



COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N.17 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le variazioni inserite sono evidenziate con carattere in grassetto sottolineato



**Norme Tecniche di Attuazione
ADOTTATE**

Con Delibera C.C. n. 37 del 27.07.2016

**Norme Tecniche di Attuazione
APPROVATE**

Con Delibera C.C. n. 45 del 18.11.2016

Art.1 – Finalità del Regolamento Urbanistico

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 **Normativa vigente**.

il Comune **ha provveduto** 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 obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 68/2005, 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 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 **98** della L.R. n. **65/2014**

Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico, 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 **previsti dalla normativa**
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi **della normativa vigente** ;
- 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 precedente 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 **98** della L.R. n. **65/2014** ;

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, **della LR 65/2014**
- 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 **100** della L.R. n. **65/2014**.

5. Per la disciplina di cui ai precedenti commi 2 e 4 **si intendono richiamate integralmente le norme contenute nei regolamenti di attuazione emanati dalla regione Toscana e le disposizioni contenute nei piani e programmi sovraordinati** con particolare riferimento alle indicazioni in materia di:

- a) Componenti essenziali della qualità degli insediamenti
- b) Componenti del sistema della mobilità ed accessibilità
- c) Componenti del sistema del verde
- d) Disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano
- e) Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche e potenziali
- f) Edilizia sostenibile e contenimento energetico
- g) Criteri e procedure per l'effettuazione della valutazione integrata
- h) Disciplina degli interventi nel territorio rurale

Art.3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Relazione di Variante
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegati alle N.T.A.:

Allegato I – Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo

Allegato II – Aggiornamento Quadro Conoscitivo: Elenco dei Piani Attuativi convenzionati dopo l'anno 2003

Allegato III – Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle U.T.O.E.

Allegato IV – Schede degli edifici del centro storico con disciplina degli interventi ammessi

Allegato V – Schede del patrimonio storico interno ed esterno alle U.T.O.E.

Allegato VI- Sintesi della Variante al R.U. (DCC n°68 del 30/11/2009)- elaborato in formato A3 non prescrittivo

Allegato VII- Schede norma dei comparti produttivi

- Elenco delle aree soggette al vincolo preordinato all'esproprio (Ai sensi del DPR 327/2001)
- Programma di intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche (P.A.B.A.) (L.R. 1/2006 art.55 comma 4, lettera f)

– ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 – Territorio comunale (scala 1:5.000)

Tavola 2 – Vincoli sovraordinati e perimetro del centro abitato (scala 1:5.000)

Tavola 3 – Le Melorie – Polo Fieristico e Tecnologico (scala 1:2.000)

Tavola 4 – Zona industriale (scala 1:2.000)

Tavola 5 – Capoluogo nord (scala 1:2.000)

Tavola 6 – Capoluogo sud (scala 1:2.000)

Tavola 7 – Capoluogo est (scala 1:2.000)

Tavola 8 – Val di Cava (scala 1:2.000)

Tavola 9 – Centro Storico (scala 1:1.000)

Tavola 10 – Strategia territoriale (scala 1:5.000) Non prescrittiva

-Quadro Conoscitivo:

-Schedatura delle aree dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi-Ambito1 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza, (Implementazione delle Schede di Quadro Conoscitivo dei nuovi comparti (Schedature delle aree dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi - Ambito 1: Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza, nonché le aree integrate dall'Amministrazione Comunale Nuovi comparti: 110a, 110b, 111,112,113)

-Tav. Individuazione dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi-Ambito1 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza, (scala 1:5000)

Fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico gli elaborati relativi alla Valutazione Integrata ed agli studi geologico idraulici di supporto alla pianificazione urbanistica e alla Variante.

In particolare:

per la Valutazione Integrata:

- Valutazione Intermedia
- Relazione di Sintesi

per le Indagini Geologiche:

- Relazione Tecnica : Variante Al Regolamento Urbanistico

Indagini Geologico-Tecniche di supporto alla pianificazione del territorio comunale”

- Tavola D3: Condizioni di Fattibilità (Scala 1:5.000)

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 **e dall'art. 95 della lr 65/2014.**

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 **15 e 54 della LR 65/2014.**

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.

Art. 5 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso:

- a) Interventi edilizi diretti (secondo le modalità previste dagli artt. **134 – 135 e 136 della LR 65/2014** o, in caso di opere pubbliche, secondo la legislazione vigente);
- b) Piani Attuativi di cui all'art. **111 della LR 65/2014** ;

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.

Questi comparti sono programmati dall'Amministrazione Comunale in quanto strategici per l'attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle schede norma relative ai singoli comparti contenute nell'Alleg. I.

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.

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 **Tipologia** D1 senza variazione di destinazione d'uso o incremento di unità immobiliari e alla demolizione per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico tipologico.

3. Per gli interventi di cui al punto a) 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.

4. 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.

5. Il Regolamento Urbanistico applica il criterio della perequazione urbanistica di cui all'art. **100 della Lr 65/2014** attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi **della normativa vigente**, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il regolamento urbanistico individua specifici parametri di riferimento volti a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

6. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo o in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 5

7. L'Amministrazione Comunale, in sede di programmazione degli interventi ad attraverso l'attivazione di specifiche procedure di valutazione, si riserva di individuare ambiti di trasformazione collegati alla cessione di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1 commi 258 e 259 della Legge Finanziaria 2008.

Art. 6 – Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. L'Amministrazione Comunale procede, con cadenza almeno biennale, al monitoraggio dello stato di attuazione del R.U., al fine di verificarne l'adeguatezza e l'efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio. In relazione a tale valutazione, da effettuarsi anche attraverso l'attivazione di procedure partecipate, l'Amministrazione Comunale si riserva di programmare ulteriori interventi di trasformazione urbanistica nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale.

2. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del monitoraggio del Piano, potrà valutare gli ambiti e gli edifici entro i quali i proprietari intendono attuare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il completamento del processo tipologico. In tale senso, qualora accolte le istanze, l'A. C. procederà all'elaborazione di specifiche schede di dettaglio ad alla predisposizione degli atti di variante.

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

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. 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 **65/2014**. Detti interventi sono classificati come di seguito specificato.

Interventi infrastrutturali

2. 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 redatti da Enti competenti in base alla legislazione vigente e conformi alle previsioni del presente R.U

Urbanizzazione primaria

3. 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. **62 comma 4) della LR 65/2014** 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 sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite, almeno per la prima fase, **(salvo valutazione della tempistica per la messa in opera del verde)** preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

Urbanizzazione secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

4. 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. **62 comma 4) della LR 65/2014** 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. Il presente Regolamento Urbanistico prevede il miglioramento della dotazione attuale, nell'ottica del raggiungimento per fasi graduali e progressive degli obiettivi di qualità stabiliti dal Piano Strutturale (27 mq/ab Nei Piani urbanistici attuativi e P di.R. dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici a parcheggio pari ad almeno 1 posto auto (mq. 25) per ogni alloggio e mq. 0.8 ogni mq. Di superficie con altre destinazioni.

Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

5 .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).

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; in difetto di indicazioni specifiche si intendono applicabili gli interventi ammessi per la zona di appartenenza nonché i relativi parametri urbanistici.

2. Ai sensi dell'art.138 LR n.65/2014 le richieste di permesso di costruire , di SCIA e CIAL , contengono informazioni documentali atte ad implementare il quadro conoscitivo dei singoli edifici presenti nella schedatura o sottoposti a vincolo storico artistico, o, in caso di incoerenza o contrasto con la definizione presente nel RUC, finalizzate all'aggiornamento e recupero della coerenza .

La documentazione proposta , costituirà integrazione alle schede, da approvare nelle forme previste dalla normativa vigente, che , anche in conseguenza dell'implementazione del quadro conoscitivo, potrà consentire l'attuazione di interventi anche sostanzialmente diversi da quelli previsti .

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere al riconoscimento dell'ammissibilità della proposta integrativa alla scheda alle condizioni di seguito riportate:

a) La proposta di riqualificazione è finalizzata al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma d'ambito, ed in particolare alla eliminazione del degrado, alla modernizzazione / rifunionalizzazione degli edifici ed al ripristino delle oggettive caratteristiche architettoniche originarie ancorché contestualizzate .

b) gli interventi edilizi , con esclusione della zona "A" (centro storico) potranno dar luogo ad edifici o corpi edilizi aventi SUL pari a quella legittima preesistente alla data di adozione delle NTA, incrementata con una superficie una-tantum , non utilizzabile per il raggiungimento di quella necessaria per la realizzazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento , calcolata fino ad un massimo del 20 % di cui almeno il 5% come superficie non residenziale o accessoria, oltre alla ricostruzione o nuova realizzazione degli interrati, seminterrati o comunque di tutte quelle superfici non costituenti volume secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio .

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria , a parità di superficie , deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso .

c) Per la zona "A" (centro storico) saranno valutabili proposte di modifica e/o integrazione delle schede per interventi quali ad es. : l'utilizzo ai fini abitativi del sottotetto, rialzamento dell'ultimo piano , creazione di "altane" e/o sistemazioni delle

coperture o comunque ogni altro intervento finalizzato a migliorare la qualità abitativa degli ambienti . Non sono consentiti ulteriori occupazioni degli spazi liberi residuali presenti all'interno degli isolati che dovranno essere liberati da manufatti accessori o superfetazioni .

d) La proposta di integrazione della schedatura , dovrà essere corredata di idonea ed esaustiva documentazione ed in particolare :

-Rappresentazione grafica contenente, con piante , sezioni e prospetti il rilievo dello stato attuale del fabbricato e dell'area di pertinenza .

-Relazione tecnica indicante : la storiografica dell'edificio , le caratteristiche tipologiche , dei materiali presenti , la presenza di elementi architettonici di pregio, degli elementi incongrui e/o superfetazioni nonché della proposta progettuale .

- Ampia documentazione fotografica .

- Proposta progettuale che , nel rispetto delle finalità indicate alla lett. a) , ripristini l'edificio e l'area di pertinenza con un intervento edilizio comprensivo della demolizione di eventuali superfetazioni , manufatti condonati ed ogni altro manufatto che costituisca oggettivamente elemento incongruo e di degrado e , nel caso in cui nella scheda siano inseriti più edifici , sia compatibile con il contesto architettonico .

- Ogni altro documento che l'AC possa ritenere necessario al fine della valutazione della nuova proposta di schedatura .

e) L'intervento dovrà garantire la dotazione minima di parcheggi privati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio .

f) L'Amministrazione Comunale valuta l'ammissibilità della proposta con apposita commissione , da nominarsi con le modalità indicate in un successivo atto deliberativo .

In caso di esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativi si dovrà attenere fedelmente all'atto del Responsabile di Settore e il progetto di riqualificazione è parte integrante della documentazione da allegare alla richiesta dell'acquisizione del titolo abilitativi.

3 . Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 134 , 135 e 136 della LR 65/2014 rispetto alle quali il R.U. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi di conservazione ed interventi di trasformazione.

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 e comunque definita dalle disposizioni dell'art. 136 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa .

Art. 13 - Manutenzione Straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti , anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria e la sagoma degli edifici , detti interventi non possono comportare mutamenti di destinazione d'uso . Compresa l'apertura di porte interne e la modifica delle pareti interne per determinare anche il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari e comunque definita dalle disposizioni degli artt. 135 e 136 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa .

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, **volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale degli edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e comunque definita dalle disposizioni dell'art. 135 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa.**

Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia

1. Sono gli interventi, comunque definiti dalle disposizioni dagli artt. 135 e 136 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa.

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia "CONSERVATIVA", quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo, ma 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, compresi quelli per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto della LR 5/2010.

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia "RICOSTRUTTIVA" quelli consistenti in :

a) 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.

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l'utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

b) 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;

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l'utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali con il mantenimento della destinazione d'uso. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

c) Demolizione e ricostruzione eseguiti su immobili sottoposti a vincolo del D.Lgs. 42/2004, nel rispetto della sagoma dell'edificio.

d) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati e demoliti.

NORMA TRANSITORIA

Al fine dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, sugli edifici esistenti inseriti negli Allegati "IV" e "V" del R.U., le modalità di intervento edilizio dovranno, sino alla conclusione del programma di revisione della schedatura, rispettare la seguente tipologia :

a) **Tipologia 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) **Tipologia 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 :

b 1 - Costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (D2.1);

b 2 - Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari ~~(D2.2)~~;

b 3 - Ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi **(D2.3)**.

b 4 - Realizzazione di autorimesse legate a vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti (D2.4)

b 1 - Costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente .

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare il servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare oppure la sua realizzazione comporti la modifica della superficie dei locali al di sotto dei minimi indicati **dall'art. 27** del Regolamento Edilizio.

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 6 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.

Tale intervento non risulta ammissibile per gli edifici classificati di valore storico architettonico testimoniale individuati dal RU.

b 2 - Rialzamento dell'ultimo piano,

Nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari è ammesso il rialzamento del sottotetto solo nel caso in cui si intervenga sull'intero ultimo piano dell'edificio senza che si sostituiscano nuove u.i.

I locali sottotetto dovranno essere accessibili esclusivamente con collegamenti verticali dall'u.i. sottostante

Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm 100 da misurarsi, all'interno del vano sottotetto, nell'intersezione tra la muratura esterna e il solaio di copertura. Il rialzamento deve avvenire nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti in relazione alla destinazione d'uso.

Nel caso in cui il rialzamento del sottotetto permetta la realizzazione di locali abitabili con permanenza di persone, la superficie addizionale non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento

Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali .

Non è ammessa la realizzazione di opere che interrompano la continuità della copertura, salvo il caso di interventi unitari o la realizzazione di accessi al tetto per ispezione e/o manutenzione o lucernari di piccole dimensioni per l'illuminazione di vani sottostanti ad uso soffitta o destinazioni similari

Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di concessione 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 .

b 3 – Interventi su edifici 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 a seguito dell'approvazione di P. di R. nel rispetto del dimensionamento e delle procedure di cui all'art. 25.1

- b 4 - Realizzazione di autorimesse legate a vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti .

E' ammessa, la realizzazione di autorimesse pertinenziali con le dimensioni indicate dall'art 27 del R.E. alle seguenti condizioni :

- Realizzazione di una autorimessa per ciascun unità immobiliare residenziale
- L'edificio deve essere stato autorizzato in data anteriore al 01.09.1967 .
- Non siano state realizzate autorimesse in applicazione delle disposizioni art. 38 NTA del PRG

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.

c) Tipologia 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 **edilizi** 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. **138 della LR 65/2014.**

d) **Tipologia D4.**

Tale intervento consente la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e di pregio esistenti, anche con riferimento all'inserimento nel contesto urbano circostante.

e) **Tipologia D5.**

Sono gli interventi , previsti dagli Allegati “IV” e “V” come opere di ristrutturazione edilizia , 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:

a) 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;

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l’utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali con il mantenimento della destinazione d’uso. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

b) 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;

c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti (agibili), alla data di adozione della seguente normativa, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell’applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale e sul dimensionamento del P.S., 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 .

Art. 16 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti

1. Sono gli interventi , **comunque definiti dalle disposizioni dell’art. 134 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa** , di ampliamento degli edifici esistenti (agibili) ,alla data di adozione della seguente normativa , **realizzati mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma esistente** e finalizzati alla riqualificazione ed all’adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal R.U.. Le addizioni volumetriche che non determinano nuove u.i., non incidono sul dimensionamento del P.S.

Art. 17 – Sostituzione Edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, **eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel rispetto degli strumenti Comunali di pianificazione urbanistica e del Regolamento Edilizio** con diversa **sagoma** articolazione, collocazione e destinazione d’uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e **comunque definita dalle disposizioni dell’art. 134 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa .**

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 e comunque definita dalle disposizioni dell'art. 134 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa

2 .Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comprendono:

- Le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, di singoli edifici o complessi edilizi, 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.

3. 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.

4. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla verifica della presenza delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici correlati alle funzioni di cui è previsto l'insediamento, ovvero alla disponibilità dei soggetti attuatori a realizzare gli stessi.

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.

2 .Per i lotti aventi potenzialità edificatoria, dovrà essere consentita l'accessibilità dalla strada pubblica mediante un corridoio libero di almeno mt. 6 di larghezza, al quale dovranno essere garantiti i requisiti stabiliti dalla vigente Normativa

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. 98 della LR 65/2014.

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 ineditati 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 di 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 di opere edilizie, è sottoposto a SCIA

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

4. Ai sensi dell'articolo **99 della LR 65/2014** sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) Residenziale
- b) Industriale - artigianale
- c) Commerciale **al dettaglio**
- d) Turistico ricettiva
- e) Direzionale **e di servizio**
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi
- g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S.

5. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da **quanto disposto dall'art. 99 della LR 65/2014 e dalla seguente casistica :**

- a) **Nel caso in cui risultasse indicata una generica destinazione d'uso come quella di "fondo" e/o "magazzino" ed altre similari indicazioni , si dovrà fare riferimento alla classificazione catastale o da altri atti pubblici ; .**
- b) **In assenza di qualsiasi documentazione , dall'utilizzazione effettiva in corso ;**

6. Gli edifici ricadenti in zona a carattere prevalentemente agricola , si considerano rurali , siano essi abitazioni e/o annessi , quando la loro destinazione non sia dimostrata mediante :

- a) Deruralizzazione con Piano Aziendale approvato ;
- b) Titoli abilitativi attestanti l'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti ;
- c) L'iscrizione dell'immobile al Catasta fabbricati in data antecedente all'entrata in vigore della LR 10/1979 ;

Per gli edifici ricadenti in zona urbanistiche , ad esclusione di quella agricola , definite dalle disposizione del DM 1444/1968 , si valuta che abbiano perso la loro caratteristica di ruralità facendo ormai parte di un contesto urbano consolidato ;

7. 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 **CIAL o SCIA** anche in assenza di opere. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed 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 **o Permesso di Costruire convenzionato** .

8. Per ciascun ambito del Sistema Insediativo il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente comma 4, le funzioni ammissibili. La tipologia ed il dimensionamento di tali funzioni può essere oggetto di ulteriori precisazioni e/o limitazioni nella disciplina dei singoli ambiti o comparti.

9. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. individua le destinazioni ammissibili di cui al precedente comma 4.. Le funzioni residenziali, produttive, ricettive e di servizio sono dimensionate dal R.U. nel rispetto del dimensionamento del P.S. Per le funzioni commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, attività di somministrazione alimenti e bevande), il Regolamento Urbanistico definisce le tipologie di esercizi di vendita ammesse nei singoli ambiti o comparti

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 nelle Norme del Piano Strutturale.

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

- a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche.
- b) gli ambiti e gli interventi di cui all'art. 2 comma 5 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 nelle schede norma contenute nell'Allegato I alle presenti norme.

Capo I – Sistema Insediativo

Art. 22 – Disciplina del Sistema Insediativo

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsystemi del Sistema Insediativo di cui all'art. 14 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:

Subsystema dell'edificato storico (assimilabile alle zone A di cui al D.M. 1444/68)

- a) Edificato di antica formazione
- b) Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo antico
- c) Edificato formatosi attraverso la crescita lineare ed il completamento del tessuto

Subsystema dell'edificato di recente formazione

- d) Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale (assimilabile alle zone B di cui al D.M. 1444/68)
- e) Aree di espansione in corso di attuazione e di nuovo impianto (assimilabile alle zone C di cui al D.M. 1444/68)

Subsystema degli insediamenti produttivi (assimilabile alle zone D di cui al D.M. 1444/68)

- f) Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza
- g) Zona artigianale consolidata
- h) Zona artigianale in fase di attuazione e di nuovo impianto

Subsystema delle emergenze architettoniche puntuali (Invarianti Strutturali),

Per il quale si rimanda alla disciplina delle Invarianti Strutturali di cui all'articolo 45 delle presenti norme.

2. Il presente strumento ha individuato 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 di R.U.

3. *In coerenza con quanto previsto dal Regolamento di attuazione n. 2R della L.R. 65/2014 i comuni hanno cura di verificare che gli interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati all' **articolo 134 e 135 LR 65/2014** siano progettati secondo i criteri energetici ed ambientali di seguito indicati :*

- considerazione dei dati climatici locali;
- controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
- utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
- considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.

4. *Anche ai fini di cui al precedente comma, il Regolamento Edilizio specifica ed approfondisce la presente disciplina in tema di modalità costruttive, ornato pubblico 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 può contenere 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. **217 della LR 65/2014** 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 , **218-219-220 e 221 della LR 65/2014** graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

– Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina per la qualificazione delle componenti dell'arredo urbano, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. In particolare, il Regolamento edilizio disciplina:

a) le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;

b) le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale, in coerenza con quanto previsto dal Piano del Verde e dal relativo Regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale

c) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto di piano terra degli edifici;

d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;

e) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui ubicazione e progettazione, anche attraverso sistemazioni a verde, dovrà essere definita attraverso specifici atti dell'A.C. e/o in sede di formazione dei piani attuativi relativi ai comparti di riqualificazione e di espansione urbana.

Tale disciplina indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

Relativamente ai punti c) e d) sopra citati, l'Amministrazione Comunale fa riferimento al Piano del Colore approvato con Del. n. 107/98. Tale strumento potrà essere esteso anche al tessuto insediativo di recente formazione attraverso specifici approfondimenti ed indagini. Particolari interventi di riqualificazione dovranno essere previsti per le zone artigianali esistenti e di previsione incrementandone la qualità attraverso sistemazioni di tipo paesaggistico che integrino l'edificato con la rete del verde urbano.

5. Al fine della riqualificazione, per il sub-sistema dell'edificato di "recente formazione Ambito 1", per il sub-sistema degli insediamenti produttivi, per il sistema funzionale e per i servizi di interesse pubblico e/o privato, è consentita l'implementazione dello standard di parcheggio. La realizzazione dei parcheggi o manufatto per autorimesse, potrà essere consentita nei limiti stabiliti dal R.E. vigente, nel rispetto delle distanze e qualora non precisato nella misura di uno spazio/manufatto per unità funzionale/abitativa nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali.

Tali operazioni, si intendono ammissibili anche qualora il Regolamento Urbanistico individui comparti soggetti a piano particolareggiato; in tal senso, la realizzazione dovrà essere soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**.

Art. 23 - Subsistema dell'edificato storico

Obiettivi del Piano Strutturale

- *Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico, in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.*
- *Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.*
- *Riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.*
- *Riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.*

Art. 23.1 - Ambito 1 – Edificato di antica formazione

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'edificato di antica formazione comprende il nucleo urbano costituitosi attraverso il processo di consolidamento dell'antico insediamento, nella cui conformazione è ancora leggibile l'originario ruolo difensivo e di scambio. Tale nucleo rappresenta l'elemento polare gerarchico e di irradiazione del processo di crescita dell'intero insediamento, ed esprime una evidente connotazione di organicità ed omogeneità formale.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dell'edificato di antica formazione devono garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica e del valore d'uso del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, devono essere attuati prevalentemente interventi di **risanamento conservativo e restauro**.
3. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici -

4. All'interno dell'edificato di antica formazione, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato IV alle presenti normative) che definiscono gli interventi ammessi per i singoli organismi edilizi in coerenza con le finalità ed i contenuti del Piano Strutturale **analizzando l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso**. Le indicazioni delle schede sono integrate e completate dalla disposizioni di cui al presente articolo nonché delle indicazioni contenute nel Piano del Colore del centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98 **e varianti e dalle disposizioni dell'art. 11 c.2)**
5. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio, **fino a nuova classificazione**, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla **TIPOLOGIA D1** (come definita all'art. 15) nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio.
6. **Sono ammessi interventi di parziale ampliamento, collegati alla riqualificazione ed all'adeguamento delle attività commerciali in atto, tali ampliamenti sono consentiti, nella misura massima del 10 % della superficie utile lorda, calcolati con le modalità previste dalle NTA. Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria, a parità di superficie, deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso.**
7. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" dal P.S. si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.
8. All'interno delle zone di recupero di cui al precedente c. 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 **TIPOLOGIA D1** senza cambio di destinazione d'uso è consentita la demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

9. Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al successivo comma 14.

10. In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad aree più ristrette rispetto all'estensione degli ambiti individuati dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti a comparti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. Le previsioni dei predetti strumenti sono attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra.

11. Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari, variazione di destinazione d'uso. L'intervento comunque non può originare alloggi con superficie utile abitabile inferiore a mq. 40 e che non siano dotati di una camera matrimoniale. (14) Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico. Gli interventi che comportano il frazionamento di unità immobiliari interne ad un complesso edilizio di particolare valore storico architettonico (edifici notificati, parificati o assimilati) dovranno essere operati mediante P.d.R. che ne salvaguardi le caratteristiche di 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 R.U.. 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 restituzione in pristino di tutte le caratteristiche originarie (criterio di reversibilità).

Destinazioni d'uso

12. Le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza sono le seguenti :

- a) Residenziale
- b) Servizi e attività d'interesse pubblico
- c) Direzionale **e di servizio**
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. **300**
- e) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- f) Turistico ricettivo
- g) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Fermo restando quanto sopra specificato ed eventuali prescrizioni contenute nelle schede normative specifiche, si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto 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 di 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;
- 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.

Mutamenti di destinazione d'uso

13. Il mutamento anche parziale di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto a quello in atto alla data di entrata in vigore della presente normativa, è **subordinato a CIAL o SCIA**, anche in assenza di opere edilizie. Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso a funzione non residenziale vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un Piano di Recupero.

Non è consentita la trasformazione, ai fini residenziali, dei locali posti al piano terra attestanti sulle vie: C.so Matteotti, P.zza dela Repubblica, P.zza Valli, P.zza S. Giovanni e P.zza D'Appiano, via Volturno, Ricasoli, Palestro, Cavour, Farini, Mazzini, S. Martino, Magenta, Montebello, Garibaldi, Solferino, Roma.

Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico

14. Ogni intervento dovrà essere rivolto alla tutela ed al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e formali propri dell'organismo edilizio; 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 ed 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 categorie d'intervento conservative 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 **al DPGR 75/R del 2013**, 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 di 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:** 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. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.

– **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 conservative 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 cassettoni, 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 tinte nei colori tradizionali. Per particolari tipologie edilizie, l'Amministrazione Comunale, sentiti gli organi tecnici, 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 con l'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 Edilizia. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **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. All'atto autorizzativo 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. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **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 viene 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. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **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. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **SISTEMAZIONI ESTERNE, SPAZI PERTINENZIALI ED OPERE DI ARREDO**
Spazi ineditati - Gli spazi ineditati dovranno essere conservati e mantenuti per il decoro urbano. 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.

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. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98 **e varianti**.

Aree 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 e la demolizione di quegli annessi impropri, o comunque che risultino tali per essere in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio. Gli interventi unitari interessanti l'intero edificio, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono subordinati 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 inedita che ad esso direttamente compete.

In particolare saranno da recuperare:

- la eventuale 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.

Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98 **e varianti**.

Dotazione di standard

15. Date le caratteristiche dell'edificato storico, risalente ad epoche antecedenti l'inizio del '900, con un disegno e modalità insediative in contraddizione con la necessità odierna di attribuzione di standard impossibili da attuare.

Per favorire un "rientro" nel centro storico, evitando fenomeni non controllabili con la "monetizzazione" degli standard se applicati a nuclei di dimensioni limitate, ovvero a città che possano sostenere l'integrazione di servizi infrastrutturali nelle loro parti storiche.

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso **non** sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative

16. In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno dell'edificato storico, **esteso anche a : Viale Primo Maggio, Viale della Rimembranza, via Don Minzoni, via Battisti e via N. Sauro (fino all'intersezione con V.le della Rimembranza), P.zza D'appiano, Marconi, Vanni**, in quanto "centro commerciale naturale" ai sensi della L.R. 28/99, 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.

Condizioni alla trasformazione

17. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata) **Allo scopo di migliorare le condizioni di vivibilità delle unità residenziali e della valorizzare del recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso, non costituendo aumento volumetrico, l'eliminazione dell'ultimo solaio a condizione che non si determini un aumento della superficie, comunque realizzabile, del vano sottostante o modifica della sagoma dell'edificio. E' ammessa altresì, nelle unità residenziali poste**

all'ultimo piano , l'aumento di SUL esistente a condizione che non si determini un aumento volumetrico o modifica della sagoma dell'edificio .

Art. 23.2 - Ambito 2 – Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo (1° fase)

Regole insediative – Criteri ed indirizzi -

1. *L'edificato formatosi attraverso processi di crescita in margine al perimetro del nucleo antico rappresenta la prima fase evolutiva della crescita urbana. Lo sviluppo si è attestato in forma spontanea sia in margine al perimetro, dell'insediamento pianificato, rappresentato dalla via dei Fossi, sia nei nodi di intersezione con i percorsi territoriali.*

2. *In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti, anche attraverso interventi di recupero e riqualificazione del tessuto.*

3. *Per il patrimonio di interesse storico architettonico ubicato nelle aree esterne al nucleo antico originario, il Regolamento Urbanistico predispose schede individuali e definisce per esso specifiche normative di dettaglio, con la possibilità di interventi edilizi finalizzati al superamento del degrado mediante appropriate metodologie di restauro e/o ripristino tipologico.*

4. Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica propria del tessuto urbano e in relazione alle esigenze degli abitanti insediati, per i casi specificatamente individuati dagli strumenti del R.U. potrà essere valutata la possibilità di intervenire sul processo tipologico attraverso azioni coerenti con le regole di formazione storica del tessuto, da attuarsi mediante Piani di Recupero individuati dall'A.C. con specifici atti.

5. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici .

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6. All'interno dell'edificato in margine al perimetro del nucleo, il R.U. individua gli organismi edilizi di particolare interesse tipologico architettonico per i quali la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al RU). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte di orientamento per la progettazione ed il recupero.

7. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della **Tipologia D2**, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi con particolare riferimento a quelli di impianto rurale e/o della prima metà del novecento. **E' possibile proporre varianti previste dalle disposizioni dell'art. 11 c.2)**

8. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.

9. Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al precedente comma 23.1.14.

10. All'interno delle zone di recupero, 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 **Tipologia D1** e alla demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

11. Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari , variazione di destinazione d'uso. Le nuove unità immobiliari saranno ricavate nel rispetto della categoria di intervento stabilita dal R.U., L'intervento comunque non può originare alloggi con superficie utile abitabile inferiore a quella stabilita dal R.U., e dal Regolamento Edilizio Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico. (14)

Per gli edifici a funzione residenziale, anche se ubicati in zona saturata, sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona. Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di SU, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq compresi. di SU + 50%

Da 80 mq fino a 120 mq compresi. di SU + 25%

Oltre 120 mq. di SU + 15 %

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria, a parità di superficie, deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso.

L'ampliamento una -tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico, anche in deroga, ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici, dai confini, dalle strade pubbliche per mt. 5,00 o con le indicazioni prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della SUL abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali. (14)

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.

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. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore

d -l'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione delle NTA.

Destinazioni d'uso

12. Si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. Fermo restando quanto specificato 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 e di servizio
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. **300**
- e) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- f) Artigianale compatibile con la residenza
- g) Turistico ricettivo
- h) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Mutamento di destinazione d'uso

13 . Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto a quello in atto alla data di entrata in vigore della presente normativa, **è subordinato a CIAL o SCIA anche in assenza di opere** Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente.

Modifiche alle destinazioni d'uso che comportino significativo incremento del carico urbanistico (residenziale e non residenziale) 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 nonché il dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale.

. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S., secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Sistema degli insediamenti produttivi).

14. Negli edifici , ove è presente la funzione residenziale è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie max di mq. **150 di SUL** oltre i posti auto, nel numero **e della superficie** richiesta dal Regolamento Edilizio come pertinenza della nuova unità immobiliare.

15. E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici, esistenti **e legittimi** alla data di adozione delle NTA, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di standard

16 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che **sono** dettagliate con atto deliberativo , nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

17. In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno dell'edificato storico, in quanto "centro commerciale naturale" ai sensi della L.R. 28/99, 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.

Condizioni alla trasformazione

18. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 23.3 - Ambito 3 – Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2° e 3° fase)

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'edificato formatosi attraverso processi di espansione lineare e completamento del tessuto urbanistico riassume e rappresenta il processo di crescita dell'insediamento che progressivamente si è attestato sugli assi territoriali secondo le modalità ed i principi propri alla prima fase. In particolare la seconda fase ricomprende il consolidamento della crescita iniziale e l'impostazione dei percorsi di impianto edilizio, mentre la terza fase evidenzia il completamento del tessuto spontaneo e la prosecuzione dell'edificazione lineare con destinazioni prevalentemente residenziali – artigianali.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti, anche attraverso intervento di recupero e riqualificazione del tessuto finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.
3. Per il patrimonio di interesse storico architettonico ubicato nelle aree esterne al nucleo antico originario, il Regolamento Urbanistico predispone schede individuali e definisce per essi specifiche normative di dettaglio, con la possibilità di interventi edilizi finalizzati al superamento del degrado mediante appropriate metodologie di restauro e/o recupero. In generale, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio presente nell'ambito in oggetto dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento all'edificato sviluppatosi nella prima metà del novecento ad alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali (casa laboratorio, ecc.).
4. Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano, è consentito, per i casi specificatamente individuati dagli strumenti del R.U., **intervenire sul processo tipologico attraverso azioni** coerenti con le regole di formazione storica del tessuto.
5. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6. All'interno dell'edificato in oggetto, il R.U. individua gli organismi edilizi di particolare interesse tipologico architettonico per i quali la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al R.U.). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte di orientamento per la progettazione ed il recupero. Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio di cui al presente comma sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al precedente comma 23.1.14.
7. 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 **Tipologia D3**, in coerenza con i caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio. In particolare, dovrà essere garantito il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento all'edificato sviluppatosi nella prima metà del novecento ad alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali (casa laboratorio, ecc.). Sono inoltre consentiti gli interventi di cui ai successivi commi. **E' possibile proporre varianti previste dalle disposizioni dell'art. 11 c.2)**
8. Per gli edifici a funzione residenziale, anche se ubicati in zona satura, sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona. Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di **SU**, secondo la tabella sotto riportata:

Fino a 80 mq compresi. di SU + 50%

Da 80 mq fino a 120 mq compresi. di SU + 25%

Oltre 120 mq. di SU + 15 %

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria , a parità di superficie , deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso .

L'ampliamento una -tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico, anche in deroga, ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici, dai confini e dalle strade **pubbliche per mt. 5,00 o con le indicazioni** prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali . (14)

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
- 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 con il mantenimento della destinazione d'uso
- 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. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore
- d) **l'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione delle NTA .**

9. Per gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva **e commerciale** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto . Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie utile lorda esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%. Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto del dimensionamento e degli standard previsti dal P.S. e di quanto previsto dal P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano). **Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria , a parità di superficie , deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso .**

10. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.

11. All'interno delle zone di recupero, 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 **Tipologia D1** e alla categoria della demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

12 Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari , variazione di destinazione d'uso. L'intervento comunque non può originare alloggi con superficie utile abitabile inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico. (14)

Destinazioni d'uso

13. Si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. Fermo restando quanto specificato 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 **e di servizio**
- d)** Commerciale: attività di vicinato fino a mq. **300**
- e) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- f) Turistico ricettivo
- g) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Mutamenti di destinazione d'uso

14. Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è **è subordinato a CIAL o SCIA anche in assenza di opere.** Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempre che non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o da alterare i valori architettonici dell'immobile. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di 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. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S., secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Sistema degli insediamenti produttivi).

Negli edifici , ove è presente la funzione residenziale è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie max di mq. **150 di SUL** oltre i posti auto, nel numero **e della superficie** richiesta dal Regolamento Edilizio come pertinenza della nuova unità immobiliare

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti **e legittimi** alla data di adozione delle NTA, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di Standard

15 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che **sono** dettagliate con atto deliberativo , nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformazione

16 . Oltre al rispetto della legislazione nazionale e regionale, gli interventi sono subordinati alle prescrizioni e alla disciplina risultante dalle indagini geologiche e dalla Valutazione integrata, che sono parte integrante del Piano Strutturale e del presente R.U.

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata)

Art. 23.4 – Patrimonio storico architettonico esterno al tessuto consolidato

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. Il R.U. individua i complessi edilizi di valore storico architettonico ubicati esternamente al nucleo storico consolidato. Per tali complessi, prevalentemente di origine rurale ma oggi ricompresi nel processo di espansione dell'organismo urbano, il R.U. definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti, anche attraverso intervento di recupero e riqualificazione del tessuto finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.

2. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

3. Per tali edifici e complessi edilizi la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al RU). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte di orientamento per la progettazione ed il recupero. **E' possibile proporre varianti previste dalle disposizioni dell'art. 11 c.2)**

4. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della **Tipologia D1** senza aumento di volume e superficie, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi con particolare riferimento a quelli di impianto rurale e/o della prima metà del novecento.

5. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.

6. Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al precedente comma 23.1.14.

7. All'interno delle zone di recupero, 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 **Tipologia D1** e alla categoria della demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

8. Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi o unità immobiliari superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o un diverso accorpamento delle unità immobiliari. L'intervento comunque non può originare alloggi **con SUL inferiore a mq. 75** nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., del Regolamento Edilizio, ogni altra Normativa relativa alla zona **e dalle indicazioni delle schede di cui all'All. "V" delle NTA**. Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli eventuali elementi di interesse storico.

Destinazioni d'uso

9. Si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. Fermo restando quanto specificato 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 **e di servizio**
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. **300**
- e) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- f) Turistico ricettivo
- g) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Mutamenti di destinazione d'uso

10. Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti **è subordinato a CIAL o SCIA anche in assenza di opere.** Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempre che non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o da alterare i valori architettonici dell'immobile. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di 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.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S , **secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Sistema degli insediamenti produttivi).**

Dotazione di standard

11. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che **sono** dettagliate con atto deliberativo , nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformazione

12. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 24 - Sistema dell'edificato di recente formazione

Obiettivi del Piano Strutturale

-Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano.

-Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.

-Riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.

-Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.

-Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

-Riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.

Art. 24.1 - Ambito 1 – Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'ambito comprende l'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale. L'edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine del nucleo storico fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea). E' da notare che l'espansione edilizia, benché pianificata, non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione seguendo le regole del processo tipologico.
2. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
3. Il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di incrementi coerenti al tipo edilizio, nonché interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale da realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione.
4. Per l'edilizia rurale od altri manufatti specialistici (manifatture ed altre strutture produttive) interni al tessuto urbano, nonché per le relative aree di pertinenza, il Regolamento Urbanistico stabilisce specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione, coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e compatibili con la classificazione di valore degli edifici. Gli interventi dovranno essere conformi al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati e valorizzati in rapporto alla tipologia stabilita.
5. Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, il Regolamento Urbanistico estende le norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6. All'interno di tali ambiti, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.
7. Per gli edifici appartenenti agli ambiti in oggetto, fatti salvi quelli eventualmente individuati dallo strumento urbanistico come dotati di valore storico tipologico da tutelare (vedi Allegato V delle NTA), sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica attraverso opere di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA). Per le zone classificate sature dal R.U. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle volumetrie o superfici esistenti. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire una quantità di spazi liberi non inferiore alla situazione preesistente.
8. Per gli edifici a funzione residenziale anche se ubicati in zona satura, sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona.

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di SU, secondo la tabella sotto riportata:

Fino a 80 mq compresi. di SU + 50%

Da 80 mq fino a 120 mq compresi. di SU + 25%

Oltre 120 mq. di SU + 15 %

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria, a parità di superficie, deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso.

L'ampliamento una-tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici, dai confini , **dalle strade pubbliche per mt. 5,00 o con le indicazioni** prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali .(14)

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

L'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio .

- 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 con il mantenimento della destinazione d'uso
- 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. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore

- **l'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione delle NTA**

9. Gli elaborati di R.U. evidenziano gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva **e commerciale**. In tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie utile lorda della destinazione produttiva esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%. **Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria , a parità di superficie , deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso .**

10 . All'interno dei comparti non saturi, è ammessa, nelle aree di superficie non inferiore a 500 mq. la realizzazione di nuovi edifici. Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA).

La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione delle presenti Norme, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili previa verifica delle 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'area di intervento sia direttamente accessibile dalla strada pubblica nel rispetto delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.
- L'area di intervento 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.

11. All'interno dei comparti non saturi , nelle aree con superficie complessiva superiore a 2000 mq o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazze, ecc.), gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva redazione di progetti unitari comprensivi delle eventuali 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 adozione del Piano Strutturale, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti. . Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi

Allegato III alle NTA) , salvo altre specifiche indicazioni e fino alla concorrenza del dimensionamento massimo previsto dal Reg. Urb. ¹

Mutamenti di destinazione d'uso

12. Il mutamento della destinazione d'uso dovrà essere coerente e nel rispetto dei principi espressi dalla legislazione nazionale regionale e dalle normative del Piano Strutturale.

Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a **SCIA**. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di 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. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è inoltre ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S. secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Subsistema degli insediamenti produttivi).

Negli edifici , , ove è presente la funzione residenziale è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie max di mq. **150 di SUL** oltre i posti auto, nel numero **e della superficie** richiesta dal Regolamento Edilizio come pertinenza della nuova unità immobiliare

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti **e legittimi** alla data di adozione delle NTA, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio

13 Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi con superficie utile abitabile inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio .(14)

14 . All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Turistico-ricettiva integrata con la residenza
- Direzionale **e di servizio**
- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. . Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S.

15 . 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.

Dotazione di Standard

16 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che **sono** dettagliate con atto deliberativo , nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità

¹ Modificato con la variante 9 al R.U.

– per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformazione

17. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 24.2 - Ambito 2 – Aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. Le Aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale comprendono le aree collegate a piani urbanistici convenzionati in fase di attuazione (Piani di lottizzazione, P.P.) e quelle di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea).

2. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, programma il riordino ed il completamento del tessuto urbano, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

3. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, il R.U. definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto in accordo con i processi di formazione storica dell'edificato. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici –

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

5. Le aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale sono articolate in:

- a) Aree di espansione in fase di attuazione, di cui al successivo comma **6**
- b) Aree di espansione **completate**, di cui al successivo comma **7**
- c) Aree di espansione di nuova previsione, di cui al successivo comma **8**

6. Nelle **aree di espansione in fase di attuazione** individuate nell'aggiornamento del quadro conoscitivo del P.S. e del R.U. sono ammessi interventi di riqualificazione e completamento del tessuto attraverso opere di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione nel rispetto delle norme e dei parametri urbanistici stabiliti per il comparto di appartenenza dalla specifica Convenzione. L'Amministrazione comunale potrà, per motivate ragioni, estendere i convenzionamenti in corso fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi.

7. **Nelle aree completamente edificate in cui le opere di urbanizzazione sono state collaudate e trasferite in proprietà all'A.C. ed il Piano attuativo sia decaduto, dalla data di entrata in vigore della variazione delle NTA, si applica la normativa prevista dall'art. 24.1.**

Nelle aree in cui il Piano attuativo sia decaduto , le opere di urbanizzazione siano state realizzate o comunque siano stati assolti gli obblighi derivanti dalla convenzione , i lotti liberi non ancora edificati risultano soggetti alla disciplina stabilita dal Piano attuativo con le procedure della normativa vigente .

8. Nelle **aree di espansione di nuova previsione** 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 norma contenuta nell'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

9. Le schede norma di cui al precedente comma **8** stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Attuativi. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale quali case a schiera, case a corte, case in linea, case unifamiliari e bifamiliari isolate. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere ed integrare in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi

10. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. **65/2014**, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art. **14** della L.R. **65/2014**, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui **alla L 10/2010** .

Dotazione di Standard

11 Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative.

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

Condizioni alla trasformazione

13 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 25 - Subsistema degli insediamenti produttivi

Obiettivi del Piano Strutturale

Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico specialistico, in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.

Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

Sviluppo e riqualificazione delle aree industriali e produttive esistenti, anche in funzione di un contenimento dell'impatto ambientale (controllo dei consumi energetici, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.).

Riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.

Art. 25.1 - Ambito 1 – Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sottolineano che le attività economiche artigianali, commerciali e produttive, in senso lato, rappresentano il valore identitario da consolidare, riqualificare, potenziare ed indirizzare verso le innovazioni tecnologiche. La strumentazione urbanistica comunale, dovrà definire le azioni più idonee per garantire la durevole permanenza e la loro riqualificazione e nel territorio comunale di tali attività produttive–nell'ottemperanza della disciplina generale del P.I.T. e della legislazione vigente.

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

- 1. L'ambito comprende le parti di tessuto urbano interessate da aree ed edifici destinati ad attività produttive o commerciali, anche dismesse, interagenti con il tessuto residenziale. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.*
- 2. Per i manufatti specialistici con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (manifatture ed altre strutture produttive) e per le loro aree di pertinenza interne al tessuto urbano, il Regolamento Urbanistico stabilisce, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione urbana, categorie di intervento volte alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi.*
- 3. Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto, individua le condizioni di degrado dei comparti produttivi interni all'edificato verificandone la compatibilità con il tessuto residenziale esistente. Nei casi in cui sia accertata la condizione di incompatibilità (urbanistica, sociale, ambientale), l'Amministrazione comunale potrà attivare specifiche procedure per il recupero, anche attraverso piani di ristrutturazione urbanistica che promuovano la riconversione di una parte del tessuto ed attivino meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili, opportunamente localizzate e predisposte dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con quanto stabilito dal P.I.T.. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico l'Amministrazione può subordinare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.*
- 4. Il R.U. disciplina le modalità di riqualificazione, e riconversione, rigenerazione del tessuto in coerenza con quanto stabilito dal vigente P.I.T. e della normativa regionale vigente circa il consolidamento della presenza produttiva (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e comunque nel rispetto degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal P.S. Il processo di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto avviene per fasi progressive e graduali, attivando prioritariamente gli interventi che consentono il superamento di condizioni di degrado urbanistico, funzionale e sociale, quali i processi di riconversione correlati al trasferimento di attività incompatibili con la residenza in altra parte del territorio comunale, nonché quelli funzionali alla dotazione di servizi collettivi, edilizia sociale ed infrastrutture di interesse pubblico. Gli interventi di riconversione urbanistica sono programmati dall'Amministrazione Comunale anche attraverso l'attivazione di uno specifico processo partecipativo **come indicato dalla LR 65/2014**. Gli eventuali programmi di riordino delle funzioni che comportino il trasferimento di attività devono essere affrontati congiuntamente alla riqualificazione del settore produttivo.*
- 5. Con l'obiettivo di favorire la compresenza e l'integrazione del tessuto produttivo con il tessuto residenziale, purché siano preliminarmente verificate le necessarie condizioni di compatibilità, il R.U. consente la riqualificazione, la ristrutturazione e l'adeguamento delle attività produttive esistenti previa verifica degli standard correlati alle attività esercitate o previste. La valutazione di compatibilità dovrà tener conto delle forme e dei livelli di produzione previsti. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentiti quando siano stati soddisfatti gli standard di legge e le normative in materia ambientale e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del tessuto urbano.*
- 6. Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto interessato dagli interventi di trasformazione, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in **altre** aree, attivando **anche** il principio perequativo.*
- 7. Gli interventi di recupero dei comparti produttivi dovranno assolvere anche ad un ruolo di riqualificazione estetica del tessuto esistente, adottando appropriate soluzioni tipologiche e formali tali da realizzare un miglioramento qualitativo, anche dal punto di vista architettonico, dei caratteri propri del sistema insediativo (caratteri tipologici, uso dei materiali, ecc.)*

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

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

Per gli edifici a funzione residenziale anche se ubicati in zona saturata sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona .

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di SU, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq compresi. di SU + 50%

Da 80 mq fino a 120 mq compresi. di SU + 25%

Oltre 120 mq. di SU + 15 %

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria , a parità di superficie , deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso .

L'ampliamento una -tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici, dai confini , dalle strade pubbliche per mt. 5,00 o con le indicazioni prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali .

Con riferimento ai principi normativi della L.R. **65/2014 articoli da 122 a 130**, al fine di promuovere interventi volti alla rigenerazione delle aree urbane e delle loro relazioni con il contesto, sono consentiti interventi per riqualificare le aree urbane attraverso un insieme sistematico di opere che possono prevedere:

- a) la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) la riqualificazione delle aree degradate;
- c) la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) il recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi **la cui SUL utilizzabile è quella legittima presente nel sito e/o quella comprovata da titoli abilitativi e rilievi progettuali certificati , a valere quale disponibilità perequativa .;**
- e) la riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

In coerenza con i contenuti del P.S., l'A.C. può prevedere l'implementazione del Quadro Conoscitivo del R.U. anche attraverso forme di consultazione/partecipazione da ratificare con apposito atto, in conformità con quanto stabilito.

8.1 L'Amministrazione Comunale promuove e attraverso un sistema partecipativo, la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse a procedere agli interventi di recupero/rigenerazione **secondo le procedure dell'art. 126 della LR 65/2014 limitatamente agli edifici con SUL complessiva superiore a mq. 1.200 .**

L'Amministrazione Comunale potrà programmare anche attraverso il coinvolgimento dei cittadini ed operatori, in un processo partecipativo, le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi commerciali esistenti individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree pedonali, le piazze, il sistema del verde, nonché i parcheggi a servizio di tale sistema.

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di edifici produttivi o porzioni di essi sono ammissibili **anche** attraverso la presentazione , **con le procedure previste dall'art. 108 della LR 65/2014** , di una proposta **di** intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edilizio, che potrà essere associato anche ad aree limitrofe attivando processi perequativi (Piano – programma), all'interno del quale siano valutate:

- a -La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- b -La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- c -La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- d -I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- e -La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- f -La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

8.2 L'Amministrazione Comunale promuove il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con quanto stabilito dal vigente P.I.T. nonché con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal P.S. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale predispone gli opportuni atti di governo del territorio.

8.3 Per gli edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto

Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, per la riqualificazione del ciclo produttivo, nonché ampliamenti della SUL² pari al 20% dell'esistente nel rispetto delle normative in materia ambientale vigente .

Inoltre l'A.C. potrà ammettere interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo.

Il progetto di Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo). Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve le diverse indicazioni delle schede, dovranno garantire una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub comparto funzionale interessato (ivi compreso i parcheggi privati) e nel rispetto delle disposizioni del R.U. art.25.1 co 8.5, 8.6, 8.7

8.4 Per gli edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale/industriale dismessi precedentemente alla data di Avvio del procedimento di Variante al PS e al RU, sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali/commerciali/direzionali/residenziali/servizi, nelle percentuali stabilite dalla presente normativa, ove sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto. Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve diverse prescrizioni di Piano Attuativo, dovranno comunque assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub.comparto funzionale interessato (ivi compreso i parcheggi privati), e nel rispetto delle disposizioni del R.U. art.25.1 co 8.5, 8.6, 8.7.

8.5 Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato artigianale ed industriale dismesso, il Regolamento Urbanistico stabilisce di ricondurre gli interventi all'interno di diversificate categorie pressoché omogenee per dimensione.

Per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica secondo i seguenti parametri:

A) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui SUL non superi mq. 699 ; risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, **sono ammessi interventi diretti di recupero , ristrutturazione e sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con la residenza .**

² Modificato con la variante 9 al R.U.

Nell'ambito di tale intervento dovranno essere garantiti gli standards di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per alloggio e nel rispetto delle dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale. La superficie utile abitabile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio

Per quanto attiene agli standards urbanistici , integrati dal PS , dovranno essere garantiti in conformità all'art. 24.1 c. 18 del R.U..

B) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui SUL complessiva sia compresa tra 700 e 1.199 mq. : risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, **sono ammessi interventi di recupero , ristrutturazione e sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con la residenza attraverso il deposito di Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana e delle condizioni prestazionali del tessuto socio economico .**
E' ammesso un incremento della SUL esistente , finalizzata al completamento ed alla riqualificazione del tessuto urbano , nel rispetto dell' indice fondiario massimo di 1.5 mc/mq .

Nell'ambito di tale intervento dovranno essere garantiti gli standards di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per alloggio e nel rispetto delle dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale. La superficie utile abitabile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio .

Per quanto attiene agli standards urbanistici , integrati dal PS , dovranno essere garantiti in conformità all'art. 24.1 c. 18 del R.U., Tale quantità , qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri .

8.6 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui SUL complessiva sia pari o superiore a 1.200 mq. :

Per interventi più complessi, relativi a comparti su cui insistono organismi **aventi SUL pari o superiore a a 1200 mq.,** il presente R.U., riconduce gli interventi all'interno di 2 tipologie:

- Rigenerazione di tipo A
- Rigenerazione di tipo B

Rigenerazione di tipo A .

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione avviene all'interno del lotto/comparto per superficie **utile** lorda superiore a **1.200 mq.**

L'intervento dovrà garantire gli standard urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi le superfici di standard sono stabilite nella misura del **35 %** della SUL totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento e comunque non inferiori agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S. e reperiti in base alle singole destinazioni introdotte nel rispetto della legislazione vigente, purchè all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

In relazione ai principi dell'art. **125 della LR 65/2014** e s.m., potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al **55 %** della **SUL esistente.**

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di social-housing, o comunque ad interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al **15 %** della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale **del 55 %**, stabilita per la destinazione residenziale , **sarà** incrementata fino al raggiungimento del **75 %** della sul esistente.

Al fine del mantenimento del tessuto produttivo potranno essere valutati interventi di Rigenerazione di parti dismesse facenti parte di organismi in aggregazione tipologica. Tale Rigenerazione è subordinata alla formazione di un P.P., articolato in sub comparti funzionali.

La modalità di intervento sarà ricondotta all'interno di Piani Particolareggiati pubblici o privati convenzionati qualora tale rigenerazione non modifichi il sistema funzionale urbano.

All'interno di tale procedura potranno essere ammessi anche interventi su parti riferibili a unità tipologiche distinte dismesse.

Rigenerazione di tipo B .

E' riferita ai complessi produttivi dismessi, il cui recupero e rigenerazione è previsto attraverso perequazione , **come indicato dall'art. 100 della LR 65/2014** , con congiunzione tra il comparto di appartenenza del complesso produttivo e nuovi ambiti interni all'UTOE su cui attivare la trasformazione. L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia del comparto che del contesto di appartenenza del complesso produttivo preesistente, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

La programmazione degli interventi dovrà garantire la trasformazione dei nuovi ambiti individuati secondo criteri di sostenibilità e qualità ambientale.

L'intervento dovrà assicurare la dotazione di standard urbanistici , di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S., afferenti le singole destinazioni introdotte e nel rispetto della legislazione vigente.

Potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 55% della superficie esistente al fine di attivare l'istituto della perequazione

Nei programmi di rigenerazione qualora siano associati più comparti o edifici la rigenerazione potrà determinare soluzioni quali sommatoria delle singole percentuali di destinazione ammessa all'interno dei singoli lotti.

Tale accorpamento dovrà essere sottoposto a valutazione di sostenibilità in riferimento alle risorse ed al tessuto insediativo.

Gli interventi si intendono programmati in accordo tra i soggetti proprietari e/o in forma perequativa all'interno della quale possono essere associate aree per standards funzionali, salvaguardando le aree agricole residuali in modo da non estendere il margine urbano, ma contribuire alla sua riqualificazione paesaggistica e strutturale.

Nell'ambito della riqualificazione/rigenerazione l'A.C., attraverso la consultazione e la partecipazione, può acquisire proposte di privati singoli o riuniti in consorzio dirette alla programmazione di interventi perequativi che prevedano la realizzazione e la cessione di standard ove insiste il complesso produttivo dismesso e la contestuale programmazione di interventi di rigenerazione in altro ambito interno all'UTOE.

All'interno del sistema perequativo dovrà essere evidenziato sia il comparto sul quale si prevede la concentrazione delle volumetrie, le loro tipologie, destinazioni e standard, nonché le aree destinate alla riqualificazione urbana che saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

L'equità perequativa dovrà perseguire la redistribuzione della rendita, riconsiderando i valori iniziali delle aree di trasformazione e delle aree oggetto di rigenerazione, ai valori finali dell'intervento programmato.

I livelli di trasformazione dovranno essere coerenti con il progetto di città perseguito dal PS e dal RU, rivolgendo particolare attenzione agli obiettivi pubblici per la dotazione di servizi.

La localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere programmata in modo coerente con il principio dello sviluppo sostenibile, privilegiando l'utilizzazione e/o la riqualificazione delle infrastrutture urbane esistenti o l'attivazione di programmi di opere pubbliche previste nel RU.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, o di altre destinazioni di interesse collettivo per una quota non inferiore al **15 %** della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale **del 55 %**, stabilita per la destinazione residenziale , **sarà** incrementata fino al raggiungimento del **75 %** della sul esistente.

L'Amministrazione Comunale potrà programmare la riconversione degli edifici pubblici finalizzandoli a programmi di residenza sociale quale *social-housing*, case anziani etc...in conformità quanto stabilito nel dimensionamento del presente RU (per una percentuale pari al 10% di tale dimensionamento e non inferiore a 100 abitanti).

9. Per i manufatti con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale fatti salvi quelli individuati dalle schede norme (manifatture ed altre strutture produttive), quali individuati dagli elaborati di R.U., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi congiuntamente alla riqualificazione funzionale per l'adeguamento tecnologico produttivo o la riconversione ad altri usi.

10. Per gli edifici a destinazione produttiva e terziaria (artigianale, commerciale, direzionale e di servizio) o **mista produttiva/residenziale**, diversi da quelli di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale, nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici significativi esistenti e degli standard. In particolare, dovrà essere garantito il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali e commerciali (casa laboratorio, ecc.). Sono ammessi inoltre, per gli edifici privi di interesse tipologico, interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione produttiva, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, nonché della compatibilità della stessa con il tessuto residenziale esistente.

11. Per gli edifici a destinazione produttiva in atto, di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento funzionale e/o del ciclo produttivo in atto, nel rispetto delle normative in materia ambientale e del PIT.

Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie utile lorda esistente.³

In tal senso, tali interventi dovranno essere ricondotti alle seguenti procedure:

- Per superfici inferiori a 600 mq, **di SUL** l'intervento è diretto ammissibile attraverso **Permesso di Costruire convenzionato**.
- Per superfici superiori a 600mq **di SUL** l'intervento è attuato con Piano Attuativo.

Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto potranno essere consentiti attraverso Scheda Norma con contestuale redazione di un Piano di Recupero che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano.

Inoltre possono essere consentiti, ai sensi della legislazione regionale vigente, interventi di riqualificazione urbanistica e rigenerazione, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Per tali trasformazioni valgono le disposizioni del presente articolo comma 8 .

Destinazioni d'uso

12. All'interno dell'ambito in oggetto sono ammesse, in quanto compatibili con la caratteristiche del tessuto urbanistico, le seguenti funzioni:

- a) Residenziale
- b) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- c) Artigianale compatibile con la residenza
- d) Commerciale
- e) Turistico – ricettive
- f) Direzionale **e di servizio**

Non sono ammesse le seguenti attività:

- Aziende insalubri di classe I (vedi valutazione integrata)
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

Mutamento di destinazione d'uso

13. Il mutamento della destinazione d'uso dovrà essere coerente e nel rispetto dei principi espressi dalla legislazione nazionale regionale e dalle normative del Piano Strutturale.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S., nonché delle disposizioni del presente articolo dal co 1 al co12

Negli edifici , ove è presente la funzione residenziale è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie max di mq. **150 di SUL** oltre i posti auto, nel **numero e della superficie** richiesta dal Regolamento Edilizio come pertinenza della nuova unità immobiliare.

³ Capoverso finale modificato con la Variante 9 al R.U.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti **e legittimi** alla data di adozione delle NTA, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di standard

14. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard nella misura del 20% delle superfici con destinazione artigianale – produttiva e nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali direzionali, nella misura minima di 27 mq per abitante per la destinazione residenziale, nonché per la dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/99).

15 Gli interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale da realizzare mediante Piani Attuativi sono subordinati al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le tipologia e le quantità previste, salvo quanto previsto dalle specifiche Schede Norma (Allegato VII del R.U.).

Condizioni alla trasformazione

16 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata) e della eventuale bonifica.

Non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (vedi norme RU art. 4.3).

Art. 25.2 - Ambito 2 – Zona artigianale consolidata

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1 .L'ambito di zona artigianale consolidata comprende la zona produttiva i cui caratteri insediativi sono derivati dalla attuazione di specifici piani particolareggiati che hanno trasformato questa parte del territorio originariamente ad uso agricolo in un insediamento monofunzionale artigianale. L'attuazione, avvenuta per fasi temporalmente separate, ha determinato la scomposizione del territorio in tre fasce insediative distinte (la fascia insediativa dell'edificato urbano di Ponsacco, la zona artigianale in oggetto e l'edificato delle Melorie), separate tra loro dalla residua permanenza del territorio agricolo.

2. Il Regolamento Urbanistico ha per obiettivo la riqualificazione del settore produttivo e la sua riconnessione funzionale con il Sistema Insediativo residenziale e dei servizi. In tal senso, gli elaborati di R.U. individuano gli spazi, le destinazioni complementari di servizio e le funzioni specialistiche necessarie a rivitalizzare l'insediamento dilatandone le fasi temporali d'uso ed ampliando l'offerta delle funzioni urbane.

3. Nelle aree produttive derivanti da strumenti urbanistici attuativi, in riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle diverse tipologie ed alle eventuali forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, possono essere attivati interventi di trasformazione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente, purché finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed alla dotazione di standard e servizi di interesse pubblico. Per le aree in oggetto il Regolamento Urbanistico procede alla specifica verifica ed individuazione degli spazi necessari per gli standard in riferimento all'esistente e agli eventuali nuovi carichi insediativi relativi a previsioni di modifica di destinazione o potenziamento delle attività esistenti. Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno dei comparti interessati, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

4. Il Regolamento Urbanistico individua “Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato” corrispondono ad ambiti interni al subsistema produttivo dove sono presenti edifici residenziali di origine rurale attualmente caratterizzati da una situazione di marginalità e/o estraneità con il tessuto artigianale circostante. Il R.U. promuove la riconversione di tali ambiti come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all’insediamento produttivo esistente. La disciplina di questi ambiti è contenuta nell’art. 28 comma 17 delle presenti norme.

5. Il sistema connettivo del verde e dei servizi costituisce l’elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il Sistema Insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6..All’interno di tali ambiti la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

7. Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva (artigianale, commerciale) e terziaria (direzionale) sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata. Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento, della superficie utile esistente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sup. Utile /Sup. fondiaria : 1 mq/mq

Rc 50%

Hmax 10,5 m

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino aree di superficie complessiva superiore a 10.000 mq sono subordinati all’approvazione di un Piano Attuativo.

8 . La destinazione d’uso prevalente è quella artigianale; in particolare, sono ammesse le seguenti destinazioni, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa:

- a) Artigianale – industriale
- b) Commercio all’ingrosso **e depositi**
- c) Commerciale (escluso grande distribuzione)
- d) Direzionale **e di servizio**

Non sono ammesse le seguenti attività: attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

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

10 . E’ ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale.

11. I Piani Attuativi di cui al precedente comma 7), quali atti di governo del territorio di cui all’art. 10 della L.R. **65/2014**, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell’art.14 della L.R. **65/2014**, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al **alla L. 10/2010** e del Titolo IV delle presenti norme.

Nelle aree in cui il Piano attuativo sia decaduto , le opere di urbanizzazione siano state realizzate o comunque siano stati assolti gli obblighi derivanti dalla convenzione , i lotti liberi non ancora edificati risultano soggetti alla disciplina stabilita dal Piano attuativo con le procedure della normativa vigente .

Mutamento di destinazione d’uso

12 . Il mutamento 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. Il mutamento di destinazione d’uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S..

Dotazione di standard

13 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard nella misura del 20% delle superfici con destinazione artigianale – produttiva e nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali – direzionali . . Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

14 . Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto indicati e numerati in cartografia l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

Condizioni alla trasformazione

15 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 25.3 - Ambito 3 – Zona artigianale in fase di attuazione e di nuova previsione

Regole insediative – Criteri ed indirizzi -

1 .Le aree industriali ed artigianali in fase di attuazione, nonché quelle di nuovo insediamento previste dal presente atto di governo del territorio, comprendono le aree collegate a piani urbanistici convenzionati in fase di attuazione (Piani di lottizzazione, P.P.) e quelle di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio.

2 . Per tale ambito il Regolamento Urbanistico individua gli elementi di riqualificazione del settore produttivo affinché questa parte del territorio sia riconnessa funzionalmente con il Sistema Insediativo residenziale e dei servizi. In tal senso sono individuati gli spazi e le destinazioni complementari di servizio ed alcune funzioni specialistiche tali da rivitalizzare l'insediamento dilatandone le fasi temporali d'uso ed ampliando l'offerta delle funzioni urbane.

3 . Le aree produttive di nuovo impianto dovranno essere ben collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

4 .Il Regolamento Urbanistico individua "Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato" corrispondono ad ambiti interni al subsistema produttivo dove sono presenti edifici residenziali di origine rurale attualmente caratterizzati da una situazione di marginalità e/o estraneità con il tessuto artigianale circostante. Il R.U. promuove la riconversione di questi ambiti come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all'insediamento produttivo esistente. La disciplina di tali ambiti è contenuta nell'art. 28 comma 17 delle presenti norme.

5 . Il sistema connettivo del verde e dei servizi costituisce l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il Sistema Insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

6 .I comparti relativi a Piani Attuativi in fase di realizzazione sono attuati nel rispetto delle norme e dei parametri stabiliti dal relativo Piano convenzionato; qualora l'A.C. ritenga opportuno procedere a varianti degli stessi, potrà intervenire sia all'interno del comparto nel rispetto degli standard necessari, sia includendo aree esterne che il R.U. individua quali aree disponibili per l'incremento di standard e/o servizi di interesse pubblico.

7 .Il dimensionamento dei comparti di nuova previsione è definito da specifiche schede norma nelle quali, in relazione al dimensionamento recepito dal Piano Strutturale, sono individuate le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie nonché gli elementi di riconnessione con il sistema insediativo e con il sistema dei servizi.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici -

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

9. Le zone artigianali sono articolate in:

- a) Zone artigianali in fase di attuazione, di cui al successivo comma 10
- b) **Aree di espansione completate , di cui al successivo comma 11**
- c) Zone artigianali di nuova previsione, di cui al successivo comma 12

10. Nelle **zone artigianali in fase di attuazione**, sono ammessi interventi di riqualificazione e completamento del tessuto attraverso opere di **manutenzione straordinaria**, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione nel rispetto delle norme e dei parametri urbanistici stabiliti per il comparto di appartenenza dalla specifica convenzione. L'Amministrazione comunale potrà, per motivate ragioni, estendere i convenzionamenti in corso fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi.

11. Nelle aree completamente edificate in cui le opere di urbanizzazione sono state collaudate e trasferite in proprietà all'A.C. ed il Piano attuativo sia decaduto , dalla data di entrata in vigore della variazione delle NTA , si applica la normativa prevista dall'art. 25.2 .

Nelle aree in cui il Piano attuativo sia decaduto , le opere di urbanizzazione siano state realizzate o comunque siano stati assolti gli obblighi derivanti dalla convenzione , i lotti liberi non ancora edificati risultano soggetti alla disciplina stabilita dal Piano attuativo con le procedure della normativa vigente .

12. Nelle **zone artigianali di nuova previsione** 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 norma contenuta nell'Allegato 1. alle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

13. Le schede norma di cui al precedente comma 7 stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Attuativi. 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. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere ed integrare in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

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

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

16. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. **65/2014**, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art. **14** della L.R. **65/2014**, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui **alla LR 10/2010** e del Titolo IV delle presenti norme.

Dotazione di Standard

17. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard nella misura del 20% delle superfici con destinazione artigianale – produttiva e nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali – direzionali . . Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

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

19. Ai fini della riqualificazione del tessuto urbanistico esistente ed in corso di attuazione, il Regolamento Urbanistico individua aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive (verde e parcheggi). Questi spazi potranno essere direttamente programmati dall'A.C. o associati ad interventi di trasformazione e cambio di destinazione d'uso attuati da soggetti privati attraverso meccanismi perequativi e previo convenzionamento con l'A.C.

20 . Per l'area indicata dall'UTOE n. 6 , Loc. il Poggino, il RU in attuazione delle indicazioni dettate dal PS, consente interventi di manutenzione straordinaria , risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso di tutti i manufatti costituenti il complesso produttivo. Per finalità legate alla sicurezza re alla dotazione di servizi e la continuità operativa e funzionale, possono essere consentiti ampliamenti fino al 10% della SUL esistente in analogia a quanto previsto per i fabbricati produttivi inseriti nel sistema dell'edificato

Condizioni alla trasformazione

21 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 25.4 – Disposizioni generali sulla disciplina degli interventi

Si precisa che gli interventi nella zona produttiva dovranno attentamente valutare la possibilità di realizzazione di nuove infrastrutture, di tipo secondario, in quanto la viabilità principale risulta già delineata.

La progettazione della mobilità e delle nuove infrastrutture che saranno realizzate, dovrà tenere conto della funzionalità e della sostenibilità economico ambientale degli interventi stessi, con particolare attenzione all'arredo urbano e alla dotazione di eventuali aree a verde.

La realizzazione della viabilità, dei parcheggi e del verde, dovrà comunque rispettare i minimi normativi dettati per la dotazione degli standards.

Capo II – Sistema Funzionale

Art. 26 – Disciplina del Sistema Funzionale

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi del Sistema Funzionale di cui all'art. 15 delle Norme del Piano Strutturale, all'interno delle U.T.O.E. sono individuate i seguenti ambiti assimilabili alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68 :

Subsistema delle infrastrutture viarie

Subsistema funzionale dei servizi puntuali

Subsistema funzionale dei servizi a rete

Art. 27 – Subsistema delle infrastrutture viarie

Obiettivi del Piano Strutturale

Adeguamento della viabilità di interesse sovracomunale, finalizzato alla riduzione del traffico veicolare sulla rete stradale interna al sistema insediativo, attraverso il completamento della viabilità Provinciale di collegamento tra la Superstrada (uscita di Ponsacco) e la via della Fila.

Adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana finalizzata al miglioramento della mobilità.

Potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.

Regole insediative - Criteri ed indirizzi

1. Il Sub-sistema delle infrastrutture viarie comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R / 2007 ed in particolare:

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

Il Subsistema delle infrastrutture viarie comprende inoltre, quali servizi alla mobilità e pertinenze delle infrastrutture stradali, gli impianti di distribuzione carburante.

2 .Le componenti del sistema della mobilità e accessibilità sono classificate e disciplinate tenuto conto di quanto disposto anche dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), di cui all' articolo 88 della l.r. 65/2014. Il R.U. individua e classifica, ai sensi del vigente PIT, le seguenti infrastrutture viarie:

- Rete principale di interesse regionale: Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI;
- Rete secondaria di interesse regionale: S.S. 439;
- Direttrici di interesse provinciale: S.P. delle Colline per Legoli, S.P. delle Colline per Livorno, S.P. del Commercio e S.P. di Gello;
- strade extraurbane secondarie e urbane di quartiere di interesse comunale;
- strade locali minori di interesse comunale;
- percorsi pedonali e ciclabili.

3 .Il Regolamento Urbanistico prevede la riqualificazione del subsistema delle infrastrutture viarie attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuove, attraverso le previsioni di R.U. e la predisposizione di specifici piani di settore, il potenziamento del trasporto pubblico e di sistemi alternativi della mobilità privata quali piste ciclabili e pedonali. In tal senso, in sede di progettazione delle nuove infrastrutture viarie previste dal P.S. sarà opportuno prevedere la realizzazione di specifici corridoi per la mobilità pubblica e ciclopedonale. La realizzazione della nuova viabilità di collegamento con Pontedera dovrà essere valutata nel quadro di un piano complessivo di riorganizzazione della mobilità urbana che preveda la possibilità di idonee infrastrutture di trasporto pubblico (tramvia o altri sistemi con funzione di "metropolitana leggera"), anche collegati alla riqualificazione funzionale ed ambientale della viabilità storica (SS. 439 Sarzanese Valdera).

4 .Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi del P.S., individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del Regolamento stesso in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

5 .Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il R.U. recepisce gli interventi programmati dal P.I.T. e dal P.T.C. nonché gli specifici accordi con gli Enti competenti.

Disciplina degli interventi

6.All'interno di tali ambiti la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e funzionali è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

7.Tutti gli interventi che disciplinano la mobilità nelle diverse componenti modali (motorizzata, ciclabile, pedonale, trasporto pubblico, ecc.) devono essere attuati nell'ambito degli specifici Piani di Settore previsti dalla normativa vigente (Piano Generale del Traffico Urbano, Piani Particolareggiati, Piani Esecutivi).

8.Viabilità esistenti: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi 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 standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse. *Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di 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.

9.**Viabilità di programma**: Il R.U. individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi di P.S., verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richieste dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza, e promuovendo, ove necessario, specifici accordi con gli Enti interessati per la loro realizzazione. In sede di progettazione delle nuove viabilità dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde, anche in attuazione delle indicazioni del Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale.

10.**Percorsi pedonali e ciclabili**: il R.U. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di R.U., con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede norma di cui all'Allegato I. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico, anche in attuazione delle indicazioni del Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale predispone, attraverso la redazione di uno specifico piano di settore, un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani. Congiuntamente alla realizzazione delle piste ciclabili, l'Amministrazione Comunale dovrà inoltre provvedere alla installazione delle opere e/o delle segnalazioni necessarie per il superamento di particolari ostacoli.

11.**Problematiche infrastrutturali** - In coerenza con gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua aree corrispondenti a "problematiche infrastrutturali" all'interno delle quali dovranno essere sviluppati specifici progetti e soluzioni di intervento in accordo con gli Enti preposti. Per queste aree il R.U. subordina ogni trasformazione alla preventiva valutazione della criticità infrastrutturale e della sua possibile riqualificazione.

12. **Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del regolamento urbanistico** - 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 .

13. **Parcheggi pubblici e privati**: il R.U. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Di tale sistema costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di R.U..

La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di R.U., con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede norma di cui all'Allegato I. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde, anche in attuazione delle indicazioni del Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. Le aree individuate negli elaborati di R.U. come

“Parcheggio privato di rilevanza comunale/provinciale” sono aree a servizio di attività esistenti (residenziali, commerciali, produttive, di servizio) destinate esclusivamente ad aree di sosta e ricovero dei veicoli collegati all’attività in oggetto. Tali aree sono inedificabili e sono soggette alle specifiche disposizioni eventualmente previste nelle schede norma di cui all’Allegato I. In relazione al loro specifico ruolo all’interno del sistema insediativo, possono essere oggetto di convenzionamento con l’Amministrazione comunale.

14. Impianti di distribuzione di carburante. Le presenti norme, in attuazione di quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale vigente, disciplinano i criteri, i requisiti e le caratteristiche degli impianti di distribuzione dei carburanti e delle aree sulle quali possono essere installati. In relazione alla loro funzione di servizio alla mobilità, gli impianti di distribuzione carburanti sono servizi a carattere privato di interesse generale. Ai sensi e per gli effetti dell’art. 24 del D.Lgs n. 285/1992 (C.d.S.), gli impianti l’erogazione di carburanti sono pertinenze delle strade.

b) **Per gli impianti di distribuzione carburanti esistenti**, collocati all’interno del centro abitato, non sono ammessi interventi di ampliamento e/o potenziamento dell’attività **per l’aggiunta di altri carburanti. Sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione.** E’ inoltre prescritta l’adozione di tutte le misure necessarie per eliminare e/o minimizzare gli effetti di inquinamento acustico, atmosferico, visivo, di sicurezza della circolazione. L’Amministrazione Comunale, con specifici atti, dovrà garantire il monitoraggio periodico per la verifica dei gradi di inquinamento.

Per gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, collocati fuori del centro abitato, si ammettono interventi nel rispetto delle norme e dei parametri ammessi per i nuovi impianti.

c) **-Criteri d’individuazione delle aree**

L’installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di seguito individuate:

- Invarianti Strutturali così come individuate nella tavola n° 4. – Invarianti Strutturali allegata alla deliberazione Consiglio Comunale n° 68/2005, con esclusione delle aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativi e di qualificazione dell’immagine urbana e degli standards, per gli interventi di riqualificazione della mobilità.

- UTOE a prevalente destinazione residenziale e UTOE n. 2 Polo fieristico espositivo tecnologico.

- in corrispondenza o in prossimità di edifici ed aree tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque in posizione tale da impedire la visuale anche parziale di beni d’interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico e/o di costituire interferenza con ambiti, edifici e aggregati di particolare pregio ambientale e/o storico-testimoniale individuati dal Piano Strutturale.

Nello specifico, per la tutela dei caratteri ambientali naturalistici e paesaggistici del territorio rurale, la realizzazione di nuovi impianti non è consentita lungo le seguenti strade:

- **via Gramsci ;**
- **via Maremmana ;**
- **via Valdera Capannoli ;**
- **Circonvallazione nel tratto tra la rotatoria di via Traversa Livornese e la rotatoria di via Valdera Capannoli.**

e) – **Nuovi impianti**

Fermo restando il rispetto della normativa vigente, in particolare della L.R. 28/2005 e delle eventuali successive modifiche,

La domanda d’Autorizzazione presentata al S.U.A.P. del Comune ai sensi della vigente normativa deve contenere:

- tutti gli elaborati grafici necessari per il rilascio del 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.

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 25% 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 inerbato;
- la superficie occupata da manufatti edilizi e pensiline non dovrà essere superiore al 20% della superficie totale;
- gli edifici dovranno avere una superficie utile massima di mq. 150 per stazioni di rifornimento **che occupano un'area totale (comprensiva anche delle aree a verde) inferiore a 1500 mq** e mq. 250 per stazioni di servizio **che occupano aree totali superiori :**

f) in sede di progettazione e 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 cartellonistica dovranno essere correttamente inserirsi nel contesto urbanistico ed ambientale.

g) Gli impianti di distribuzione corredati d'autolavaggio dovranno prevedere sistemi d'approvvigionamento idrico autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di Legge.

h) Fermo restando il titolare della Autorizzazione ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 11.02.1998 n° 32, 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.

i) L'autorizzazione è rilasciata 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, 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.

j) E' fatto obbligo agli impianti di distribuzione carburanti esistenti sul territorio comunale di cui al precedente punto "b", dichiarati compatibili, in caso di dismissione o sostituzione dei serbatoi e delle reti di erogazione, di attenersi alle disposizioni di cui al punto precedente (obbligo di bonifica).

k) Caratteristiche dei manufatti e delle strutture

-La domanda d'Autorizzazione deve contenere tutti gli elaborati grafici necessari, relativi agli interventi edilizi e alle pensiline, necessari per il rilascio del Permesso di Costruire.

-Tutti manufatti e tutte le strutture sono vincolate all'Autorizzazione prevista ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 11.02.1998 n° 32.

l) 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.

m) Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme si farà riferimento alle leggi vigenti, in particolare alla **L.R. 28/2005** e relativo Regolamento di Attuazione e successive modifiche e integrazioni.

n) Condizioni alla trasformazione

Gli interventi che comportano realizzazione di nuove infrastrutture e/o potenziamento di quelle esistenti sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

(vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Art. 28 – Subsistema funzionale dei servizi puntuali

Obiettivi del Piano Strutturale

Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana).

Valorizzazione del nucleo antico come polo qualificato di servizi a scala urbana e territoriale.

Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici.

Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso: la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti; la localizzazione di offerta ricettiva diffusa all'interno dell'edificato esistente in luoghi di particolare pregio ambientale.

L'individuazione di aree da destinare a parco tematico.

Polo fieristico-espositivo con connesse funzioni direzionali e di servizio correlate con i centri di ricerca e di produzione di eccellenza presenti nell'area pisana.

Regole insediative - Criteri e indirizzi –

1 Il Subsistema funzionale dei servizi puntuali comprende i servizi pubblici e di interesse pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le attrezzature terziarie e ricettive, le componenti del sistema del verde come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R / 2007. Ad esse si aggiungono le aree non costruite le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono componente fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti urbani e la dotazione di standard urbanistici.

2 Gli elaborati di R.U. individuano con specifica simbologia le principali strutture pubbliche, religiose e di interesse pubblico; le strutture sociali e sanitarie, i servizi scolastici, le attrezzature culturali e per il tempo libero. Il R.U. individua inoltre, quali funzioni di interesse generale, le strutture ricettive, i poli fieristico-espositivi, gli impianti tecnologici e di servizio.

3 Il Regolamento Urbanistico precisa le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche, dimensionali e le procedure di attuazione.

4 Le componenti del sistema del verde costituiscono un elemento fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti. Esse comprendono: a) il verde urbano, costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo; b) il verde di connettività urbana, costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani; c) il verde attrezzato, costituito dalle aree adibite a verde pubblico dotate di infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto, infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco, attrezzature per gli animali domestici.

Il Regolamento Urbanistico precisa i requisiti, le tipologie e le disposizioni normative per la integrazione funzionale del sistema del verde al tessuto urbano. Gli interventi previsti possono anche andare ad interessare aree esterne alla delimitazione delle U.T.O.E., purché funzionalmente interagenti ed organiche al Sistema Insediativo e Funzionale.

5 Il Regolamento Urbanistico prevede il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete territoriale di aree attrezzate a funzione ecologica connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili, preservandone il ruolo di spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale, nonché disciplinandone l'impiego al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente.

6 Il Piano del Verde elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito dal Regolamento Urbanistico costituisce atto di riferimento ed indirizzo per la programmazione di tali servizi ed attrezzature.

7 Polo fieristico, espositivo e tecnologico - Il Piano Strutturale individua per l'UTOE n. 2 la funzione specialistica di polo fieristico espositivo e tecnologico, quale elemento fondamentale nel processo di riorganizzazione urbana e territoriale del territorio comunale. La disponibilità di aree per accogliere le nuove funzioni, previste in posizione strategica rispetto alla nuova configurazione delle infrastrutture territoriali, potrebbero confermare e rafforzare il ruolo storico del Comune di Ponsacco quale centro dei servizi della Valdera e di parte della pianura pisana in connessione con altre realtà già presenti. Nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale (art. 25 delle norme di P.S.), il regolamento Urbanistico individua, quale prima fase del processo di trasformazione urbanistica dell'UTOE, uno specifico comparto (PA1) collegato al trasferimento della sede della mostra del mobile, disciplinato dalla relativa scheda norma di cui all'Allegato IV delle NTA. Nelle aree interne alle UTOE n. 2 non ricomprese all'interno del comparto PA1, in attesa dell'avvio del complessivo processo di riqualificazione urbanistica e funzionale previsto dal Piano Strutturale e dei relativi atti di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale, vige la disciplina delle aree agricole interne alle UTOE (art. 46 delle NTA), con esclusione della possibilità di realizzare nuovi interventi edilizi, servizi ed infrastrutture se non previsti da specifici atti dell'Amministrazione Comunale.

8 Sistemi di informazione - L'Amministrazione Comunale con atti successivi promuove, al fine di migliorare l'accessibilità ai servizi, la realizzazione di punti di informazione per la cittadinanza, collocati in corrispondenza delle polarità principali del territorio comunale.

Disciplina degli interventi

9. In tali ambiti 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 stabiliti dal R.U.. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi

10 . Le zone per servizi ed attrezzature di interesse generale sono articolate in:

- a) Aree destinate verde pubblico attrezzato , di cui al successivo comma 11
 - b) Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, di cui al successivo comma 12
 - c) Aree destinate a parco urbano, di cui al successivo comma 13
 - d) Aree destinate a servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie) , di cui al successivo comma 14
 - e) Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, di cui al successivo co 15
 - f) Aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, di cui al successivo comma 16
 - g) Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato, di cui al successivo comma 17
 - h) Aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive, di cui al successivo comma 18
- Verde privato di cui al successivo comma 19

11. Le **Aree destinate verde pubblico attrezzato** 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. 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.). Il Piano del Verde elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito dal Regolamento Urbanistico costituisce atto di riferimento ed indirizzo per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

12. Nelle **Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata** 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 o in aree ad essi funzionalmente integrate devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti. Il Piano del Verde elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito dal Regolamento Urbanistico costituisce atto di riferimento ed indirizzo per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

13 . Parco Urbano: In tali zone il R.U. prevede la realizzazione di parchi attrezzati con servizi a carattere pubblico e 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 di iniziativa pubblica o privata 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 I delle NTA.

Nelle **Aree per servizi pubblici di interesse generale** le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti promossi dall'Amministrazione Comunale e/o da Enti istituzionalmente competenti nel rispetto delle indicazioni di R.U.. In relazione alla specificità ed alla molteplicità delle funzioni delle singole attrezzature di interesse generale, non si ritiene opportuno stabilire a priori le loro caratteristiche tipologiche e dimensionali.. Il progetto urbanistico – ambientale – architettonico, in quanto relazionato al contesto ed alla specificità della funzione, potrà stabilire in modo appropriato la tipologia, la dimensione nonché le opere di organizzazione urbanistica per il riequilibrio infrastrutturale degli standard. 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. In generale, gli interventi su edifici pubblici esistenti dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'organismo edilizio, con particolare riferimento agli esempi di edilizia pubblica novecentesca che rivestono carattere significativo e/o valore testimoniale. 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. All'interno delle aree per i servizi pubblici d'interesse generale con finalità socio sanitaria, l'AC potrà consentire l'insediamento di servizi di interesse generale a prevalente carattere privato operanti nel settore del volontariato al fine di rafforzare l'efficacia del servizio sanitario stesso. Ali interventi dovranno essere ricondotti ad un Piano Particolareggiato unitario convenzionato con l' AC stessa. Tale insediamento non potrà superare il 30% della superficie generale del comparto ne determinare superficie utili superiori al 50% del Lotto di pertinenza.

14 bis – Il RU individua nelle cartografie i servizi per il culto con specifica simbologia a croce. Per i manufatti di interesse storico notificati o parificati ai sensi della vigente Normativa ricadenti in tali comparti, sono ammessi interventi di restauro conservativo. Gli interventi di ampliamento dei manufatti esistenti, sono ricondotti a quelli stabiliti per i servizi di interesse generale di cui al successivo comma. Le aree libere dovranno essere sistemate quali spazi di pertinenza e sistemati a piazza, giardino o altra tipologia interagente con il manufatto

15 . Le Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, socio sanitario e servizi di interesse collettivo. All'interno di tali zone possono essere previste anche attività commerciali e direzionali purché integrate e complementari 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 I 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/o 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. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora non sia stata predisposta apposita scheda, sono consentite attività di servizio privato secondo la simbologia indicata in cartografia oppure in mancanza, per servizi di pubblico interesse. **Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti Una-Tantum fino al 20% della SUL esistente con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso .**

Tali tipologie di attività dovranno essere subordinate al parere favorevole dell'ARPAT o di altra struttura pubblica delegata per la verifica di sostenibilità ambientale. Relativamente agli interventi di stoccaggio, deposito inerti, impianti di lavaggio e similari sono subordinati alla realizzazione di una idonea schermatura di alberi ed arbusti lungo la viabilità in modo di ridurre l'impatto visivo e mitigare gli altri impatti. E' ammessa la realizzazione di un manufatto della superficie massima di mq. 40 da utilizzare per servizi legati all'attività.

16. Le aree per **Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale** comprendono le aree per 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 o privato diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. I nuovi interventi devono essere sottoposti a verifica degli effetti ambientali.

17. Le **Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato** corrispondono ad ambiti interni al subsistema produttivo dove sono presenti edifici residenziali di origine rurale attualmente caratterizzati da una situazione di marginalità e/o estraneità con il tessuto artigianale circostante. Il R.U. promuove **gli interventi** di tali ambiti **anche** come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all'insediamento produttivo esistente. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione **edilizia o comunque con la tipologia prevista dalle schede dell'All. "V"**, nel rispetto dei volumi e delle destinazioni esistenti.

Sono ammessi inoltre, all'interno di processi di riconversione funzionale, **nel rispetto della tipologia prevista dalle schede dell'All. "V", interventi per** attività direzionali e di servizio, con ampliamento della **SUL** esistente fino ad un massimo del 50% da attuarsi mediante **Permesso di Costruire convenzionato** previa verifica della dotazione di standard collegati alla tipologia di attività esercitata **e riqualificazione dell'area con utilizzo di eventuali superfici condonate da sottrarre da quella realizzabile.**

Sono ammessi inoltre, nelle aree su cui ricadono gli edifici non inclusi nell'All. "V", interventi per la realizzazione di nuova volumetria nel rispetto dell'IF previsto dall'All. "III", e comunque non oltre il 30 % della volumetria degli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione delle NTA.

L'intervento è attuabile mediante la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato che preveda prioritariamente una proposta di riqualificazione dell'area con l'utilizzo di eventuali volumetrie condonate da sottrarre da quella realizzabile

In caso gli interventi interessino edifici e complessi di valore storico-architettonico, dovranno essere condotti secondo modalità compatibili e coerenti con i caratteri tipologici e formali del patrimonio edilizio.

18. Ai fini della riqualificazione del tessuto urbanistico esistente ed in corso di attuazione, il Regolamento Urbanistico individua aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive (verde e parcheggi). Questi spazi potranno essere direttamente programmati dall'A.C. o associati ad interventi di trasformazione e cambio di destinazione d'uso attuati da soggetti privati attraverso meccanismi perequativi e previo convenzionamento con l'A.C.

19. Verde privato - Nelle aree individuate come "Verde privato" negli elaborati di R.U. è consentito realizzare manufatti isolati quali attrezzature per giardini e locali ad uso ripostiglio – deposito – garage non oltre mq. **30** di superficie coperta nel rispetto delle caratteristiche dimensionali indicate dal vigente Regolamento Edilizio. Per tali fabbricati non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Dotazione di standard

20. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che **sono** dettagliate con atto deliberativo, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative.

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

22. 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 relazione alle funzioni previste.

Condizioni alla trasformazione

23. Gli interventi che comportano realizzazione di nuovi servizi e/o potenziamento di quelli esistenti sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità

di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata). Non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (vedi norme RU art. 4.3)

Art. 29 – Subsistema funzionale dei servizi a rete

Obiettivi del Piano Strutturale

Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana).

Criteri e indirizzi

1. Opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse pubblico: la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi dello strumento urbanistico. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà avvenire in coerenza alle previsioni del Regolamento Urbanistico stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di Piano.
2. Gli interventi collegati a comparti urbanistici attuativi individuati dal R.U. sono subordinati alla verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi a rete esistenti, ed alla loro possibilità di soddisfacimento del carico insediativo previsto.

Disciplina degli interventi

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

Condizioni alla trasformazione

5. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono connessi all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata).

Capo III – Sistema Ambientale

Art. 30 – Disciplina del Sistema Ambientale

Il Sistema Ambientale viene definito dalla LR 65/2014 artt. 2 e 3 e del Titolo IV Capo III, come costituito dall'insieme delle risorse naturali del territorio: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, con particolare attenzione alle reciproche interazioni, nonché alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche.

Il Piano Strutturale ha definito per il Sistema Ambientale i seguenti obiettivi:

Salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio perseguibile attraverso:

- a) il rafforzamento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio, sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;

- b) la ricerca di usi del territorio che rispondano al bisogno di natura da parte della popolazione comunale;
- c) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.

Sostegno alle attività agricole esistenti attraverso:

- a) La valorizzazione di due grandi realtà rurali quali la tenuta di Camugliano e quella dei Poggini.
- b) Il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo che svolgono un ruolo fondamentale di presidio del territorio.

-Riqualificazione del territorio comunale attraverso la realizzazione di parchi ambientali, fluviali, agrari, ricreativi, in un quadro complessivo di connessione tra aree rurali ed aree verdi fruibili da parte della popolazione.

-Valorizzazione e recupero degli elementi che costituiscono memoria storica del territorio.

-Sviluppo dell'industria in un programma di coerenza e sinergia tra tutela del paesaggio agrario e sviluppo industriale.

-Recupero degli edifici esistenti nell'ottica della tutela del paesaggio

-Valorizzazione, recupero e salvaguardia della rete idrica superficiale e degli ecosistemi ad essa connessa.

-Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi.

-Al fine di valorizzare l'uso sociale del territorio, l'Amministrazione Comunale, attraverso specifici atti (piano attuativo) potrà programmare la realizzazione di orti sociali e privati nel Sistema Ambientale della pianura agro-fluviale. All'interno di tali atti dovranno essere esplicitate le regole e i materiali (privilegiando il legno) delle caratteristiche ambientali e tipologiche dei manufatti, nel rispetto dei caratteri paesaggistici e della vincolistica in merito al rischio idraulico. In particolare, tenendo conto che i manufatti che potranno essere realizzati a sostegno dell'agricoltura amatoriale (piccoli annessi) sono da intendersi precari, leggeri, privi di fondazione e pertanto non assimilabili ad interventi di cui all'art. 142 della LR 66/2011, la realizzazione degli stessi potrà avvenire nel rispetto di quanto prescritto nel DPCM 6 maggio 2005: *Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico*. e s.m.e i.

Inoltre gli interventi di tipo agricolo che potranno prevedersi in queste aree dovranno essere subordinati alla disciplina del DPCM 5 novembre 1999 e ss. mm. e ii. - *Approvazione del Piano Stralcio relativo alla riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno*, ed in particolare dovranno adeguarsi alle prescrizioni indicate dagli artt. 13 e 14, rispettivamente per la salvaguardia del suolo e del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia.

-Il Sistema Ambientale comprende il territorio rurale, che quindi viene normato e disciplinato dal R.U., in applicazione degli indirizzi del P.S., sia attraverso norme che valgono per tutto il territorio rurale, sia attraverso norme specifiche per Sistemi o Subsistemi ambientali, sulla base della suddivisione effettuata nel P.S. e quindi secondo la seguente articolazione:

Sistema della pianura agrofluviale distinto in:

- subsistema della pianura agricola
- subsistema della pianura fluviale

Sistema della collina, che si identifica con:

- subsistema pedecollinare

Il Piano Strutturale classifica come "Zone Agricole di interesse paesaggistico" il subsistema pedecollinare e quello della Pianura fluviale.

Le disposizioni contenute nei seguenti articoli fanno riferimento, specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, in particolare:

- L.R. **65/2014** “Norme per il governo del territorio” con le successive integrazioni e modifiche;
- i Regolamenti di attuazione della L.R. **65/2014**;
- L.R. 23 giugno 2003 n° 30 (agriturismo);
- Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n° 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo n°7 della legge 5 marzo 2001, n° 57";
- parametri ed indirizzi normativi contenuti nel P.I.T della Regione Toscana e nel P.T.C. di Pisa;
- L.R. 42/2000 (turismo);
- L.R. 27 luglio 2007 , n° 45. (I.A.P.).

Art. 31 – Definizione delle destinazioni d’uso ammesse nel Territorio Rurale

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 CAPO I art. n°1 che sostituisce l’art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) abitazioni civili;
- b) abitazioni specialistiche;
- c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell’operatore;
- d) studi professionali solo se connessi con le abitazioni dell’operatore;
- e) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d’epoca);
- f) le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l’agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 300 mq come definiti dalla L.R. 28/2005. Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità alla L.R. 28/2005.⁴
- g) **Attività di ristorazione , nel patrimonio edilizio esistente , fino ad una massimo di 60 coperti .Nella somministrazione di cibi e bevande dovranno essere utilizzati prodotti enogastronomici toscani almeno per il 70% ..**
- h) **Sedi di attività culturali , didattiche , ricreative per il tempo libero .**
- i) **Ogni altra attività per la quale venga dimostrata la compatibilità con l’ambiente rurale e l’utilizzazione del territorio attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente .**

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui **ai successivi articoli**.

2. Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. 23 giugno 2003 n° 30.

3. Il presente Regolamento Urbanistico individua le aree dove è consentito il superamento dei limiti di ospitalità di cui all’art. n° 12 della L.R. 23 giugno 2003 n°30

4. Il superamento dei limiti di cui sopra, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio Rurale e ad una qualificazione dell’offerta agrituristiche, è ammesso nelle aree dove sono ubicati gli edifici ed i complessi edilizi segnalati nella cartografia di R.U., nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di seguito specificati, in particolare nella fattoria di Camugliano.

- i fabbricati destinati ad ospitare le strutture agrituristiche facciano parte di aziende agricole di grande estensione territoriale e non siano necessari per le esigenze aziendali di tipo produttivo o abitativo.
- gli edifici o i complessi edilizi per l’ospitalità dei visitatori siano collegati ad un punto di accoglienza aziendale dove gli ospiti possano usufruire di informazioni circa i servizi offerti dall’azienda o in ambito locale (di tipo turistico, naturalistico, enogastronomico, ecc.)

⁴ Parti in corsivo modificati con la variante 9 al R.U.

Art. 32 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole si attuano attraverso:

- intervento diretto
- Piano di Miglioramento con valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. n° **74 e 107** della L.R. **65/2014**.
- Piano di Recupero

Art. 32.1 - Interventi diretti

Si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto di quanto stabilito dal presente strumento e della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

Art. 32.2 - Interventi subordinati alla presentazione di Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale

Sono subordinati all'approvazione di Programma aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale:

- Gli interventi di costruzione di nuovi edifici Rurali **anche ad uso abitativo previsti dalla LR 65/2014 art. 73 e** dal Regolamento 9 febbraio 2007 n° 5/R ad esclusione dei manufatti **temporanei**.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola **previsti dalla LR 65/2014 art. 72**.
- Deruralizzazione di edifici facenti parte di aziende agricole **previsti dalla LR 65/2014 art. 82**.

Art. 32.3 - Interventi subordinati all'approvazione di P.A.M.A.A. con valore di Piano attuativo

Sono subordinati all'approvazione di Piano aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano attuativo, **ai sensi dell'art. 74 della LR 65/2014**, i seguenti interventi:

- nuova edificazione ad uso abitativo di volume superiore a 600 mc;
- nuova edificazione di annessi agricoli **aventi complessivamente una volumetria** superiore a 1000 mc;
- interventi sul patrimonio edilizio non agricolo per edifici di volume superiore a 600 mc
- **Ristrutturazione urbanistica con mutamento di destinazione d'uso agricola** ;

Art. 32.4 - Interventi subordinati all'approvazione di Piano di Recupero

Sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione, e sostituzione edilizia con incremento del carico urbanistico sul patrimonio edilizio non agricolo per edifici di volume complessivo superiore a 600 mc

Art. 33 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente

La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

edifici a destinazione agricola

edifici a destinazione non agricola

Per ciascuna categoria di edifici valgono le norme di cui ai seguenti articoli.

Art. 33.1 - Edifici a destinazione agricola

1. Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale è stata predisposta una schedatura i cui riferimenti normativi prevalgono sulle presenti norme.
2. Gli edifici antecedenti al 1946 hanno valore storico.
3. Per gli edifici non schedati sono ammessi i seguenti interventi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

Per gli edifici a destinazione agricola sono consentiti interventi , senza la necessità di presentazione di P.A.M.A.A. e **senza mutamento di destinazione d'uso , secondo le disposizioni dell'art. 71 della LR 65/2014 .**

Sono ammessi ampliamenti una-tantum per ogni unità abitativa esistente **e legittima** all'approvazione del P.S. (con esclusione dei vani accessori indipendenti) nella misura **indicata dalla tabella sottostante e nel limite massimo di cui all'art. 71 della LR 65/2014 .**

- abitazioni fino a 90 mq <u>compresi di SUA</u>	max	50%
- abitazioni da 90 a 115 mq <u>compresi di SUA</u>	max	30%
- abitazioni da 115 a 125 mq <u>compresi di SUA</u>	max	20%

Tali interventi **possono** comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio .

Nel caso in cui gli interventi citati siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si impegna a non modificare la destinazione d'uso agricola per **15** anni dalla loro realizzazione **secondo le indicazioni dell'art. 71 della LR 65/2014 .**

Art. 33.2 - Edifici a destinazione non agricola

1. Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale è stata predisposta una schedatura i cui riferimenti normativi prevalgono sulle presenti norme.
2. Gli edifici antecedenti al 1946 hanno valore storico.
3. Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e per gli edifici non schedati sono ammessi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo e privi di caratteri tipologici riconducibili all'edilizia rurale o ad altre forme similari, i seguenti interventi:

- Per gli edifici a destinazione non agricola sono consentiti interventi , secondo le disposizioni dell'art. 79 della LR 65/2014

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse addizioni **volumetriche** nel limite del 20% della volumetria esistente e di adeguamento igienico-sanitario per l'eliminazione delle barriere architettoniche o per rispondere alle necessità dei disabili.

l'ampliamento potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione delle NTA .

Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

non devono comportare un aumento delle unità abitative;

l'ampliamento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione tipologica e formale e attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio **ancorchè contestualizzato** , nel rispetto degli eventuali elementi tipologici architettonici e formali significativi o di pregio esistenti; contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di eventuali annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale **con eventuale loro ricollocazione** , con il mantenimento della destinazione d'uso;

L'ampliamento non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Per i complessi produttivi presenti in zona agricola, (cfr schede QC n° 94,100,101) la normativa di dettaglio, di cui all'art.25 delle NTA di RU, è rimandata ad ogni singola Scheda Norma (94, 100, 101).

Art. 33.3 - Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale⁵

1. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio *edilizio* esistente nelle zone agricole, gli interventi devono promuovere la riqualificazione del territorio, salvaguardando la configurazione paesaggistica e di testimonianza storica che ne rende riconoscibile il valore identitario.⁶

2. Gli interventi **edilizi** dovranno risultare coerenti alla tipologia edilizia che prevalentemente è strutturata a corte.

3. Pertanto, ad eccezione degli edifici già autorizzati, non potranno essere consentiti interventi riferibili a tipologie di tipo a schiera o plurifamiliari in linea e comunque sono da escludere tipologie insediative riferibili a lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

4. Analogamente, nel rispetto dei caratteri del paesaggio, **per gli edifici ad uso residenziale sono consentite esclusivamente recinzioni a delimitazione dell'area di stretta pertinenza dell'edificio con siepi autoctone o naturalizzate, stacciate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici con altezza massima di mt. 1.20 preferibilmente inserita tra arbusti o siepi**. Non sono ammessi **ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza**.

5. In applicazione dei principi di cui sopra e delle direttive e prescrizioni del PIT relative alla tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, si prescrive quanto segue:

a) **Ove è** consentito il cambio di destinazione d'uso per la formazione di unità abitative, l'edificio **dovrà avere una SUL non inferiore a mq. 85 o mq. 75 nel caso in cui il fabbricato ricada in area classificata "agricola all'interno delle UTOE" oppure "aree interne ed esterne alle UTOE" come normate dall'art. 46 del RU ..**

b) in edifici ove è presente la funzione residenziale è consentito un aumento del numero delle unità abitative attuali, come risultante da atti pubblici, in subordine da atti catastali alla data di adozione del P.S. o dalla situazione di fatto, non superiore ad una.

c) l'intervento edilizio che preveda la creazione di nuovi alloggi per frazionamento o cambio d'uso non può generare unità immobiliari abitative **con SUL inferiore a mq. 85 o mq. 75 nel caso in cui il fabbricato ricada in area classificata "agricola all'interno delle UTOE" oppure "aree interne ed esterne alle UTOE" come normate dall'art. 46 del RU**.

d) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di più di una unità abitativa rispetto alla situazione esistente, sono subordinati alla formazione di uno specifico Piano di Recupero e valutazione degli effetti ambientali e di coerenza con gli atti di pianificazione.⁷

e) è vietato il cambio di destinazione d'uso per gli annessi agricoli **e per** i manufatti derivanti da condono edilizio costituenti volumi isolati. Per tali manufatti, qualora realizzati con materiali precari (lamiera, eternit ecc) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria ed eventuale sostituzione con materiale in legno nei seguenti limiti:

- Fino a 50 mq sostituzione sup. 100%

- Per ogni mq eccedente sostituzione sup. 50%;

f) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo e non agricolo facente parte del complesso edilizio posizionato nel resede di pertinenza dovranno prevedere la riqualificazione di volumi secondari legittimi; qualora tali volumi secondari derivino da condono edilizio non potranno essere destinati a superficie utile abitabile, ma mantenere il carattere di accessori nei seguenti limiti:

- Fino a 50 mq sostituzione sup. 100%

- Per ogni mq eccedente sostituzione sup. 50%;

⁵ Modificato con la variante 9 al R.U.

⁶ Aggettivo "storico" soppresso con la variante 9 al R.U.

⁷ Aggettivo "integrata" soppresso con la variante 9 al R.U.

Sono ammessi inoltre interventi di :

Realizzazione di manufatti pertinenziali di attività agrituristiche di superficie massima pari a 80 mq. I manufatti (tipo gazebo) dovranno essere costituiti da elementi leggeri di copertura (tendaggi) con strutture di sostegno lignee o metalliche assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo. I manufatti avranno carattere stagionale e potranno essere autorizzati per un periodo di non oltre sei mesi per ogni anno.⁸

Interventi diversi da quelli sopra citati sono subordinati alla presentazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Art. 33.4 - Tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale relativamente alla sistemazione degli spazi esterni

1. La sistemazione degli spazi esterni deve essere consona alla natura rurale ed alla connotazione storica e tipologica degli edifici. E' indispensabile la lettura dell'esistente sia in loco che attraverso la cartografia storica. E' quindi prescritta la presentazione di elaborati illustranti lo stato attuale degli spazi esterni che si intendono utilizzare come pertinenza della casa e di un progetto che specifichi gli interventi di riuso e riqualificazione di tali spazi.

2. Per qualunque tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente superiore alla manutenzione straordinaria devono essere presentati, da parte del richiedente, i seguenti approfondimenti conoscitivi che permetteranno di valutare correttamente la fattibilità dell'intervento richiesto:

- individuazione dell'area di pertinenza, della sua consistenza e stato attuale, degli elementi che la costituiscono e la caratterizzano quali: piante (genere e specie), arredo: pozzo, fontana etc.;
- progetto di sistemazione e riqualificazione di tale superficie con indicate le piante (genere e specie), i materiali per le pavimentazioni (percorsi, marciapiedi ed aree di sosta)che si intendono utilizzare ed altro ritenuto utile.

3. Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate tutelando e valorizzando i caratteri tradizionali dell'edilizia e del paesaggio rurale (aie, corti, pozzi ed altri elementi storici di servizio, alberature segnaletiche e di confine, ecc.). Gli elementi esterni significativi presenti nelle pertinenze degli edifici , o esterni ad esse, quali pozzo, lavatoio, forno, immaginette, cancello, etc. devono essere mantenuti inalterati nella forma, nei materiali e nei colori. In ogni progetto presentato relativamente all'edificio deve essere previsto, qualora necessario, l'intervento di restauro conservativo di tutti questi elementi.

4. E' ammessa la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza degli edifici/ complessi residenziali o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze

private e mq 75 per le attività di tipo agrituristico e turistico, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. In particolare saranno presentati elaborati grafici (piante prospetti, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito:

- senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc.;
- senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti;
- rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

⁸ Modificato con la variante 9 al R.U.

Art. 34 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente

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

- la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 31;
- alla disponibilità di aumento di carico urbanistico espresso in numero di abitanti nei sub- sistemi ambientali, rispetto al dimensionamento previsto nel presente R.U.;
- la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto al contesto in cui l'edificio si trova (caratteristiche paesaggistiche, presenza di viabilità esistente, possibilità di allacciamento alle reti etc);
- la compatibilità con le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
- la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

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

- per le aziende agricole alla dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale;
- negli altri casi alla dimostrazione della cessazione dei requisiti di ruralità.

3. In questo primo RU il mutamento funzionale da annesso in residenza è ammesso nel rispetto di quanto previsto all'art 31 delle presenti norme (attività compatibili)

Non possono subire cambio di destinazione d'uso in residenziale:

- gli annessi costituiti solo da copertura e pilastrature non tamponate in muratura;
- gli annessi di altezza minima inferiore a ml 2,40 quali porcilaie, castrì, pollai, stalle, concimaie, etc. (vedi R.E.).

4. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso deve essere accompagnato, nel caso che la pertinenza dell'edificio interessato sia superiore ad 1 ha, dall'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui alla L.R. **65/2014**. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si chiedi il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti). Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Tali interventi dovranno possedere carattere di pubblico interesse, prevedendo, attraverso la sottoscrizione di specifica convenzione ed apposite garanzie fidejussorie, la possibilità dell'Amministrazione Comunale di sostituirsi al privato in caso di inadempienza di quest'ultimo. Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

Art. 35 - Nuovi edifici Rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici Rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse di cui all'art.31 delle presenti norme.

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

3. I P. di C. per la realizzazione di nuovi edifici Rurali sono rilasciate esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, alle quali tali interventi sono subordinati.

Art. 36 - Edifici ad uso abitativo

1. L'edificazione ad uso abitativo è consentita nel subsistema della pianura agricola, mentre non è consentita nel Subsistema della pianura fluviale; nel Subsistema pedecollinare è consentita esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti.

Le superfici aziendali presenti in tutti i sistemi concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime per classi di coltura.

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 (ma prescrittivamente nel subsistema pedecollinare) in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade, se non previste da uno specifico strumento di settore;
- 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'aspetto Rurale degli spazi esterni;
- le necessità di eventuali abbattimenti di alberi ad alto fusto deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del P.M.A.A.

b) Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: nei nuovi edifici la superficie complessiva non potrà essere superiore a 150 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 superficie utile ad uso abitativo dovrà costituire almeno il 70% della superficie complessiva. E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra .

Caratteri planivolumetrici e tipologici: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione Rurale del luogo. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta 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, nel caso di edilizia a corte, 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 compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.

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

Materiali e finiture: i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, rosa, rosso, ecc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio di recupero o similari. Sono ammessi esclusivamente infissi esterni in legno aventi come sistema di oscuramenti degli scuri interni. Qualsiasi altro tipo di finitura quale infissi in metallo o l'utilizzo di persiane in legno, dovrà essere concordato preventivamente con l'ufficio Tecnico.

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

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

4. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario. Gli spazi di pertinenza dovranno essere coerenti con la loro natura Rurale; devono essere utilizzati tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". **Analogamente, nel rispetto dei caratteri del paesaggio, per gli edifici ad uso residenziale sono consentite esclusivamente recinzioni a delimitazione dell'area di stretta pertinenza dell'edificio con siepi autoctone o naturalizzate, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici con altezza massima di mt. 1.20 preferibilmente inserita tra arbusti o siepi . Non sono ammessi ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza .**

Art. 37 - Annessi agricoli

1. L'edificazione di annessi agricoli è consentita nel subsistema della pianura agricola, mentre nel Subsistema pedecollinare è consentita esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti; anche se le superfici aziendali presenti in entrambi questi subsistemi concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime per classi di coltura

2. Al fine di incentivare l'attività agricola amatoriale esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, l'AC può individuare zone o aree da regolamentare con Piano Particolareggiato per attività ricreativa di carattere sociale

Art. 38 - Annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di attuazione 5/R /2007

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art 4 del Regolamento di attuazione 5/R / 2007 è consentita con la presentazione di **P. di C. ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014** ed è soggetta all'approvazione da parte del Comune del P.A.P.M.A.A **presentato dall'imprenditore agricolo professionale, con i contenuti di cui all'art. 74 della LR 65/2014**. Gli annessi agricoli possono mutare destinazione d'uso **in relazione alle disposizioni degli artt. 81 , 82 e 83 della Lr 65/2014 nei casi consentiti dalla Normativa.**

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 coerentemente alle seguenti disposizioni:

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

b) Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

caratteri dimensionali: le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque nel rispetto di quanto previsto nelle Norme del vigente P.T.C.

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

Caratteri architettonici e formali: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie costruttive tradizionali e paramento murario intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza.

Materiali e finiture: I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; sono ammessi esclusivamente infissi o serramenti in legno o ferro verniciato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, è prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.

2. Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie; 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).

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

Art. 39 - Annessi agricoli ai sensi dell'art. n° 5 del Regolamento di attuazione 5/R / 2007

La costruzione di annessi agricoli non sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari è consentita nel subsistema della pianura agricola, nel Subsistema pedecollinare è consentita esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti 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, ovicapri o di animali minori quali api, chiocchie e lombrichi, nonché della cinotecnica 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 verificata quando tali attività determina almeno i 2/3 della P.L.V. aziendale. La costruzione di tali annessi è ammessa previo rilascio di relativo permesso a costruire.

Art. 40 - Annessi agricoli ai sensi dell'art. n°6 del Regolamento di attuazione 5/R / 2007

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di attuazione 5/R / 2007 è consentita con il deposito di SCIA ai sensi dell'art. 135 della LR 65/2014 e con i contenuti di cui all'art. 78 della LR 65/2014 da parte di soggetti diversi dall' I.A.P. e sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti dal regolamento di attuazione 5/R / 2007 o dal P.T.C. al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale. l'installazione di manufatti necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.

2. L'installazione di tali annessi è consentita su tutto il territorio rurale comunale.

3. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, *a qualunque titolo condotti*, purché risultante da frazionamento antecedente alla data di adozione delle presenti Norme.⁹

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

-Il fondo non derivi di frazionamenti di unità poderali più vaste, successive all'adozione del P.S.

- la superficie agricola mantenuta in produzione, al momento dell'entrata in vigore della L.R. 64/95, sia non inferiore a mq **5.000** di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare al **deposito della SCIA**.

Sul fondo, che può essere costituito, **per uno stesso conduttore** anche da appezzamenti non contigui, **oppure come sommatoria di terreni confinanti nel caso in cui i fondi siano riconducibili a più soggetti**, non siano presenti edifici o se presenti non siano stati oggetto di mutamento di destinazione d'uso agricola.

-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.);

5. L'istanza è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo e deve contenere:

-la descrizione delle 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 presente articolo

-l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;

-la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. **65/2014**, al Regolamento di Attuazione 5/R **/2007**, alle disposizioni delle presenti Norme di R.U;

-l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.¹⁰

I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno con tamponamento anche in mandorlato o in legno, aventi la superficie utile massima di mq. 25 .

- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;

- la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi **tradizionali documentati**.

- **Siano semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione**; il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;

- **Non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo**;

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

Art. 41 – Manufatti precari ai sensi dell'art.n°7 del Regolamento di Attuazione 5/R / 2007

1. La realizzazione di manufatti precari non è ammessa nel subsistema della pianura fluviale, ma è consentita su tutto il territorio comunale.

I manufatti temporanei **ai sensi dell'art 7 del Regolamento di attuazione 5/R / 2007** per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, definite ai sensi del Codice Civile dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5

⁹ Modificato con la variante 9 al R.U.

¹⁰ Ultimo capoverso soppresso con la variante 9 al R.U.

ml. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

2. La comunicazione al **Comune** effettuata da parte del titolare dell'azienda agricola, dovrà contenere:

- le motivate esigenze produttive 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 sopra;
- 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;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. **65/2014**, al Regolamento di attuazione 5/R **/2007**, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.

3 .Ove perdurino le esigenze di mantenimento i manufatti precari, previa comunicazione al Sindaco, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando che il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto non superi l'anno.

Art. 42 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 8 del Regolamento di Attuazione 5R /2007

1. L'installazione di questo tipo di serre è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al Comune nella quale devono risultare indicate:

- le esigenze produttive;
- superficie e dimensioni di ciascuna serra;
- materiali utilizzati;
- planimetria catastale in cui sia indicati i punti in cui sono previste le installazioni
- data di rimozione nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le serre con copertura stagionale

2. la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. **65/2014**, al Regolamento di attuazione 5/R **/2007** alle disposizioni delle presenti norme di R.U.

Art. 43 - Insediamenti produttivi agricoli

Volumi adibiti ad attività di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli quali caseifici, cantine sociali, frantoi, lavorazione legname da ardere con relativi servizi quali uffici etc. nei casi ammessi ed espressamente previsti dal presente strumento urbanistico, sono realizzabili all'interno del subsistema alluvionale attraverso la presentazione di Piano Particolareggiato.

Art. 44 – Norme di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio Rurale

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

Tali Norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale e di Polizia Idraulica), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.

1 .Reticolo idraulico superficiale:

- i proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, 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 interventi alterativi o mancata manutenzione;
- è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde dei fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori; gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza sono subordinati ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifici elaborati firmati da tecnico abilitato;
- sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche, gli interventi di pulizia dell'alveo, limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituente ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia. Gli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione tecnica e fotografie comprovanti la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

2. Strade vicinali e poderali

- Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti 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;
- E' vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti ad autorizzazione comunale rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firma di tecnico a ciò abilitato;
Potranno essere autorizzati parziali modifiche del tracciato esistente, previa Delibera Consiliare, qualora non siano più rispondenti a requisiti di funzionalità o interessi spazi esterni di pertinenza di fabbricati esistenti, con l'obbligo di realizzare preventivamente un percorso alternativo di similari caratteristiche
- la realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.

3. Manufatti di interesse storico documentario

- Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. Tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

4. Elementi di interesse ambientale

- Sono sottoposti e a tutela 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, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante é ammesso, subordinatamente ad autorizzazione comunale, per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale;
- gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di P.T.C. e della L.R. n°39/2000 "Legge Forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.

5. Interventi di alterazione morfologica dei suoli

- E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti;
- è vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante;
- sono soggetti ad autorizzazione comunale gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante;
- sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo.

6. Elementi di arredo del territorio Rurale

- Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio Rurale il Regolamento Edilizio dovrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, recinzioni, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private. In particolare, per quanto riguarda le recinzioni, non è ammessa, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, la chiusura di fondi privati ad eccezione delle aree di stretta pertinenza di edifici di civile abitazione; è ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive. La realizzazione di segnaletica e cartellonistica sarà disciplinata da uno specifico piano approvato dall'Amministrazione Comunale.

Capo IV – Invarianti Strutturali e zone di tutela

Art. 45 - Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, 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. 10 delle Norme del Piano Strutturale, con le seguenti integrazioni e specificazioni:

- a) Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) non sono ammesse alterazioni del tracciato, la copertura e/o l'artificializzazione dell'alveo e/o delle sponde, in considerazione del loro ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e dell'assetto idraulico del territorio. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi.
- b) Per gli spazi classificati come corridoi ambientali, in virtù del loro preminente interesse paesaggistico e del ruolo di salvaguardia delle connessioni ambientali interstiziali al tessuto edificato, non è ammessa l'edificazione. All'interno dell'ambito, per gli edifici esistenti privi di valore architettonico, tipologico o testimoniale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nonché la demolizione dei corpi incongrui e il loro accorpamento funzionale all'edificio principale senza la costituzione di nuove unità immobiliari. Qualora tali interventi interessino una SUL complessiva superiore a 200 mq, sono subordinati alla formazione di un PdR esteso all'area di pertinenza. Sono ammessi inoltre, qualora previsti da specifici atti del R.U., interventi finalizzati alla realizzazione di sistemazioni a carattere ambientali, servizi di interesse generale ed attività di carattere sportivo, ricreativo, legate al tempo libero.

- c) Per la zona dei Poggini si stabilisce il perseguimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse ambientali.
- d) Per la zona di Camugliano si stabilisce il perseguimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse ambientali.
- e) Per l'edilizia monumentale (ville, chiese, etc), anche qualora ad oggi non notificata ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle vigenti leggi Nazionali e Regionali, non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione di precedenti disposizioni legislative (L.10/79, L.R. 64/95, L.R. 59/80), gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico. A tale elenco di Invarianti del Sistema Insediativo, l'elaborazione di dettaglio in fase di Regolamento Urbanistico potrà eventualmente aggiungere quegli edifici, complessi ed aree ritenute significative per valore storico, culturale, architettonico e/o tipologico. Questi edifici dovranno essere assimilati alle Invarianti Strutturali e sottoposti alla categoria della conservazione.
- f) Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità.
- g) Per i tracciati della centuriazione romana si prescrive il mantenimento dei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali.
- h) Per il nucleo storico di antica formazione si prescrive la tutela e la valorizzazione della risorsa. Il Regolamento Urbanistico precisa le modalità di tutela attraverso la disciplina di cui all'art. 23 delle presenti norme, nonché in riferimento agli specifici strumenti di dettaglio già approvati dall'Amministrazione Comunale (Piano del Colore approvato con Del. 106/98)
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. 46 - Aree di rispetto e vincolo

1. Le aree 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 sono soggette alla disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

2. 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.

3. 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.

4. Il Regolamento Urbanistico individua "aree interne ed esterne alle U.T.O.E. interagenti con il sistema insediativo e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standard" con funzione di rispetto ambientale, paesaggistico. Ai sensi di quanto previsto all'art. 15 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico assume tali ambiti quali Invarianti Strutturali con specifica disciplina. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità.

La realizzazione degli interventi dovrà essere accompagnata da opportuni interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica, in attuazione delle indicazioni del Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. In tali aree vige la disciplina del territorio rurale di cui all'art. 30 e seguenti delle presenti Norme, con esclusione della possibilità di edificazione ai fini agricoli.

5. Le "aree agricole interne alle UTOE" sono da intendersi quali ambiti integrativi e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale. Tali ambiti sono inoltre disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi; mediante specifico atto di governo del territorio, all'interno del quale potrà essere programmato il processo di rigenerazione contestualmente con le azioni di trasformazione dei comparti del sistema insediativo a seguito di processi partecipativi. Qualora gli interventi siano consistenti per natura e/o dimensione (in base all'art. 25.1) sarà necessario far ricorso a Variante al RU.

In tal senso, ai fini della Variante, dovranno essere acquisiti approfondimenti in merito alla compatibilità delle previsioni rispetto ai contenuti di cui alla Sezione 3 delle Schede di Paesaggio del Pit, approvato con DCRn°72 del 24.07.2007, relative agli ambiti n.13(Area Pisana) e n. 30 (Valdera) ed in particolare:

-assicurare la riconoscibilità della matrice territoriale di derivazione centuriate nella pianura fluviale dell'Arno e tutela degli elementi caratteristici e costitutivi della maglia centuriate quali canali, fossi, viabilità poderale, filari;

-tutelare le visuali libere;

-scongiurare gli effetti di marginalizzazione degli spazi rurali residui attraverso norme che contrastino i fenomeni di propagazione degli insediamenti commerciali e favoriscano il recupero delle aree artigianali e produttive attraverso azioni di riqualificazione formale dei tessuti e riorganizzazione degli spazi di deposito/produzione a più diretto contatto con il territorio rurale.

In tali aree, in ragione del loro residuo carattere rurale, vige la disciplina del territorio rurale di cui all'art. 30 e segg. delle presenti norme, con esclusione della possibilità di edificazione a fini agricoli.