovranno avere una dimensione massima strettamente legata alla vivibilità dell'animale, in funzione della sua taglia. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (preferibilmente lignei) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, ed in nessun caso da opere murarie. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo.

Per il ricovero degli animali da cortile è consentita la realizzazione di piccoli manufatti a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare. ~~e che tali manufatti siano realizzati con dimensioni e tipologie dei manufatti precari di cui all'art. 40.~~

4. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati a uso residenziale è consentita la realizzazione di elementi di arredo da giardino costituiti da strutture leggere, facilmente

rimovibili e non stabilmente fissate al suolo quali piccole serre; barbecue o piccoli forni; gazebi e elementi ombreggianti; pergolati in aderenza al fabbricato o nelle sue immediate vicinanze; tende retrattili; vasche ornamentali con le caratteristiche e le dimensioni così come disciplinate nel Regolamento Edilizio Unificato.

5. E' inoltre consentita l'installazione di altri manufatti di arredo privi di rilevanza urbanistica edilizia quali arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere così come disciplinati nel Regolamento Edilizio Unificato.

6. I manufatti di cui ai commi precedenti dovranno essere correttamente inseriti nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

7. Nel sistema ambientale non è consentita l'installazione di box in legno così come disciplinati dal REU. Fanno eccezione le aree di pertinenza dei fabbricati inseriti in zona B nel P.R.G. previgente o aventi le caratteristiche tipologiche di civile abitazione e inseriti in contesti con carattere di agglomerato urbano, in quanto derivanti da lottizzazioni previste negli strumenti urbanistici precedenti (fabbricati individuati con i nn. 306, 307, 449, 465, 466, 467, 468 sulla tav. 1 del RU).

8. L'installazione dei manufatti disciplinati dal presente articolo è consentita previa comunicazione ai sensi di legge e nel rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs n. 42/2004 per interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi su immobili soggetti a tutela.

9. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali e di origine rurale deve rispettare le prescrizioni di seguito riportate.

10. Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere rispettati i seguenti criteri volti a tutelare gli elementi e i caratteri costitutivi degli spazi rurali connessi ai fabbricati:

- dovranno essere preservate le formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti;
- è vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sul fondo quali aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole;
- eventuali interventi sulla viabilità esistente dovranno garantire il mantenimento dei caratteri di ruralità della stessa. E' ammissibile la ricarica periodica di ghiaia a pezzatura e colorazione analoga a quella esistente.

11. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni alle abitazioni dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.
12. Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Le sistemazioni esterne devono rispettare tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20% dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del «giardino residenziale urbano».
13. E' ammessa la pavimentazione in cotto non rettificato (mattone o mezzana) e/o pietra e/o ghiaia lavata dei vialetti pedonali di accesso e del marciapiede intorno al fabbricato.
14. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare, pertanto, soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.
15. La realizzazione di impianti sportivi e attrezzature per attività ricreative di proprietà privata (piscine, campi per le pratiche sportive quali tennis, campi polivalenti e campi bocce) è consentita unicamente nelle aree in chiaro rapporto di pertinenza e continuità con i fabbricati, con le modalità e le caratteristiche così come disciplinate nel Regolamento Edilizio Unificato.
16. Tutti gli impianti sportivi, in quanto pertinenziali, devono configurarsi come parti integrate in un unico spazio. Le aree circostanti a tali impianti dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e opportunamente schermate con arbusti autoctoni o specie arboree caratteristiche della zona.
17. Le eventuali strutture a servizio degli impianti sportivi quali locali tecnici, depositi o spogliatoi, devono essere reperiti nell'ambito dei fabbricati esistenti, senza alcun incremento di superficie e volume. Il sistema di illuminazione degli impianti sportivi deve essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso; a

tal fine si prescrive l'utilizzo di elementi illuminanti opportunamente schermati verso l'alto, localizzati ad una altezza non superiore a 120 cm dal livello del suolo per campetti polivalenti e campi bocce e di 210 cm per i campi da tennis.

Art. 41 - Prescrizioni, Direttive ed Indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio

1. Il presente articolo individua prescrizioni, direttive ed indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio, in coerenza con la disciplina di cui al Titolo I Capo III delle Norme del vigente PTC. In particolare, sono individuate:

- Prescrizioni relative agli interventi di trasformazione ammessi in zone specifiche del territorio;
- Direttive per la formazione e l'adeguamento dei Regolamenti Comunali (Regolamento Edilizio e Regolamento di Polizia Rurale);
- Indirizzi di riferimento per la progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici e privati relativi a interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica, interventi di trasformazione dell'assetto fondiario, interventi di gestione delle risorse forestali.

2. Per il Subsistema del monte valgono le seguenti prescrizioni:

- ai fini della conservazione dell'assetto geomorfologico dei versanti, della difesa del suolo e del mantenimento della regimazione idraulica, sono vietati:
 - a) la demolizione o l'alterazione delle opere di sistemazione idraulico-agraia quali, a titolo esemplificativo, muretti a secco, terrazzamenti, lunette. E' consentita la manutenzione dei medesimi senza modificarne l'assetto e le funzionalità originarie;
 - b) gli interventi che interferiscano con le scaturigini naturali di acque sotterranee ancorché non captate;
 - c) gli interventi all'interno dell'alveo dei torrenti o comunque di corsi d'acqua compresi l'intubamento ed il tombamento di tratti dei medesimi.

Eventuali deroghe alle suddette prescrizioni sono soggette ad autorizzazione comunale ed ammesse solo se finalizzate ad opere di messa in sicurezza. La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione tecnica nella quale sia dimostrata la sua necessità, la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi e la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- la realizzazione di nuove strade carrabili è ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico naturalistici del monte (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.), per interventi di rilevante interesse pubblico o per esigenze collegate alla protezione civile ed alla prevenzione incendi. Unicamente ai fini del recupero residenziale o per documentate esigenze di coltivazione del fondo agricolo, è ammesso il ripristino o l'adeguamento di percorsi esistenti.
- La realizzazione di strade di servizio alle attività agricole è ammessa esclusivamente attraverso la presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nel quale siano dettagliatamente specificate: le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'ambito di intervento, le esigenze di lavorazione che lo rendono necessario, la caratteristiche tecniche e materiali del tracciato, in ogni caso limitato alla minima estensione necessaria e destinato all'esclusivo transito dei mezzi agricoli (motocoltivatori) usati per la coltivazione del fondo, nonché pavimentato in terra battuta o inerbito. Non è ammessa la realizzazione di nuove strade per i fondi derivanti da frazionamenti successivi alla data di entrata in vigore della LR 64/95. Nel caso in cui l'unità poderale non avesse la superficie minima per la redazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, è fatto obbligo richiedere il parere consultivo dell'Ufficio Agricoltura dell'Amministrazione Provinciale, ai fini della valutazione della necessità agronomica della strada di servizio. Trascorsi sessanta giorni dall'inoltro della richiesta di parere da parte dell'Amministrazione Comunale, senza che l'Amministrazione Provinciale abbia espresso parere, si intende parere favorevole.
- Per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.
- E' vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale. Dette strade, qualora non di proprietà

pubblica, dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

- I manufatti esistenti (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc.) individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o a questi assimilabili in virtù delle loro peculiari caratteristiche, dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora sia necessario, di restauro. Tali interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento. Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.
- Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela. Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere effettuata con piante della stessa specie. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.
- Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo e di illuminazione, di recinzioni, di pavimentazioni esterne, di sistemazioni vegetazionali, siano esse a servizio della viabilità che di pertinenze private.

Non sono comunque ammesse:

- la suddivisione con recinzioni ed altri elementi fissi delle aree di pertinenza dei fabbricati rurali.

- la recinzione del resede per gli annessi agricoli isolati.

La recinzione dei fondi agricoli è ammessa unicamente in presenza delle seguenti specie di animali da allevamento, equini, bovini e ovicapri, e solamente finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia e limitatamente all'area interessata al pascolo.

Dette recinzioni dovranno avere una tra le seguenti caratteristiche:

- siepe autoctona,
- staccionata,
- nastro elettrificato a bassa tensione per gli equini,
- filo elettrificato a bassa tensione per bovini,
- rete sarda per ovicapri.

Può essere consentita, anche in assenza d'animali d'allevamento, la recinzione fronte strada d'uso pubblico, se costruita con muretto a secco, con pietra tipica del luogo, avente altezza massima di cm. 50.

3. La recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo, aventi la superficie massima di mq. 300, è ammessa solamente nelle:

- Zone agricole ordinarie (E1)
- Zone agricole di interesse paesaggistico (E2)

facenti parte del Subsistema della Pianura di cui all'art. 32 della presente normativa, a condizione che siano realizzate con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo, aventi altezza massima ml. 1,50.

4. Sono oggetto di controllo da parte dell'Amministrazione comunale tutti gli interventi di trasformazione che comportino:

- mutamento dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva l'eventuale necessità di interventi di ripristino e di consolidamento, per comprovate esigenze, da effettuarsi sempre con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi;
- alterazioni della regimazione idraulica del fondo agricolo, se non per comprovate esigenze, da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi;
- variazioni dell'assetto colturale di superfici agricole, quali la trasformazione da colture arboree a erbacee, la soppressione di colture paesaggisticamente significative, ecc., se non specificatamente prevista dal P.M.A.A

5. In applicazione degli indirizzi di cui al Titolo III art. 80 delle Norme del vigente PTC e nel rispetto delle prescrizioni di massima di polizia forestale della Provincia di Pisa, sono di

seguito specificati indirizzi e criteri per la gestione delle risorse forestali di riferimento per la progettazione e l'attuazione di piani ed interventi pubblici e privati.

Per l'attuazione degli obiettivi di risanamento e di riequilibrio dell'ecosistema dei Monti Pisani, rinviando per una più ampia illustrazione alla parte specifica del quadro conoscitivo, è necessaria l'attuazione coordinata di due tipi di intervento:

- a) opere di tipo idraulico forestale finalizzate al consolidamento ed alla messa in sicurezza dei versanti;
- b) opere finalizzate allo sviluppo e miglioramento della copertura vegetale.

In particolare, relativamente alle diverse cenosi vegetali sono specificati i seguenti criteri di intervento:

- Pinete:

I primi interventi da effettuare, nell'ottica di una graduale trasformazione delle pinete in formazioni di transizione, devono avere le finalità di arrestare il fenomeno erosivo in atto, permettere l'instaurarsi di processi pedogenetici di formazione del suolo ed impedire lo sviluppo e l'avanzamento degli incendi.

a) Copertura vegetale

I primi obiettivi prefissati possono essere raggiunti con lo sviluppo su questi terreni di una copertura vegetale bassa rappresentata da specie pioniere, nell'ambito di specie xerofile, caratterizzate da scarse esigenze e da un rapido sviluppo iniziale. Una tale copertura, oltre ad esplicare un'azione antierosiva, protegge il suolo dall'irraggiamento solare diretto e apporta materiale vegetale, con la conseguenza di un progressivo accumulo di sostanza organica umificata e non che, oltre a rappresentare un ottimo agente strutturante del terreno, è la base di tutti i processi biologici che giocano un ruolo fondamentale nel processo pedogenetico.

b) Sistemazioni idraulico-forestali

Le sistemazioni idraulico-forestali devono interessare, in maniera coordinata, sia le pendici dove cadono le acque che i corsi d'acqua dove si raccolgono queste acque. Il consolidamento delle pendici a maggiore pendenza si può attuare con l'introduzione di elementi disposti secondo le isoipse, consistenti in cigli erbati, cordoni vivi (come steccate cespugliate nelle pendici più ripide) o cordoni costituiti dalla stessa vegetazione a carattere arbustivo che attualmente ricopre i terreni percorsi dagli incendi. Tali elementi, ostacolando il fenomeno erosivo di tipo laminare, apportano un notevole contributo alla formazione di uno strato di suolo sufficiente allo sviluppo delle prime

specie pioniera. In alternativa, in zone sottoposte a minori rischi di erosione, si ipotizza una graduale trasformazione attraverso il diradamento delle pinete con lo scopo di ottenere spazi aperti, ma parzialmente protetti dalle piante circostanti, per la crescita di essenze arboree ed arbustive tipicamente xerofile; si potrebbe così ottenere un'inversione di tendenza nell'evoluzione di queste fitocenosi nella direzione di un'invasione delle specie vegetali dei boschi di sclerofille sempreverdi.

c) Prevenzione incendi boschivi

Le forme di governo e gestione dei boschi devono tendere a ridurre i rischi di propagazione del fuoco e limitare i danni conseguenti. Il Piano Operativo Antincendio Boschivi della Regione Toscana consiglia agli Enti di dare priorità alle opere di forestazione e di gestione del patrimonio agroforestale in aree ritenute a rischio per lo sviluppo degli incendi boschivi; per i Monti Pisani si deve progettare un piano generale che coordini le azioni di tutti i comuni ricadenti nell'area, nell'ambito degli interventi di viabilità, di costruzione di invasi, punti di approvvigionamento e torrette di avvistamento.

La salvaguardia e il ripristino delle aree percorse dal fuoco rientra nella serie di interventi finalizzati alla trasformazione delle pinete in formazioni di transizione e riguarda, come disposto nel Piano Operativo Antincendio Boschivi, opere a carico sia dei proprietari dei terreni boscati o limitrofi a questi (vedi ordinanza del Sindaco di Vicopisano n. 41 del 17/06/96, circa la prevenzione degli incendi boschivi che stabilisce i compiti dei soggetti privati di cui sopra), sia degli Enti pubblici, con possibilità di utilizzare i finanziamenti della L.R. 73/96. Per le norme e i metodi relativi alla salvaguardia ed al ripristino della copertura vegetale si rimanda al testo del piano operativo antincendio e della relativa L.R. n. 73/96.

- Castagneti:

Per i castagneti è proposto il mantenimento. Nel territorio comunale i castagneti residuali consistono in ricacci da ceppaie e si trovano in condizioni di «fragilità» sia dal punto di vista fitosanitario che nutrizionale.

Lo stato di queste cenosi e l'attuale realtà sociale ed economica della zona fa pensare a due ipotesi:

- alla possibilità di effettuare interventi di mantenimento «per memoria storica» di queste superfici con lo scopo di creare aree in cui poter svolgere attività didattiche e culturali, per una maggiore sensibilizzazione della popolazione all'importanza della vecchia cultura contadina;

- alla sostituzione dei castagneti con boschi costituiti da specie autoctone (nel caso da specie tipicamente xerofile della macchia mediterranea).

– Individuazione delle specie pioniere

L'individuazione delle specie pioniere per l'attuazione degli interventi di modificabilità richiede uno studio preliminare che permetta di valutare tutti i fattori che condizionano tale scelta.

Un programma per uno studio preliminare potrebbe essere in generale così strutturato:

– Consultazione e studio della cartografia tematica ambientale; tale lavoro permette di ottenere le più complete conoscenze della zona oggetto di intervento in quanto gli elementi che si possono trarre dalla lettura di carte geologiche, idrogeologiche, pedologiche, climatiche e geobotaniche permettono una descrizione dettagliata della stazione, tanto più dettagliata quanto maggiore è la scala utilizzata.

– Individuazione del fattore limitante tra tutti i fattori ecologici della zona; infatti non sempre è necessario misurare tutti i fattori che caratterizzano la stazione in quanto in genere ve ne è uno determinante che condiziona fortemente la situazione ecologica dell'area, e di conseguenza la scelta delle specie pioniere.

– Ricerca sul territorio, seguita da uno studio corologico e fitosociologico, di eventuali stazioni caratterizzate da ambienti simili a quelli dell'area su cui si deve intervenire (ad esempio ambienti di neoformazione) e da una vegetazione autoctona, con lo scopo di apportare ulteriori elementi per l'individuazione delle specie da utilizzare quali colonizzatrici di ambienti simili e della cenosi finale per la cui formazione il lavoro è effettuato.

– Individuazione, sulla base delle conoscenze fitosociologiche ed evolutive, della successione delle associazioni vegetali che permettono di raggiungere la cenosi precedentemente individuata.

– Consultazione delle «serie ecologiche» con lo scopo di trovare le specie che, per il loro fabbisogno, meglio si adattano alle condizioni presenti al momento del primo intervento. Le serie ecologiche andranno prese in considerazione anche successivamente quando l'associazione che si è formata è pronta per ulteriori interventi atti ad accelerarne il suo normale evolversi verso la cenosi in equilibrio con l'ambiente.

6. Viale Armando Diaz – Il R.U. riconosce il valore storico, paesaggistico e ambientale dei filari alberati posti lateralmente al viale. Su tali alberature sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione.

L'eventuale loro abbattimento potrà essere consentito per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità previa autorizzazione comunale e dovrà essere effettuata la loro sostituzione con piante della stessa specie.

7. Fermo restando quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio Unificato, nelle aree di pertinenza di edifici rurali esistenti fuori dai centri abitati l'installazione di pannelli solari per autoconsumo dovrà eseguirsi prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto quale, ad esempio, la copertura di elementi di arredo da giardino (gazebo); in tal caso la superficie di tali manufatti non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario a garantire una potenza pari a 3 Kw, anche in deroga a quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio Unificato. Dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento e il recupero della fertilità dei terreni. A protezione dei suddetti impianti è consentita la realizzazione di recinzione con rete a maglia sciolta schermata con elementi vegetali. L'installazione sulle coperture dei fabbricati è consentita solo quando non siano possibili collocazioni alternative o quando produca un impatto paesaggistico minore.

8. Nelle aree nelle quali è consentita l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ai sensi della L.R. 21 marzo 2011 n. 11 e della D.C.R. Toscana n. 68 del 26.10.2011, l'installazione di impianti finalizzati alla vendita è condizionata alla messa in atto di misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, in particolare:

- non è ammesso alterare viabilità poderali, aie, fossati e reticolo idrografico minore;
- l'insieme dei pannelli deve formare una figura geometrica di forma regolare;
- non sono ammesse murature, né per le opere fondali, né per quelle di sostegno, né per le recinzioni; le opere di fondazione sono ammesse solo per le cabine elettriche;
- gli impianti a rete necessari per l'allacciamento alle linee esistenti, dovranno essere realizzati totalmente interrati;
- l'illuminazione notturna dell'impianto dovrà essere progettata in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso;

- la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi con piante tipiche del paesaggio locale tali da formare aggregazioni spontanee eventualmente accompagnate da reti di recinzione;
- la viabilità interna di servizio all'impianto dovrà essere realizzata con materiali inerti provenienti da cave locali in modo da non contrastare con lo stato dei luoghi; non è ammessa la finitura con bynder;
- l'installazione di impianti finalizzati alla vendita dovrà essere subordinata alla presentazione di un progetto di inserimento paesaggistico, con particolare attenzione alle percezioni visive dalle strade e punti panoramici, degli edifici rurali e di pregio storico, agriturismi o altre strutture turistico-ricettive;
- a garanzia dello smaltimento dei materiali e delle attrezzature di cui è composto l'impianto alla cessazione dell'attività, nonché degli oneri di ripristino del suolo, i soggetti proponenti l'installazione dovranno stipulare una polizza fideiussoria bancaria/assicurativa in favore dell'Amministrazione Comunale.

9. Nel sistema ambientale è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 60 Kw con le caratteristiche definite nel Regolamento Edilizio Unificato condizionata alla messa in atto di misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, attraverso la presentazione di un progetto di inserimento paesaggistico. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60Kw è consentita previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

10. L'installazione degli impianti sopra disciplinati è soggetta al rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia e, per le aree e gli immobili soggetti a tutela, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Art. 42 - Ambiti di riqualificazione ambientale

1. Subsistema della Pianura - L' "ambito di riqualificazione ambientale" corrisponde alla parte della pianura in loc. Pian di Vico interessata dai bacini d'escavazione delle dismesse cave d'inerti (laghetti) ed alle aree contigue alla zona industriale di Piana di Noce, in rapporto con il fiume. In ragione del prevalente interesse ambientale, all'ambito in oggetto non si applica la disciplina di cui al Titolo III della L.R. n. 1/05.

a) Pian di Vico (laghetti) - Al fine di favorire la riqualificazione ambientale dell'area, attualmente caratterizzata da una effettiva marginalità delle attività agricole e da fenomeni

di degrado degli impianti estrattivi in disuso, è previsto il recupero dei complessi e delle aree esistenti con funzioni a carattere ricreativo, turistico-ricettivo, culturale e di servizio. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto del PIANO GUIDA di valorizzazione complessiva dell'area (SCHEDA PROGETTO) nel quale sono definiti il dimensionamento, la tipologia e le caratteristiche degli interventi previsti e dei servizi necessari, nel rispetto delle quantità massime previste dal P.S.. Il Piano Guida definisce inoltre le modalità di individuazione degli eventuali comparti di attuazione di iniziativa pubblica o privata convenzionata, per i quali è prevista la formazione di specifici Piani Attuativi.

Fino all'attivazione degli interventi previsti dal Piano Guida /Scheda Progetto, nonché nelle aree eventualmente non interessate dal Piano stesso, è consentito esclusivamente il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle schede relative ai singoli organismi edilizi e senza cambio di destinazione d'uso.

E' inoltre consentita la realizzazione di recinzioni dei fondi agricoli e degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo con le modalità e le limitazioni previste nell'ambito della disciplina del Sistema ambientale di cui ai precedenti articoli.

PIANO GUIDA – SCHEDA PROGETTO

| | | |
|--------------------------------|--|-----------------------------|
| Finalità ed obiettivi | Al fine di favorire la riqualificazione ambientale dell'area, attualmente caratterizzata da una effettiva marginalità delle attività agricole e da fenomeni di degrado degli impianti estrattivi in disuso, è previsto il recupero dei complessi e delle aree esistenti con funzioni a carattere ricreativo, turistico-ricettivo, culturale e di servizio. | |
| Dati territoriali | Superficie Territoriale: mq 2.141.450 | Volume esistente: mc 57.796 |
| Strumento di attuazione | Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. I comparti di attuazione pubblici e privati dovranno corrispondere ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico e funzionale, la cui estensione minima dovrà essere almeno corrispondente all'intera superficie delle proprietà interessate dagli interventi stessi quale risultante alla data dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico. Sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia sull'edificato esistente, con variazione di destinazione d'uso, purché finalizzati a servizi e attività d'interesse pubblico, convenzionati con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme di settore. | |
| Funzioni ammesse | Residenziale limitatamente al mantenimento delle destinazioni in atto, turistico ricettivo, ricreativo, sportivo, culturale, servizi, attività d'interesse pubblico e di servizio, agricolo (agriturismo). | |

| | |
|---|---|
| | Le attività a carattere ricettivo sono ammesse per un numero massimo complessivo di 100 posti letto, di cui almeno il 50 % derivante da operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. |
| Interventi ammessi | <p>Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici significativi presenti.</p> <p>Per gli edifici disciplinati nell'ambito delle schede le indicazioni e le prescrizioni ivi contenute prevalgono sulla normativa generale.</p> <p>Potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al superamento delle condizioni di degrado, limitatamente ai casi di accertata compromissione dei caratteri storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Congiuntamente alle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie finalizzate all'insediamento di funzioni qualificate (turistico-ricettivo, attività ricreative e culturali, servizi) nel quadro di operazioni di riqualificazione dei bacini interessati dalle passate attività estrattive. Tali volumetrie non potranno superare il limite massimo del 35% della volumetria esistente all'interno del comparto di intervento, per un totale comunque non superiore a complessivi mc 16.500, di cui almeno il 20% da realizzare attraverso il recupero e l'ampliamento dell'edificato esistente.</p> |
| Standard urbanistici | Dovranno essere previsti standard urbanistici nella misura prevista dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni previste. |
| Invarianti e vincoli sovraordinati | Paleoalveo del fiume Arno |
| Prescrizioni ed indirizzi per la formazione del progetto | <p>Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area attraverso il recupero dei caratteri del paesaggio agrario e dei "segni" legati alla memoria storica del territorio (paleoalvei, percorsi territoriali storici, ecc.), ponendo particolare attenzione alla tutela dei valori visuali legati alle emergenze storico-architettoniche presenti nel contesto circostante (centro storico di Vicopisano). Al fine della conservazione e della valorizzazione del paesaggio agrario, gli interventi previsti dai Piani Attuativi dovranno rispettare i seguenti criteri:</p> <p>a) Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti, con particolare attenzione al reticolo idraulico superficiale ed alla opere di regimazione delle acque, prevedendone la riqualificazione ed il ripristino ove necessario;</p> <p>b) Valorizzazione e potenziamento delle attività agricole in atto, con particolare riferimento a quelle caratterizzate da colture di pregio ambientale e paesaggistico (orti vigneti, colture arboree specializzate, ecc.);</p> <p>c) Mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali, con potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva tipica della tradizione rurale locale;</p> <p>d) Mantenimento e valorizzazione della vegetazione lacustre e ripariale formatasi presso i bacini di escavazione, qualora presenti caratteri di interesse ambientale e naturalistico significativo;</p> <p>e) Rimozione e superamento dei fenomeni di degrado ambientale ed urbanistico presenti nell'area;</p> <p>f) Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici significativi presenti.</p> <p>L'attivazione di interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente è ammessa all'interno di comparti estesi ad almeno uno o più complessi edilizi con le relative pertinenze, quali derivanti dall'assetto storico documentato. L'attivazione di nuove volumetrie finalizzate all'insediamento di funzioni qualificate (turistico-ricettivo, attività ricreative e culturali, servizi) è ammessa unicamente nel quadro di operazioni unitarie di riqualificazione estese all'intero complesso dei bacini interessati dalle passate attività estrattive, compreso gli ambiti spondali, le aree di lavorazione e quelle eventualmente necessarie per gli interventi di riqualificazione, messa in sicurezza e bonifica ambientale.</p> <p>All'interno del piano di riqualificazione complessiva dell'area, sono consentiti, ai</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>fini della messa in sicurezza, interventi di ridisegno e ampliamento degli specchi d'acqua esistenti, subordinatamente alla preventiva cessione all'Amministrazione Comunale delle aree interessate. Tali aree potranno essere eventualmente affidate in gestione a soggetti privati mediante specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.</p> |
| <p>Condizioni geologico geomorfologico idrauliche e classi di fattibilità</p> | <p>PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2</p> <p>CONDIZIONI GEOLOGICO – GEOMORFOLOGICO –IDROGEOLOGICO - IDRAULICHE</p> <p>Si tratta di una vasta area caratterizzata dalla presenza di terreni sabbiosi sede di una falda freatica di notevole importanza e con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno; per quanto concerne i bacini lacustri andranno verificate le condizioni di stabilità e di sicurezza delle sponde.</p> <p>L'area, pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole e le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. del R.U. – classe III.</p> <p>Date le condizioni idrogeologiche del sito, in relazione alle trasformazioni di piano, si prescrive inoltre l'adozione di tutte le misure necessarie a preservare la falda da fenomeni di inquinamento</p> <p>CLASSE DI FATTIBILITA': III</p> |

PIANO GUIDA - SCHEDE EDIFICI

| n° | Località | Catasto Grand. | Degrado strutt. | Degrado finiture | Cat. d'int. | Prescrizioni |
|-----|------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------|--|
| 411 | P.Francesca N | no | R | R | | <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artigianale limitatamente a: orafino, intagliatore, parrucchiere/a, centro estetico e benessere, tappezziere, antifurto, telefonia/audiovisivi/telematica, arti grafiche, pasticceria, cioccolateria, internet point, coppe e targhe, rilegatoria; - commerciale al minuto limitatamente a: antiquariato, erboristeria/omeopatia, abbigliamento, oreficeria, libreria/giornali, informatica, foto/numismatica/filatelia, articoli sportivi e tempo libero, articoli per la casa, articoli da regalo, pellicceria/pelletteria, profumeria, giocattoli, ottico, cartoleria, telefonia/audiovisivi/telematica, tessuti, tappeti, antifurto/antincendio, oggettistica/collezionismo/modellismo, elettrodomestici, enoteca, casa d'aste, articoli per studi professionali/arti grafiche, elettrotecnica, arredamento; - direzionale limitatamente a: studi professionali, assicurazioni, disegnatori, banche, società finanziarie, associazioni culturali, società di servizi (agenzie immobiliari, pubblicitarie, investigative, di stampa, di viaggi e turismo); servizi limitatamente a: bar-ristorante, farmacia, ambulatorio medico (non veterinario), uffici pubblici. |

| | | | | | | |
|-----|------------------|----|---|---|--|---|
| 412 | P.Francesca N | no | | | | Piano di Recupero esteso alle aree di pertinenza con demolizione del volume e ricostruzione con la riduzione della superficie utile di almeno il 50%, H non superiore al piano. Destinazioni consentite: agricola non residenziale, artigianale compatibile con la residenza, commerciale di vicinato, direzionale, servizi e turistico ricettivo. |
| 413 | P.Francesca N | no | P | R | | Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - artigianale limitatamente a: orafico, intagliatore, parrucchiere/a, centro estetico e benessere, tappezziere, antifurto, telefonia/audiovisivi/telematica, arti grafiche, pasticceria, cioccolateria, internet point, coppe e targhe, rilegatoria; commerciale attività di vicinato; direzionale; servizi; turistico-ricettivo |
| 462 | Pian di Vico | si | P | | | D2 con conservazione caratteristiche formali sul fabbricato principale; D3 con conservazione caratteristiche formali su annesso; è consentito il cambio di destinazione d'uso a turistico ricettivo fino a un massimo di 40 posti letto da attuare tramite PdR; nell'ambito del PdR è ammessa la realizzazione di manufatti precari così come disciplinati all'art. 40 delle NTA. |
| 511 | Pian di Vico | | | | | È consentito il cambio d'uso a destinazione residenziale senza incremento volumetrico; è obbligatorio il mantenimento di una quota di superficie utile residenziale non inferiore a mq. 50, non residenziale non inferiore a 20 mq per unità abitativa, nonché la sistemazione ambientale dell'area di pertinenza del fabbricato. |
| 513 | Pian di Vico | | | | | D2 con conservazione caratteristiche formali È consentito il cambio di destinazione d'uso a "commerciale - attività di somministrazione alimenti e bevande" al piano terra dell'edificio; contestualmente al cambio d'uso dovrà essere ricalificata l'area di pertinenza del fabbricato. |

b) Piana di Noce (idrovara) - Al fine di favorire la riqualificazione e la valorizzazione ambientale dell'area attualmente interessata dal bacino idrico collegato all'idrovora comunale, è prevista la realizzazione di un parco pubblico attrezzato esteso all'intero ambito in oggetto, la cui fruizione sia garantita attraverso la gestione unitaria dell'area da parte di soggetti pubblici o privati convenzionati.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata, la cui estensione minima dovrà essere almeno corrispondente all'intera superficie delle proprietà pubblica ricadente all'interno dell'area. A tal fine, all'interno di un progetto unitario finalizzato alla valorizzazione complessiva dell'ambito in oggetto, è consentita la realizzazione di strutture con funzioni a carattere ricreativo,

turistico-ricettivo, di ristoro, culturale e di servizio, fino ad un limite massimo di 500 mq di superficie lorda. Il Piano Attuativo definirà il dimensionamento, la tipologia e le caratteristiche degli interventi previsti e dei servizi necessari, nel rispetto delle quantità massime previste dal R.U, nonché le modalità gestione dell'area, con particolare riferimento alle modalità di fruizione pubblica della stessa. Il P.A. dovrà inoltre garantire adeguate condizioni di accesso e dotazioni di parcheggi in relazione ai livelli previsti di fruizione dell'area. Particolare attenzione dovrà essere posta alle sistemazioni a verde, che dovranno garantire il corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico.

2. Subsistema del Monte - All'interno del Sub-sistema del Monte, il Piano Strutturale individua un "ambito di riqualificazione ambientale" corrispondente alle aree interessate dalle cave dismesse. Tali aree costituiscono un ambito unitario di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, per il quale l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano guida di valorizzazione complessiva esteso all'intero ambito nel quale siano definite le caratteristiche, la tipologia e ed il dimensionamento degli interventi previsti, da prevedere comunque all'interno dei volumi esistenti con possibilità di eventuali ampliamenti nella misura massima del 10% dell'esistente. Attraverso tale piano guida potranno essere individuati comparti di attuazione di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi attraverso la presentazione di specifici Piani Attuativi e previa bonifica e messa in sicurezza dell'area. Il R.U. potrà, in relazione alle singole destinazioni previste, consentire la realizzazione di piccole strutture a servizio delle attività di interesse collettivo, quali servizi igienici, spogliatoi, tettoie, ecc.. Tutti gli interventi dovranno essere comunque rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area attraverso il recupero dei fronti e delle aree di cava nonché degli edifici di servizio alle attività di escavazione, finalizzato ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla loro integrazione con gli insediamenti. In ragione del prevalente interesse ambientale, all'ambito in oggetto non si applica la disciplina di cui al Titolo III della L.R. n. 1/05.

Art. 43 – Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio di cui all'art. 4 delle presenti norme, individua all'interno di ciascun Sistema le **Invarianti Strutturali di tutela**, corrispondenti a elementi territoriali areali e puntuali di valore culturale, ambientale, funzionale da tutelare per le generazioni presenti e future e per l'equilibrio ambientale del territorio
2. Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano Strutturale, valgono le disposizioni contenute nell'art. 5 delle Norme del Piano Strutturale, con le seguenti integrazioni e specificazioni:
 - Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo), i tipi, le modalità di controllo, di manutenzione e di intervento consentite sono precisate all'art. 41 delle presenti Norme.
 - Per i paleoalvei classificati come Invarianti, si prescrive il mantenimento e la tutela dei segni territoriali (canali, percorsi, argini) che li delimitano, in considerazione della loro valenza paesaggistica e di memoria storica delle trasformazioni territoriali. All'interno delle aree di paleoalveo, è ammessa l'edificazione unicamente per le parti interagenti con le zone già urbanizzate classificate come A, B, C, D dal presente Regolamento Urbanistico, nel rispetto della specifica disciplina di zona. Per le aree esterne alle predetta zone in cui comunque la presenza di insediamenti urbani o infrastrutture abbia di fatto già compromesso l'aspetto dei luoghi, sono ammessi interventi che concorrano alla riqualificazione ambientale degli stessi.
 - Gli spazi classificati come **corridoi ambientali**, in virtù del loro preminente interesse paesaggistico, nonché del ruolo di salvaguardia delle connessioni ambientali e delle relazioni visuali tra il sistema del monte, la pianura ed il fiume Arno, sono soggetti esclusivamente ad interventi di tutela e valorizzazione. Per tali spazi vale la disciplina delle zone agricole E3 con vincolo di non edificazione.
 - Per gli ambiti di interesse paesistico sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio storico ed ambientale esistente, ivi comprese le sistemazioni agrarie, l'assetto vegetazionale ed idraulico, e gli altri elementi significativi sotto il profilo paesaggistico. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di categoria superiore alla manutenzione straordinaria dovranno verificare la necessità di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'area interessata, comprensivo, oltre che del recupero conservativo degli immobili, anche delle necessarie operazioni di sistemazione a carattere ambientale.

3. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dalle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 44 –Aree di rispetto e vincolo

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.
2. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.
3. Nella Tavola 1 del Piano Strutturale è riportato il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.
4. Per le aree di rispetto e vincolo individuate dal Regolamento Urbanistico, valgono le seguenti disposizioni:
 - a) Limite di rispetto stradale: la fascia di rispetto individuata con tale dizione negli elaborati grafici di R.U. definisce l'area inedificabile lungo i tratti stradali interni alle UTOE. All'interno di tale area non sono ammessi interventi di ampliamento e/o nuova costruzione. L'eventuale potenzialità edificatoria afferente alle aree ricadenti entro la fascia di rispetto potrà comunque essere utilizzata nella parte del lotto ad essa esterna.

Titolo IV – Tutela dell'integrità fisica del territorio

Capo I – Fattibilità degli interventi

Art. 45 – Carta della Fattibilità (Tavole da 1 a 9)

La Carta della Fattibilità è lo strumento della pianificazione del territorio concernente le problematiche delle trasformazioni previste dal R.U. sotto il profilo geologico, geotecnico, geomorfologico, idrogeologico, idraulico ed è stata elaborata secondo quanto indicato dalla D.C.R. 12/02/85 n° 94 in applicazione della Legge Regionale 17/04/84 n° 21, dalle quali si evince che:

- La Fattibilità, organizzata in classi, individua il grado di “...realizzabilità delle previsioni degli strumenti urbanistici stessi sotto il profilo geologico e le compatibilità con le caratteristiche dei terreni, delle rocce e della stabilità dei pendii ai sensi del D.M. 21/01/81” (Legge Regionale 17/04/84 n° 21).
- “Dalla sovrapposizione alla carta della pericolosità delle destinazioni d’uso previste nel piano si ricava una carta che può essere definita, con qualche approssimazione, del “rischio” e si ottengono attendibili informazioni sulla fattibilità dell’intervento proposto (punto 3.2 – Carta della fattibilità – D.C.R. 12/02/85 n° 94).

Presupposto della Carta della Fattibilità sono quindi gli elaborati cartografici inerenti le caratteristiche e problematiche del territorio comunale, sotto il profilo della pericolosità geomorfologia ed idraulica, così come eseguiti nell’ambito del Piano Strutturale.

Sulla cartografia in scala 1:2.000 di zonizzazione delle U.T.O.E. previste dal Regolamento Urbanistico (Tavole 1 - 9) la classe di fattibilità indicata sulle singole zone omogenee si riferisce all’intervento di maggior impegno (ad esempio di nuova edificazione) in essa attuabile.

Per gli interventi di minor importanza (ad esempio di manutenzione, ecc.) da attuarsi nella stessa zona omogenea, la Fattibilità è deducibile dalle Tabelle di cui all'articolo che segue.

Art. 46 – Tabelle normative, fattibilità degli interventi in zona agricola

La Tabella 1 e la Tabella 2 indicano, rispettivamente, la classe di Fattibilità delle varie categorie di trasformazione attuabili sul territorio comunale in relazione alla pericolosità geomorfologia ed idraulica della zona di intervento.

In particolare esse forniscono la classe di fattibilità delle trasformazioni nelle zone agricole dei subsistemi del monte e della pianura, individuate nella cartografia del R.U. in scala 1:5.000, così come la classe di fattibilità delle trasformazioni attuabili nelle zone a “verde di rispetto” individuate nella cartografia del R.U. in scala 1:2.000.

Tabella 1 – Classi di fattibilità in relazione alla pericolosità geomorfologica

| CLASSI E SOTTOCLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA | FATTIBILITA' (numeri romani) | | | | | |
|---|---------------------------------|-----|-----|-----------|-----|-----------|
| | 1 | 2 | 3a | 3b | 4a | 4b |
| Tipologia degli interventi | | | | | | |
| Manutenzione Ordinaria (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | I | I | I | I | (a) I |
| Manutenzione Straordinaria (art. 13): | | | | | | |
| Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | I | I | I | I | (a) I |
| E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | II | III | III | III | (a) II |
| Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14): | | | | | | |
| Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | I | I | I | I | (a) I |
| E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | II | III | III | III | (a) II |
| Ristrutturazione Edilizia (art. 15): | | | | | | |
| Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | I | I | I | I | (a) I |
| E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | = | II | III | III | III | (a) II |
| Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Sostituzione edilizia (art. 17); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18) | = | II | III | III | III | (a) II |
| | | | | | | |
| Nuova Costruzione (art. 19) | = | II | III | III | IV | = |
| Nuova Costruzione di modesti manufatti non abitativi senza piano interrato (garages, rimesse, annessi agricoli, ricoveri di macchine ed attrezzi ecc.). | = | I | III | III | III | = |
| Nuove edificazioni ed ampliamenti di manufatti per la produzione di beni | = | II | III | = | = | = |
| | | | | | | |
| Interventi a scala territoriale e urbana (art. 10): | | | | | | |
| Interventi infrastrutturali: realizzazione di reti tecnologiche interrate (oleodotti, gasdotti, fognature ecc.) | = | II | III | III | IV | IV |
| Interventi infrastrutturali: realizzazione di reti tecnologiche fuori terra (elettrodotti, vapordotti, ecc.) | = | II | III | III | IV | IV |
| Interventi infrastrutturali: realizzazione della rete viaria o ferroviaria | = | II | III | IV | IV | IV |
| Interventi infrastrutturali: risistemazioni delle reti tecnologiche interrate o fuori terra | = | II | III | III | III | III |
| Interventi infrastrutturali: risistemazioni della rete viaria o ferroviaria | = | II | III | III | III | III |
| Interventi su aree destinate a verde pubblico attrezzato (ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, chioschi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti) (zone F1) | = | I | II | III | III | = |
| Interventi su aree destinate ad attività sportive e ricreative (edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative, alloggio custode, parcheggio) (Zone F2) | = | II | III | III | = | = |
| Interventi su aree per servizi di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie) (Zone F3) | = | III | IV | = | = | = |
| Interventi in aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato (attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo, ecc.) (Zone F4) | = | II | III | (b) IV | = | = |

| | | | | | | |
|--|---|-----------|------------|-----------|---|-----------|
| Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale (impianti di depurazione, per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti per la raccolta e lo smaltimento/recupero dei rifiuti, impianti di telecomunicazione, ecc.) (Zone F5) | = | II | III | IV | = | = |
| Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale (parchi urbani, fluviali, termali, ricreativi dotati di ristoro, foresteria, alloggio custode, attrezzature, ecc.) (Zone F6) | = | II | III | IV | = | II |

(segue)

Tabella 1 – Classi di fattibilità in relazione alla pericolosità geomorfologica (seguito)

| CLASSI E SOTTO CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA | FATTIBILITA' (numeri romani) | | | | | |
|--|------------------------------|-----------|------------|------------|---------------------------|------------|
| | 1 | 2 | 3a | 3b | 4a | 4b |
| Tipologia degli interventi | | | | | | |
| Realizzazioni, ampliamenti di impianti cimiteriali | = | II | III | = | = | = |
| Realizzazione di parcheggi – strade residenziali | = | II | III | IV | ^(b) III | = |
| Realizzazione di piste ciclabili e/o pedonali | | I | II | III | IV | III |
| Realizzazione di centrali termoelettriche, turbogas e assimilati | = | II | III | = | = | = |
| Realizzazione – ampliamenti di distributori di carburante | = | II | III | = | = | = |
| Ristrutturazioni di distributori di carburante | = | II | II | = | = | = |
| Ristrutturazione di impianti di depurazione | = | II | II | = | = | = |
| Interventi Speciali o che rientrano fra quelli sopra menzionati come: esecuzione di drenaggi, il consolidamento delle terre (compattazione, drenaggio, iniezioni, terre armate, muri di sostegno, ecc.), il consolidamento delle rocce (disgaggio, chiodature, tiranti, reti paramassi, muri di sostegno, ecc.) | = | = | III | III | III | III |

NOTE

= Casi non previsti e non prevedibili

(a) La previsione interessa alcuni edifici situati in aree di golena

(b) La fattibilità è riferita a possibili interventi ricadenti in aree sottoposte a salvaguardia geomorfologica

Tabella 2 – Classi di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica

| CLASSI E SOTTO CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA | FATTIBILITA' (numeri romani) | | | | | |
|--|------------------------------|----|-----------|-----------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3a | 3b | 4a | 4b |
| Tipologia degli interventi | | | | | | |
| Manutenzione Ordinaria (art.12), Manutenzione Straordinaria (art. 13); | I | I | I | I | (b) I | = |
| Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14) | I | I | I | I | (b) I | = |
| Ristrutturazione Edilizia (art. 15) | I | I | (a) II | (a) II | (b) III | = |
| Addizione volumetrica agli edifici esistenti (art.16); Sostituzione edilizia (art. 17); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18) | I | II | III | III | = | = |
| Nuova Costruzione (art. 19) | I | II | III | III | = | = |
| Nuova Costruzione di modesti manufatti non abitativi senza piano interrato, (garages, annessi agricoli,ricoveri di macchine ed attrezzi, piccole serre, ecc.) | I | I | II | III | = | = |
| CDU – Cambio di Destinazione (art. 20) | | | | | | |
| Senza incremento del carico urbanistico | I | I | I | I | I | = |
| Con apprezzabile incremento del carico urbanistico | I | I | II | III | = | = |
| Interventi a scala territoriale e urbana (art. 10) | | | | | | |
| Interventi infrastrutturali: realizzazione della rete viaria o ferroviaria | I | I | III | III | (c) III | (d) III |
| Interventi infrastrutturali: realizzazione di reti tecnologiche interrate (oleodotti, gasdotti, fognature ecc.) | I | I | II | III | (b) III | (b) III |
| Interventi infrastrutturali: realizzazione di reti tecnologiche fuori terra (elettrorodotti, vapordotti, ecc.) | I | I | II | III | (c) III | (e) III |
| Interventi infrastrutturali: risistemazioni delle reti tecnologiche interrate o f.t. | I | I | I | II | (e) III | (e) III |
| Interventi infrastrutturali: risistemazioni della rete viaria o ferroviaria | I | II | III | III | (c) III | (d) III |
| Interventi su aree destinate a verde pubblico attrezzato (ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, chioschi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti) (zone F1) | I | I | II | III | = | = |
| Interventi su aree destinate ad attività sportive e ricreative (edifici con unzioni integrative alle attività sportive e ricreative, alloggio custode, parcheggio) (Zone F2) | I | II | III | III | = | = |
| Interventi su aree per servizi di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie) (Zone F3) | I | II | IV | IV | = | = |
| Interventi in aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato (attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo, ecc.) (Zone F4) | I | II | III | IV | = | = |
| Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale (impianti di depurazione, per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti per la raccolta e lo smaltimento/recupero dei rifiuti, impianti di telecomunicazione, ecc.) (Zone F5) | I | II | III | IV | = | = |
| Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale (parchi urbani, fluviali, termali, ricreativi dotati di ristoro, foresteria, alloggio custode, attrezzature, ecc.) (Zone F6) | I | II | III | IV | = | = |

(segue)

Tabella 2 – Classi di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica (seguito)

| CLASSI E SOTTO CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA | FATTIBILITA' (numeri romani) | | | | | |
|--|------------------------------|----|-----|-----|------------|----|
| | 1 | 2 | 3a | 3b | 4a | 4b |
| Tipologia degli interventi | | | | | | |
| Realizzazione e ampliamenti di impianti cimiteriali | I | II | III | IV | = | = |
| Realizzazione di parcheggi – strade residenziali | I | I | II | III | = | = |
| Realizzazione di piste ciclabili e/o pedonali | I | I | I | II | (c) III | = |
| Realizzazione di centrali termoelettriche, turbogas e assimilati | I | II | III | IV | = | = |
| Realizzazione – ampliamenti di distributori di carburante | I | II | III | IV | = | = |
| Ristrutturazioni di distributori di carburante | I | I | II | III | = | = |
| Realizzazione ed ampliamenti di impianti di depurazione | I | II | III | VI | = | = |
| Ristrutturazione di impianti di depurazione | I | I | II | III | = | = |

NOTE

- (a) A condizione che non accrescano la pericolosità delle aree adiacenti.
- (b) Gli interventi strutturali di tipo conservativo sono finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio. E' da evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Le quote delle superfici di calpestio, sia dei piani terrea degli edifici che degli spazi scoperti, pavimentati e non, pubblici o privati, sono possibilmente incrementate, ove non ostino prevalenti ragioni di tutela di altri valori, e comunque non diminuite.
- (c) Sono da escludere le opere in rilevato pieno, assicurando piuttosto, con la conformazione dei manufatti, la massima permeabilità al deflusso delle acque.
- (d) Sono comunque ammissibili gli attraversamenti dei corsi d'acqua interessati, in termini tali da porre il minor ostacolo possibile al deflusso delle acque, nonché le risistemazioni di elementi della rete viaria che non abbiano tale caratteristica di mero attraversamento, purché non comportino il loro avanzamento verso i corsi d'acqua interessati.
- (e) Sono comunque ammissibili gli attraversamenti dei corsi d'acqua interessate le risistemazioni di elementi della rete tecnologica esistenti che non si limitino ad attraversare i corsi d'acqua interessati, ma corrano, anche parzialmente, parallelamente agli stessi, a condizione che tali risistemazioni non comportino loro avanzamento verso i corsi d'acqua interessati.

Tabella 3 – Classi di fattibilità in relazione alla pericolosità geologica, idraulica e sismica locale riferiti ai due immobili ex sede della Polizia Municipale e ex sede dei bagni pubblici su Viale Diaz (identificati al N.C.E.U. Comune di Vicopisano F. 20 part. 116 e F. 25 part. 751)

| | FATTIBILITA' | | |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|
| | G.1 bassa | I. 2 media | S.3 elevata |
| PERICOLOSITA' GEOLOGICA – IDRAULICA - SISMICA LOCALE | | | |
| Tipologia degli interventi | | | |
| Manutenzione Ordinaria (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F1 |
| Manutenzione Straordinaria (art. 13): | | | |
| Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F1 |
| E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F3 |
| Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14): | | | |
| Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F1 |
| E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F3 |
| Ristrutturazione Edilizia (art. 15): | | | |
| Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F1 |
| E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione | F1 | -- | F3 |
| Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Sostituzione edilizia (art. 17); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18) | F1 | -- | F3 |

CONDIZIONI DI FATTIBILITA':

F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

F3 – Fattibilità condizionata: in sede di predisposizione dei progetti edilizi degli edifici in oggetto, dovranno essere condotte le indagini geognostiche, geotecniche e sismiche in conformità alle disposizioni di cui al D.P.G.R. 36/R/2009, che dovranno anche essere mirate a:

- **Edificio ex sede della polizia municipale (identificato al N.C.E.U. Comune di Vicopisano F. 20 part. 116): verificare se, nell'ambito di alcune decine di metri, vi è un contrasto d'impedenza sismica tra la copertura e il substrato rigido, tale da poter generare fenomeni di amplificazione sismica locale;**
- **Edificio ex sede dei bagni pubblici (identificato al N.C.E.U. Comune di Vicopisano F. 25 part. 751): verificare la suscettibilità alla liquefazione dinamica dei litotipi sabbiosi presenti.**

Art. 47 – Classi di fattibilità

Premesso che per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, ai sensi delle disposizioni vigenti, deve essere redatta una specifica relazione geologica e geotecnica, vengono definite le seguenti quattro classi di fattibilità:

CLASSE I - Fattibilità senza particolari limitazioni

Equivale a livelli di rischio irrilevante verificabili nel caso di:

- costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, ricadenti in aree stabili note (classe 1 di pericolosità)
- Interventi a carattere conservativo e/o di ristrutturazione purché non comportino ampliamenti od altri aumenti di carico, anche in aree ad elevata pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno, in sede di progetto, può essere ottenuta mediante raccolta di notizie; le valutazioni quantitative di carattere geotecnico possono essere omesse, ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione geologico-tecnica con eventuali considerazioni di carattere idraulico.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni

CLASSE II - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Equivale a livelli di rischio “basso” verificabili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a “bassa pericolosità”.

Non sono richieste indagini di dettaglio a livello di “area complessiva”. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati dalla Carta della Pericolosità del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni

CLASSE III - Fattibilità condizionata

Equivale a livelli di rischio “medio-alto”, come definibili con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell’area (in genere classe 3 di pericolosità) ed interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Sono richieste indagini di dettaglio a livello di “area complessiva” sia come supporto alla redazione di Piani Attuativi che nel caso di “intervento diretto”.

Per gli aspetti geotecnici-geomorfologici dovrà essere accertata la necessità o meno di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari, così come di interventi che garantiscano la stabilità del pendio. Tali accertamenti dovranno essere particolarmente approfonditi per gli interventi che interessino l’abitato storico di Caprona ricadente nella classe 4 di pericolosità geomorfologica in relazione alle problematiche di cui all’ **allegato 1**.

Per le problematiche di carattere idraulico il progetto dell’intervento deve essere supportato da un’esaustiva documentazione esplicativa degli approfondimenti eseguiti; in generale è richiesto uno studio, esteso ad un significativo intorno dell’area di intervento, che esamini lo stato di efficienza e di funzionamento delle opere idrauliche e del reticolo idrografico minore al fine di garantirne l’adeguatezza anche in relazione ai nuovi apporti d’acqua indotti dalla trasformazione prevista.

Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica 3b, riferibile a problematiche idrauliche dei corsi d’acqua minori, dovrà essere redatto uno specifico studio idrologico-idraulico, eseguito secondo la metodologia adottata nel P.A.I. - Arno, che accerti le condizioni di pericolosità dell’areale; dai risultati di tale studio andranno definiti gli eventuali interventi di messa in sicurezza da attuarsi preventivamente o contestualmente alla trasformazione, con la condizione che gli stessi non determinino il peggioramento del livello di sicurezza delle aree e/o dei manufatti circostanti l’area di intervento.

In ogni caso, quando possibile, le trasformazioni, quali ad esempio di ristrutturazione senza incremento della superficie coperta, devono essere finalizzate alla mitigazione del livello di rischio riferibile alle condizioni di pericolosità dell’area.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

CLASSE IV - Fattibilità limitata

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4) così come nel caso di utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture di utilizzazione pubblica ad alta concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo, ecc.) in aree a pericolosità medio-bassa.

In relazione al caso di cui sopra è stata indicata questa classe di fattibilità agli interventi in zone F3 ed F4 (strutture scolastiche e di interesse generale) anche se ricadenti in aree a bassa pericolosità geomorfologica e media pericolosità idraulica.

In queste aree sono da prevedersi specifiche indagini geognostiche e quant'altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente.

Art. 47 bis – Classi di pericolosità e di fattibilità in adeguamento al D.P.G.R. 53/R/2011

Per alcuni comparti soggetti a piano attuativo sono stati eseguiti specifici approfondimenti in adeguamento alle nuove normative in materia di indagini geologiche. In particolare, in riferimento alle aree sopra individuate, per gli adempimenti relativi alle indagini geologiche condotte ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 è stato aggiornato e implementato il quadro conoscitivo relativo allo studio geologico del

Piano Strutturale vigente, redatto ai sensi del D.C.R. 94/85, con particolare riferimento agli aspetti idraulici e sismici.

Per i suddetti comparti, elencati nella sottostante tabella, la pericolosità e la relativa fattibilità degli interventi edilizi e delle trasformazioni urbanistiche è esplicitata in calce alle schede norma nell'Allegato 1.

| UTOE | COMPARTO |
|--|--|
| UTOE 1 - Vicopisano | Comparto n. 2 – Zona di recupero – insediamento residenziale |
| | Comparto n. 8 – Zona di recupero – insediamento residenziale |
| UTOE 2 – San Giovanni alla Vena | Comparto n. 3 – Zona di recupero – insediamento residenziale |
| | Comparto n. 4 – Zona di espansione residenziale |
| | Comparto n. 6 – Zona di recupero insediamento direzionale/servizi |
| | Comparto n. 19 – Zona di recupero – insediamento residenziale/servizi |
| UTOE 4 – Uliveto Terme | Comparto n. 3 – Zona di recupero – insediamento residenziale |
| UTOE 8 – Caprona ovest | Comparto n. 4 – Zona di recupero – insediamento residenziale |
| UTOE 12 – Cesana | Comparto n. 1 – Zona per servizi e attrezzature di interesse collettivo |
| Sistema ambientale | Zona F7 a destinazione “Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale” per ampliamento depuratore esistente. |

Per quanto concerne l'UTOE 2 – San Giovanni alla Vena - Cevoli e l'UTOE 8 – Caprona ovest, in relazione alle classi di fattibilità relative alla pericolosità idraulica, si fa riferimento agli elaborati di Quadro Conoscitivo degli studi idrologico-idraulici allegati alla variante generale al presente RU (Studio idrologico idraulico Rio Brandano – tavola 3 e tavola 4; studio idrologico idraulico Torrente Zambra Tavola unica), dai quali si evince che alcune porzioni del territorio risultano soggette ad allagamento per eventi con tempo $Tr=30$ anni e $Tr=200$ anni.

Vista la Relazione integrativa delle indagini geologiche, in tali ambiti territoriali è necessario tenere conto delle pericolosità idrauliche scaturite dai suddetti studi idraulici, nonché delle associate condizioni di fattibilità, che si traducono in:

- Pericolosità idraulica molto elevata (I.4), per le aree allagabili per $Tr=30$ anni
- Pericolosità idraulica elevata (I.3), per le aree allagabili per $Tr=200$ anni

Agli interventi edilizi ricadenti in aree pericolosità molto elevata I.4 si dovranno applicare le disposizioni di cui alla L.R. 21/2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”.

Per le aree che ricadono in pericolosità idraulica elevata I3 si riportano le seguenti condizioni fattibilità:

UTOE 2 – San Giovanni-Cevoli

| | FATTIBILITÀ |
|--|-------------|
| PERICOLOSITA' IDRAULICA | I.3 |
| TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI | |
| Manutenzione Ordinaria (art. 12); | F1 |
| Manutenzione Straordinaria (art. 13): | F1 |
| Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14): | F1 |
| Ristrutturazione Edilizia (art. 15): | |
| demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici | F3 |
| ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici inferiore a 50 mq per edificio | F2 |
| ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici superiore a 50 mq per edificio | F3 |
| Cambio di destinazione d'uso: | |
| senza incremento del carico urbanistico | F1 |
| con incremento del carico urbanistico | F3 |
| Nuova costruzione | F3 |
| Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18) | F3 |

F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

F2 – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

F3 – Fattibilità condizionata: ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza, si dovrà tener conto dell'altezza massima del battente idraulico per eventi con $T_r=200$ anni che, sulla base degli studi idrologico-idraulici condotti, risulta essere pari a 11.7 m s.l.m.. Inoltre, dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni *potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.)*, nel rispetto delle seguenti condizioni:

A) ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione con incremento del carico urbanistico:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

B) ristrutturazione urbanistica e addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Rio Brandano compreso tra 1 Km² e 10 Km², possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc.

UTOE 8 – Caprona ovest

| | FATTIBILITÀ |
|--|-------------|
| PERICOLOSITA' IDRAULICA | I.3 |
| TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI | |
| Manutenzione Ordinaria (art. 12); | F1 |
| Manutenzione Straordinaria (art. 13): | F1 |
| Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14): | F1 |
| Ristrutturazione Edilizia (art. 15): | |
| demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici | F3 |
| ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici inferiore a 50 mq per edificio | F2 |
| ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici superiore a 50 mq per edificio | F3 |
| Cambio di destinazione d'uso: | |
| senza incremento del carico urbanistico | F1 |
| con incremento del carico urbanistico | F3 |
| Nuova costruzione | F3 |
| Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18) | F3 |

F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni: Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

F2 – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

F3 – Fattibilità condizionata: ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza, si dovrà tener conto del battente idraulico per eventi con $Tr=200$ anni che, sulla base degli studi idrologico-idraulici condotti, risulta essere a quota 7.50 s.l.m. Inoltre dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni *potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.)*, nel rispetto delle seguenti condizioni:

A) ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico:

- *sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

B) ristrutturazione urbanistica e addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- *sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

- *sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.*

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Torrente Zambra di Calci compreso tra 1 Km² e 10 Km², possono non essere

considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 500 mc.

Art. 48 – Disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna

La realizzazione di scantinati è da considerarsi ricadente nella classe III di fattibilità ed è attuabile alle relative condizioni sopra descritte, con particolare attenzione alle tematiche di carattere idrogeologico.

Art. 49 – Disposizioni relative alle zone sottoposte a salvaguardia geomorfologica

Nelle zone classificate a “salvaguardia geomorfologia”, le trasformazioni sono subordinate alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da definirsi attraverso dettagliati studi geo-strutturali e geo-meccanici dei fronti di cava abbandonati, con verifiche di stabilità e simulazioni sul cinematismo di caduta massi.

Art. 50 – Disposizioni relative al cambio di destinazione d'uso delle zone ex produttive

La trasformazione è subordinata alla verifica della concentrazione soglia di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla sua specifica destinazione d'uso (Allegato 5 del Titolo V della parte IV del D. Lgs. 152/06 – Tabelle 1e 2).

Art. 51 – Schede norma

La fattibilità degli interventi edilizi e delle trasformazioni urbanistiche è stata più dettagliatamente esplicitata in calce alle schede norma dei vari comparti previsti dal Regolamento Urbanistico.

Capo II – Condizioni alle trasformazioni

Art. 52 - La valutazione degli effetti ambientali

1. Le norme di cui ai successivi articoli dal n. 49 al n.55 definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento Urbanistico, effettuata ai sensi dell'art. 32 della LR n° 5/95 così come modificata dalla L.R. 1/05.

Art. 53 - Direttive ambientali

(Valide in generale per tutto il territorio comunale, anche in assenza di trasformazioni)

53.1. Sistema Acqua

- a) Risparmio idrico (ex art. 5 L. n° 36/94) mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:
- razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche (riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi);
 - realizzando reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;
 - prevedendo il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n° 36/94;
 - prevedendo la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
 - indirizzando il settore industriale verso un più elevato utilizzo di acqua di ricircolo;
 - promuovendo la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il

risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

- applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico per gli interventi di conservazione, restauro, ripristino, qualificazione e riqualificazione delle utenze che comportano attualmente un consumo di acqua superiore a 10.000 mc/anno, e per gli interventi di trasformazione che prevedano utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno.
- Preventiva verifica del bilancio idrico di Ambito Territoriale Ottimale (ex L. 36/94) per gli interventi di trasformazione. Non sono ammesse trasformazioni il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici, in fase di progettazione, comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'ATO, salvo che contemporaneamente intervenga e sia garantito dalla programmazione comunale una seconda trasformazione che porti a controbilanciare il primo intervento.
- Rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e smaltimento stabiliti dal DPCM 4/3/96 (disposizioni in materia di risorse idriche).

b) Miglioramento della qualità delle acque, attraverso:

- verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, progressivo miglioramento dell'impermeabilità e completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;
- soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. Per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica;

- controllo e riduzione dell'uso di fitofarmaci e fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole.
- c) Miglioramento del sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali (aumento della distribuzione e della frequenza dei campionamenti), prevedendo prioritariamente campionamenti periodici dei corsi d'acqua nei punti corrispondenti alle sezioni di chiusura dei bacini di drenaggio delle acque (individuati nella carta dei sistemi ambientali), in particolare per i bacini caratterizzati da insediamenti sprovvisti di rete fognaria o dalla presenza di altri potenziali veicoli di contaminazione delle acque (siti da bonificare, scarichi abusivi ricorrenti, intenso uso di fitofarmaci e fertilizzanti per l'agricoltura).
- d) Monitoraggio della qualità delle acque sotterranee, pianificando il sistema di controlli periodici in funzione della vulnerabilità idrogeologica e della presenza di potenziali veicoli di contaminazione degli acquiferi (insediamenti sprovvisti di rete fognaria, siti da bonificare, scarichi abusivi ricorrenti, intenso uso di fitofarmaci e fertilizzanti per l'agricoltura).
- e) la manutenzione ed il risanamento dei corsi d'acqua
- f) la manutenzione ed il risanamento degli attraversamenti delle infrastrutture esistenti
- g) un adeguato dimensionamento degli attraversamenti delle infrastrutture da realizzare
- h) realizzazione dei sistemi drenanti e fognari adeguati alle trasformazioni su grandi aree nelle zone di pianura
- i) regimazione delle acque superficiali nelle aree collinari abbandonate e degradate

53.2. Sistema Aria

- a) Controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive.
- b) Conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dal DM 25/11/94, dei livelli di protezione dall'ozono fissati dal DM 16.5.96, dei valori limite e valori guida stabiliti con il DPR 203/88, nonché dei livelli sonori

ammissibili ai sensi del DPCM 1/3/91 e della L. 447/95, attraverso:

- stabilizzazione, ai livelli 1990, delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi stessi;
 - riduzione dei flussi di traffico veicolare (potenziando il servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali per l'infanzia, ...);
 - ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati.
- c) Prioritaria valutazione e adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti e sonore nella definizione dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, assicurando anche il coordinamento con le determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica del territorio comunale e con gli eventuali piani di risanamento acustico (ex L. 447/95).
- d) Ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati;

53.3. Sistema Clima

- a) Considerazione dei parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti, nelle scelte localizzative delle funzioni e nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico.
- b) Ottimizzazione della localizzazione delle aree e della tipologia e della morfologia degli interventi di trasformazione in funzione delle condizioni microclimatiche.

53.4. Sistema Energia

Stabilizzazione dei consumi tale da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti ai livelli del 1990, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e tele-riscaldamento/raffreddamento decentrato;
- b) applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;
- c) Valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.
- d) Riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio) e valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

53.5. Rifiuti

- a) Conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.lgs n° **152/06** e dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti.
- b) Considerazione, nelle scelte localizzative delle funzioni, delle esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei).
- c) Considerazione delle esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, nella definizione delle caratteristiche costruttive dei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, nonchè nella trasformazione degli insediamenti esistenti. In particolare, per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione, individuazione di appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi

minimi fissati dal D.Lgs. **152/06** e dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti, prevedendo anche il riutilizzo a tale fine di aree dismesse, tenendo conto delle prescrizioni del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale e del regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani.

53.6. Suolo e sottosuolo

In relazione alle problematiche di cui sopra le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono finalizzate:

- a) a garantire le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi) così come disposto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. (Titolo VII, Capo I);
- b) a garantire le caratteristiche morfologiche e l'efficienza dei bacini imbriferi;
- c) a limitare l'impermeabilizzazione superficiale (in attuazione dell' art. 78 del P.I.T.), e mediante il recupero di zone a verde o l'impiego di materiali che favoriscano l'infiltrazione anche nelle superfici pavimentate;
- d) alla bonifica e al ripristino ambientale dei siti inquinati;
- e) al controllo e alla rimozione degli scarichi abusivi o di qualsiasi altro potenziale veicolo di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche;
- f) all'incentivazione di controlli e interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle opere d'arte che costituiscono elementi di presidio per la stabilità dei versanti collinari (muretti a secco, colture tradizionali, rete drenante).

53.7. Aziende a rischio o insalubri

- a) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di industrie a rischio di incidente rilevante.
- b) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di aziende insalubri di cui al D.M. 5 settembre 1994 classificate di classe I, nonché di classe II limitatamente a quelle di cui alla lettera a) dell'elenco allegato al suddetto decreto.
- c) Le aziende insalubri diverse da quelle di cui al punto precedente dovranno essere localizzate nelle aree destinate ad attività produttive o comunque all'esterno dei

centri abitati.

53.8. Radiazioni non ionizzanti

- a) In attesa dell'emanazione della nuova normativa europea e nazionale sull'inquinamento atmosferico, individuazione, nelle aree sulle quali insistono elettrodotti (linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione), di:
- una zona di interdizione definita in base a quanto prescritto dal DPCM 23/4/92 (10 metri dal conduttore per elettrodotti da 132 kV, 18 metri dal conduttore per elettrodotti da 220 kV e 28 metri dal conduttore per elettrodotti da 380 kV);
 - una zona di rispetto costituita dall'insieme dei punti distanti dalla proiezione al suolo del conduttore più esterno rispettivamente 10 metri per elettrodotti a 132 kV, 18 metri per elettrodotti da 220 kV e 28 metri per elettrodotti da 380 kV);
 - Nelle zone di interdizione non è consentito l'accesso della popolazione; nelle zone di rispetto non sono ammessi insediamenti abitativi, ospedali, scuole, asili, parchi giochi e ogni altra destinazione che comporti tempi di permanenza prolungati di persone.
 - All'esterno delle zone di interdizione e di rispetto i livelli di esposizione della popolazione devono comunque essere tali da non arrecare potenziali danni, sia nel breve che nel lungo periodo, alla popolazione stessa.
- b) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure onde evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.
- c) Controllo periodico dei livelli di campo elettrico e magnetico in prossimità degli elettrodotti.

Art. 54 - Prescrizioni alla trasformabilità

(azioni da intraprendere per ogni sistema ambientale prima o contemporaneamente all'attuazione delle trasformazioni territoriali previste dal Piano Strutturale)

54.1. Sistema Acqua

- a) Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione e/o completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione più vicino, o comunque ad impianto di depurazione adeguato al soddisfacimento delle esigenze locali. *(valido per le UTOE 1,2,5,6,7,8,9,10,11,12,13)*
- b) Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione di impianti di depurazione, o comunque l'allacciamento a impianti di depurazione esistenti, commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, favorendo, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. *(valido per le UTOE 1,2,5,6,7,8,9,10,11,12,13)*
- c) Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di riferimento, e/o di valutarne la compatibilità con i programmi di ristrutturazione ed adeguamento della rete depurativa approvati dall'Ente gestore. *(valido per tutte le UTOE)*

54.2. Aria

- a) Si prescrive la non ammissibilità di attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche (aziende insalubri) *(valido per tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi)*
- b) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque per mitigarne l'impatto. *(valido per le UTOE 2,3,4, 5)*

54.3. Clima

Nessuna prescrizione specifica

54.4 Energia

Nessuna prescrizione specifica

54.5. Rifiuti

- a) Per i nuovi interventi di trasformazione, destinazione di aree per i servizi di raccolta differenziata commisurate agli obiettivi fissati dal D.lgs. **152/06**.

54.6. Suolo e sottosuolo

- a) Relativamente alle condizioni geologico-tecniche dell'abitato di Caprona, gli interventi di consolidamento e di ristrutturazione degli edifici esistenti così come quelli di ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati ad un'analisi dei fenomeni verificatisi nel corso dell'anno 1998 e oggetto di uno studio eseguito dal prof. S. Aversa, Aprile 2001, agli Atti del Comune. (*valido per l' UTOE 5*)
- b) Relativamente alle aree interessate da attività di cava si prevedono i seguenti interventi:
- nell'area di Caprona dovrà esser messo in sicurezza il costone della Torre degli Upezzinghi, e dell'area sottostante; per le restanti zone interessate dall'attività estrattiva, ogni intervento dovrà essere subordinato alla preventiva bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
 - nell'area di Uliveto Terme si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
 - nell'area di Lugnano, Monte Bianco, si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
 - nell'area di Lugnano, Foce Maschio, si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
 - nell'area di S. Giovanni alla Vena si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
 - nell'area del Pian di Vico si dovranno prevedere interventi finalizzati alla messa in sicurezza, al mantenimento delle sponde dei laghetti di cava, inserendo gli interventi in un più ampio progetto di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

(valido per gli ambiti di riqualificazione ambientale del subsistema di pianura e di monte)

54.7. Aziende a rischio o insalubri

- a) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di industrie a rischio di incidente rilevante. *(valido per tutte le UTOE)*
- b) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di aziende insalubri di cui al D.M. 5 settembre 1994 classificate di classe I, nonché di classe II limitatamente a quelle di cui alla lettera a) dell'elenco allegato al suddetto decreto. *(valido per tutte le UTOE)*
- c) Le aziende insalubri diverse da quelle di cui al punto precedente dovranno essere localizzate nelle aree destinate ad attività produttive o comunque all'esterno dei centri abitati. *(valido per tutte le UTOE a prevalente destinazione residenziale)*

54.8. Radiazioni non ionizzanti

- a) Si prescrive la modifica dei tracciati degli elettrodotti, qualora nelle zone di interdizione abbia accesso la popolazione e nelle zone di rispetto siano presenti insediamenti abitativi, ospedali, scuole, asili, parchi giochi e ogni altra destinazione che comporti tempi di permanenza prolungati di persone. *(valido per le UTOE 1,2,3)*

Art. 55 - Vincoli alla trasformabilità

(condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio)

55.1. Acqua

- a) Dovranno essere garantite le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi) così come disposto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. (Titolo VII, Capo I);
- b) Rispetto delle aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione).
- c) Per i pozzi ad uso idropotabile andranno rispettate le aree di salvaguardia così come previsto dal D.L. 152/99 art. 21 e dalle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano – Accordo 12/12/2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome.

55.2. Aria

- a) Rispetto delle determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica del territorio comunale e degli eventuali piani di risanamento acustico (ex L. 447/95).

55.3. Clima

Nessun vincolo.

55.4. Energia

Nessun vincolo.

55.5. Rifiuti

Nessun vincolo.

55.6. Suolo e sottosuolo

- a) Dovranno essere garantite le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi) così come disposto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. (Titolo VII, Capo I);

55.7. Aziende a rischio o insalubri

Nessun vincolo.

55.8. Radiazioni non ionizzanti

- a) Rispetto delle zone di interdizione e delle zone di rispetto individuate nelle aree sulle quali insistono elettrodotti.

Titolo V – Bilancio dimensionale delle previsioni

Art. 56 - Bilancio dimensionale del R.U. rispetto al Piano Strutturale

1. Dimensionamento residenziale

| Bilancio abitanti Regolamento Urbanistico | | | | | | |
|--|------------------------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|------------|
| U.T.O.E. | previsioni Piano Strutturale | | previsioni Regolamento Urbanistico | | +/- | |
| | nuova costruzione | recupero | nuova costruzione | recupero | nuova costruzione | recupero |
| Vicopisano | 139 | | 3 | | -136 | |
| | | 76 | | 95 | | 19 |
| S. Giovanni alla Vena Cevoli | 26 | | 41 | | 15 | |
| | | 273 | | 393 | | 120 |
| Lugnano Cucigliana | 4 | | 49 | | 45 | |
| | | 141 | | 73 | | -68 |
| Uliveto Terme | 179 | | 40 | | -139 | |
| | | 57 | | 24 | | -33 |
| Caprona | 30 | | 30 | | 0 | |
| | | 0 | | 0 | | 0 |
| Noce | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 0 | | 0 | | 0 |
| Caprona Ovest | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 0 | | 47 | | 47 |
| La Barsiliana | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 0 | | 0 | | 0 |
| Guerrazzi | 12 | | 0 | | -12 | |
| | | 80 | | 92 | | 12 |
| Vicopisano Est | 25 | | 25 | | 0 | |
| | | 0 | | 75 | | 75 |
| Cesana | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 0 | | 0 | | 0 |
| Cesana Est | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 0 | | 0 | | 0 |
| Sistema ambientale | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 50 | | 50 | | 0 |
| Totali | 415 | 677 | 188 | 849 | - 227 | 172 |
| | 1092 | | 1037 | | -55 | |

2.

3. Dimensionamento insediamenti produttivi e di servizio

Bilancio produttivo servizi Regolamento Urbanistico

| U.T.O.E. | Previsioni Piano Strutturale (mq) | | Previsioni Regolamento Urbanistico (mq) | | +/- | |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|---|---------------|-------------------|--------------|
| | nuova costruzione | Recupero* | nuova costruzione | Recupero* | nuova costruzione | Recupero* |
| Vicopisano | | | | | | |
| S.Giovanni alla V. – Cevoli | | | | 5667 | | 5667 |
| Lugnano Cucigliana | | | 400 | | 400 | |
| Uliveto Terme | | | 466 | | 466 | |
| Caprona | 1800 | | 1800 | | | |
| Noce | | | | | | |
| Piana di Noce | 60000 | | 49700 | | -10300 | |
| | | 9200 | | 14500 | | 5300 |
| Caprona Ovest | 6000 | | 1856 | | -4144 | |
| | | 3600 | | 334 | | -3266 |
| La Barsiliana | | | 0 | | 0 | |
| Guerrazzi | 5300 | | 5750 | | 450 | |
| | | 5500 | | 12.667 | | 7167 |
| Vicopisano Est | | | | | | |
| | | | | 0 | | 0 |
| Cesana | 1250 | | 1250 | | | |
| | | 12510 | | 2500 | | -10.010 |
| Cesana Est | | | | | | |
| Totali | 74350 | 30810 | 61.222 | 35.668 | -13.128 | 4858 |
| | 105.160 | | 96.890 | | -8270 | |

il recupero comprende l'ampliamento e la riqualificazione di insediamenti esistenti

3. Dimensionamento strutture ricettive

Bilancio posti letto Regolamento Urbanistico

| U.T.O.E. | Previsioni Piano Strutturale | | Previsioni Regolamento Urbanistico | | +/- | |
|-----------------------------|------------------------------|----------|------------------------------------|----------|-------------------|----------|
| | nuova costruzione | recupero | nuova costruzione | recupero | nuova costruzione | recupero |
| Vicopisano | | | | | | |
| S.Giovanni alla Vena Cevoli | | | | | | |
| Lugnano Cucigliana | | | | | | |
| Uliveto Terme | | | | | | |
| Caprona | | | | | | |
| Noce | | | | | | |
| Piana di Noce | 100 | | 60 | | -40 | |
| | | 100 | | | | -100 |
| Caprona Ovest | | | | | | |
| | | 200 | | | | -200 |
| La Barsiliana | | | | | | |
| Guerrazzi | 200 | | 100 | | -100 | |
| Vicopisano Est | | | | 30 | | 30 |
| Cesana | | | 100 | 30 | 100 | 30 |
| Cesana Est | | | | | | |
| Sistema ambientale | 50 | | | | -50 | |
| | | 50 | | 150 | | 100 |
| Totali | 350 | 350 | 260 | 210 | -90 | -140 |
| | 700* | | 470 < 500 | | -230 | |

*Il P.S. dimensiona a 500 posti letto la capacità ricettiva massima del territorio comunale, pur fornendo al R.U. potenziali ubicazioni (alternative tra loro) per un dimensionamento teorico complessivo di 700 posti letto.