

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



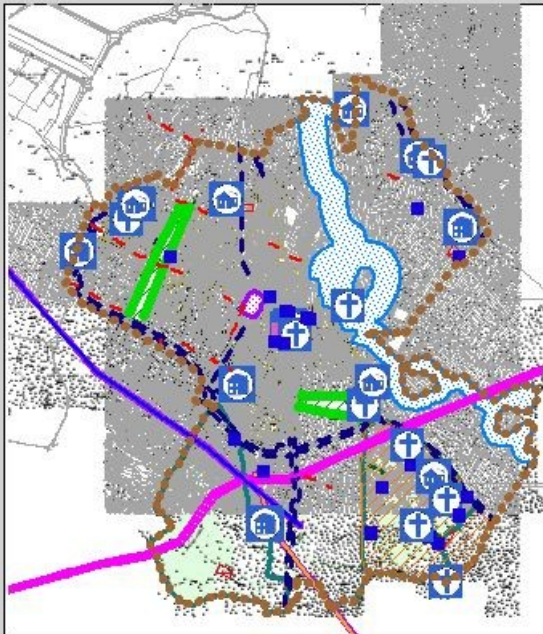
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°16

UFFICIO DI PIANO: Arch. Elisabetta Ulivi
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Arch. Nicola Gagliardi

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Francesca Brogi
Sindaco

Massimiliano Bagnoli
Assessore Pianificazione Urbanistica

Emanuele Turini
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -
Opere di Urbanizzazione

***Variante Normativa al R.U. per l'adeguamento
alle N.T.A. in conformità e coordinamento alle
dimensioni minime degli alloggi riportate all'art.27 del R.E.U.***

Luglio 2015

STATO ATTUALE

REGOLAMENTO

URBANISTICO

Adozione Delibera C.C. n. 39 del 7.08.2008

Approvazione Delibera C.C. n. 25 del 17.04.2009

Titolo I – Norme generali

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 L.R. 03.01.05 n.1.

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

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

2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli 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 58 della L.R. n. 1/2005.

Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico

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

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

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

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;

- d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) della L.R. n. 1/2005;
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. n. 1/2005;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

3. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio di cui alla lettera g) del 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 58 della L.R. n. 1/2005.

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

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

5. La disciplina di cui ai precedenti commi 2 e 4 è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui ai D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007 n. 2/R, n. 3/R, n. 4/R, n. 5/R (Regolamenti di attuazione della L.R. 1/05), 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

Allegato A- Assi sui quali non è consentita la trasformazione a fine residenziale dei fronti

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.

2.Le previsioni di cui al comma 4 del precedente art. 2 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

3.Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 2 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

4. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n. 1/2005.

5. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.

6. Le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.

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. 78, 79 e 80 della L.R. 1/2005 o, in caso di opere pubbliche, secondo la legislazione vigente);

b) Piani Attuativi di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005;

2. Il Regolamento Urbanistico individua, nei propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

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'Allegato 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 ristrutturazione edilizia 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. 60 della L.R. 1/05 attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e dell'art. 55 comma 4 lettere a), b) e c) della L.R. 1/05, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione. 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 permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo 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

1. Nel periodo tra adozione ed approvazione del Regolamento Urbanistico gli interventi edilizi devono garantire la conformità allo strumento urbanistico vigente (PRG) ed a quello adottato (RU).
2. Il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il regolamento urbanistico adottato.
3. Analogamente, è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione o dalla data della completa integrazione documentale eventualmente richiesta, quando esse siano in contrasto con il regolamento urbanistico adottato.
4. Le previsioni urbanistiche collegate a Piani Attuativi in corso di attuazione, ed indicati nel quadro conoscitivo del P.S. e del presente R.U. (allegato II) mantengono la loro efficacia fino alla scadenza di tutti i vincoli derivanti dagli impegni convenzionali e relativi atti e concessioni.
5. Gli interventi di recupero e riconversione indicati nelle schede norma (Allegato I) che non contrastano con il pre vigente PRG potranno essere attuati successivamente all'adozione del R.U. attraverso la presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.
6. Con l'adozione del presente R.U. comporta la decadenza dei Permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Titolo II

**Disciplina delle trasformazioni fisiche e
dell'uso**

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

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

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

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

Capo I – Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana

Art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana

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

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. 37 comma 5 della L.R. n.1/2005, e comprendono:

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

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni 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 (compresa 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. 37 comma 5 della L.R. n. 1/2005, e comprendono:

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

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

Capo II – Disciplina degli interventi a scala edilizia

Art. 11 - Interventi a scala edilizia

1. Il Regolamento Urbanistico definisce per ogni area o edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse; in difetto di indicazioni specifiche si intendono applicabili gli interventi ammessi per la zona di appartenenza nonché i relativi parametri urbanistici.

2. Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività evidenzino all'interno dell'edificio o dell'area particolari elementi di pregio architettonico, tipologico o ambientale, l'Amministrazione, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, ricondurrà la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 78 e 79 della L.R. 1/2005, rispetto alle quali il R.U. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente.

4. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi di conservazione ed interventi di trasformazione.

SEZIONE I – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Art. 12 - Manutenzione Ordinaria

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

Art. 13 - Manutenzione Straordinaria

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

Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo

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

Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia

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

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 simili 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

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

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

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

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

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

- 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)**

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.

-b 1 - D2.1 - Costruzione 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. 30 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 -D2.2 - Rialzamento dell'ultimo piano

E' 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 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⁾

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

Tale intervento é ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio e finalizzato al superamento delle condizioni di degrado a seguito dell'approvazione di P. di R. nel rispetto del dimensionamento e delle procedure di cui all'art. 25.1

- b 4 -D2.4 realizzazione di autorimesse

E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali con le dimensioni indicate dall art.30 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

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

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

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

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

d) Ristrutturazione edilizia per Demolizione e fedele ricostruzione (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.

SEZIONE II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti

1 .Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti (agibili) alla data di adozione della seguente normativa non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal R.U. per le diverse categorie di zone e di edifici. Le addizioni volumetriche che non determinano nuove u.i., non incidono sul dimensionamento del P.S. L'edificazione dovrà avvenire in aderenza al processo tipologico proprio dell'edilizia di base, secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato.

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

Addizione volumetrica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione (E1)

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

- a 1) incremento in profondità
- a 2) crescita in altezza
- a 3) ampliamento volumetrico

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

a 1 –E1/a – incremento in profondità.

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

a 2 –E1/b – crescita in altezza.

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

a 3 –E1/c Ampliamento volumetrico

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

Art. 17 – Sostituzione Edilizia

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

2. Nel caso di edifici con destinazione non residenziale, l'intervento non deve comportare aumento della S.U.L. esistente.

Art. 18 – Ristrutturazione Urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comprendono:

-Le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, 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.

5. Nel caso di edifici con destinazione non residenziale, l'intervento non deve comportare aumento della S.U.L. esistente

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. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato. Lo strumento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili per ciascuna zona omogenea.

3 .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. 58 della L.R. n.1/2005.

2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inediti 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 denuncia di inizio dell'attività.

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

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

- a)Residenziale
- b)Industriale - artigianale
- c)Commerciale
- d)Turistico ricettiva
- e)Direzionale
- f) Di servizio (strumentali alle attività non autonomamente funzionali)
- g) Commerciale all'ingrosso e depositi
- h) 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. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S.

Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico per ambiti o comparti specifici.

Fermo restando quanto previsto al comma 4, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa calcolata come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801 o comunque oltre 30 metri quadrati, anche con più interventi successivi.

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

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 denuncia di inizio attività, 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.

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

Titolo III

Disciplina degli assetti territoriali

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, Subistema 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 subsistemi 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:

Subsistema 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

Subsistema 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) :

Subsistema 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

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

3. In coerenza con quanto previsto dal Regolamento di attuazione n. 2R della L.R. 1/05, i comuni hanno cura di verificare che gli interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati all' articolo 79 , comma 2 lettere c) e d) della l.r.1/2005 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. 145 comma 1 della L.R. 1/2005, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità. Nell'attuazione delle disposizioni di cui sopra, il comune individua la soglia minima per l'accesso agli incentivi di cui agli articoli 145, 146, 147 della lr 1/05, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
- Allo scopo di favorire gli interventi di cui ai precedenti commi, lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 cm, il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano nelle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione, non sono computati ai fini degli indici edificatori stabiliti dagli strumenti urbanistici.
- 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 concessione convenzionata.

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 conservazione (vedi artt. 12-15).
- 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. 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.

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

6. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D1 (come definita all'art. 15) senza incrementi in altezza e profondità, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio.

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 comma 3, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina è precisata da una specifica scheda norma o da indicazioni di dettaglio. In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede normative, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D1 senza cambio di destinazione d'uso ed esclusi incrementi in altezza e profondità; 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
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
- 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. 250;
- 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 soggetto, anche in assenza di opere edilizie, a denuncia di inizio attività. 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.

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 all'art. 82 comma 14 della L.R. 1/05, dovranno essere installati dispositivi tali da minimizzare l'impatto visivo rispetto alla sagoma ed alla linea di colmo del fabbricato; per quanto riguarda i dispositivi 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 tinteggiato 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. Non è consentito l'uso di infissi in alluminio, e in plastica. 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 inedificati - Gli spazi inedificati 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.

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.

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 saranno 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.

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, 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 di cui alla L.R. 1/05).

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 portare a conclusione il processo tipologico attraverso interventi 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 prescrittiva 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 ristrutturazione edilizia 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.
8. Per gli edifici classificati come “Invarianti Strutturali” nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all’art. 45 delle presenti norme.

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.

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 ristrutturazione edilizia D1 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

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., senza aumentare la superficie utile complessiva. L’intervento comunque non può originare alloggi con superficie utile abitabile inferiore a quella stabilita dal R.U., 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

- 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 :

- h) Residenziale
- i) Servizi e attività d’interesse pubblico
- j) Direzionale
- k) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
- l) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- m) Artigianale compatibile con la residenza

- n) Turistico ricettivo
- o) 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 soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. 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 e tipologici dell'immobile. In ogni situazione di mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, dovrà essere valutata la compatibilità con il tipo edilizio e con il tessuto urbano affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Modifiche alle destinazioni d'uso 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.

- 1 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 complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

14. E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici, esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, 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 saranno 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.

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, 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 di cui alla L.R. 1/05).

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 predispose 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., portare a conclusione il processo tipologico attraverso interventi 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 prescrittiva 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 ristrutturazione edilizia 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.

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, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità

abitativa interessata, un incremento di superficie utile complessiva, calcolata nelle modalità indicate dal DM 801/1977, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq. + 50%

Da 81 a 115 mq. + 20%

Oltre 116 mq. + 10%

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, è inteso quale sommatoria delle superfici spettanti ad ogni singolo alloggio, fino ad un massimo complessivo di 200 mq.

Gli ampliamenti una-tantum si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

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 di proprietà 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, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;
- b -contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado 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 già esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti Norme

9. Per gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva 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 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).

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 ristrutturazione edilizia D1 esclusi incrementi in altezza e profondità 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 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
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
- 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 soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. 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).

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 complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, 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 saranno 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 di cui alla L.R. 1/05).

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

- 1 . 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 prescrittiva di orientamento per la progettazione ed il recupero
- 2 . Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia 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.

- 3 . Per gli edifici classificati come “Invarianti Strutturali” nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all’art. 45 delle presenti norme.
- 4 . 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.
- 5 . 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 ristrutturazione edilizia D1 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla categoria della demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.
6. 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 inferiori a mq. 90 di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., al Regolamento Edilizio ed ogni altra Normativa relativa alla zona. 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

7. 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
 - d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
 - 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

8. Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. 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.

Dotazione di standard

9. 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 saranno 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

10. 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 di cui alla L.R. 1/05).

Art. 24 - Subsistema 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. Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano il Regolamento Urbanistico, in relazione allo stadio del processo tipologico, 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.

6. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di nuova edificazione dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. Analogamente, gli interventi di addizione (tergale, giustapposta o contrapposta) o di sopraelevazione dovranno essere coerenti all'esistente sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

7. 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.

8 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.

9 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, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative.

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di superficie utile complessiva, calcolata nelle modalità indicate dal DM 801/1977, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq. + 50%

Da 81 a 115 mq. + 20%

Oltre 116 mq. + 10%

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, è inteso quale sommatoria delle superfici spettanti ad ogni singolo alloggio, fino ad un massimo complessivo di 200 mq.

Gli ampliamenti una-tantum si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

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 e dai confini di proprietà 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, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;
- 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 già esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti Norme

10. Gli elaborati di R.U. evidenziano gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva .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 lorda della destinazione produttiva esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.

11 . 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.

12. 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

13 .Per garantire una migliore qualità insediativa, nel caso di nuova edificazione, con la esclusione di quella derivante da P.di R., è ammessa la realizzazione di un locale ad uso garage fino ad una superficie massima di mq. 20, in deroga per il 50% ai parametri volumetrici, nel caso in cui costituisca pertinenza di alloggi aventi superficie utile di almeno 60 mq.

Il locale non potrà essere soggetto di nessun tipo di cambiamento di destinazione d'uso.

Mutamenti di destinazione d'uso

14 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.

¹ Modificato con la variante 9 al R.U.

Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. 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 complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, 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

15 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 , al Regolamento Edilizio .(14)

16 . 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
- 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.

17 . 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

18 . 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 saranno 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

19 .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 di cui alla L.R. 1/05).

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, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale.

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 di nuova previsione, di cui al successivo comma 7
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 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.
8. 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. 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 inedificati 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. Per garantire una migliore qualità insediativa, nel caso di nuova edificazione, con la esclusione di quella derivante da P.di R., è ammessa la realizzazione di un locale ad uso garage fino ad una superficie massima di mq. 20, in deroga per il 50% ai parametri volumetrici, nel caso in cui costituisca pertinenza di alloggi aventi superficie utile di almeno 60 mq.

Il locale non potrà essere soggetto di nessun tipo di cambiamento di destinazione d'uso.

9. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R e del Titolo IV delle presenti norme.

Dotazione di Standard

10 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.

11 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

12 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 di cui alla L.R. 1/05).

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. (art.17,18 e 19) 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.

(Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano). 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. 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 aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando 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.

Con riferimento ai principi normativi della L.R.1/2005 e succ. mod., 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;
- 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 Preliminarmente alla programmazione del recupero e della rigenerazione delle aree produttive dismesse, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, attraverso un sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse a procedere agli interventi di recupero/rigenerazione.

Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale, predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio ed esplicitando la riqualificazione della struttura urbana.

In tal senso l'AC promuoverà specifici bandi, impostati su strategie e programmazione pubblica, volte alla qualificazione della struttura urbana. A seguito dell'esito dei bandi potranno emergere le necessità/opportunità di rigenerazione funzionale, che potranno così essere concatenate con le operazioni di riqualificazione urbana (interventi urbanistico-edilizi, dotazioni pubbliche riconducibili ai servizi, infrastrutture, standard pubblici e/o di uso pubblico etc).

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 unicamente attraverso la presentazione di una proposta 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. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) 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 SUL*² 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 (PIT artt. 17,18,19) 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.

All'interno dei programmi di recupero o rigenerazione nonché per gli interventi diretti di tali edifici o complessi a destinazione artigianale/industriale dismessi, attestantisi sugli assi individuati nell'elaborato grafico Allegato A (Via di Gello, Via Valdera C. e Via Valdera P., Viale Primo Maggio, Via Carducci, Via dei Mille, Viale della Rimembranza, Via Togliatti e Via Rospicciano-fino all'intersezione con Via Togliatti- Via Gramsci, Corso Matteotti, Via Battisti Piazza della Repubblica)

² Modificato con la variante 9 al R.U.

non è consentita la trasformazione ai fini residenziali del fronte dei piani terra, in coerenza con la tipologia edilizia.

I Piani Particolareggiati potranno individuare soluzioni funzionali alternative nel rispetto degli obiettivi di recupero e della qualificazione del sistema urbano-insediativo.

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 complessiva sia inferiore a 300mq (RS1), risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale.

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.⁽¹⁴⁾ La trasformazione non potrà determinare più di 3 unità immobiliari abitative.

Per quanto attiene agli standards urbanistici questi dovranno essere garantiti in conformità all'art. 24.1 comma 18 del R.U.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

B) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia tra 300 mq. e 600 mq (RS2), risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

La superficie utile abitabile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio. La trasformazione non potrà determinare più di 3 unità immobiliari abitative.⁽¹⁴⁾

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

8.6 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia tra 600 mq. e 1000 mq (RS3), potranno essere ammessi interventi, secondo la procedura del bando di cui al co 8.1, all'interno del lotto o del comparto, attraverso formazione di Piano Particolareggiato o di recupero con destinazioni compatibili con il tessuto insediativo. La destinazione residenziale non potrà superare il 50% della sul del comparto. Qualora l'intervento preveda il convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale nella misura non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento ulteriore di sul, pari al 20% della sul.

L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia dell'edificato che del contesto di appartenenza, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

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

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

8.7 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione, la cui sul sia superiore a 1000 mq

Per interventi più complessi, relativi a comparti su cui insistono organismi di superficie utile superiore a 1000 mq., il presente R.U., riconduce gli interventi all'interno di 2 tipologie:

- Rigenerazione di tipo A (RIGa)
- Rigenerazione di tipo B (RIGb)

Per tali rigenerazioni saranno ammessi gli interventi attraverso la procedura del bando di cui al co 8.1.

A) Rigenerazione di tipo A (RIGa)

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione avviene all'interno del lotto/comparto per superficie lorda superiore a 1000 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 50%; 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. incrementata del 30%. 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. 74 *quinques* LR1/2005 e succ.mod., potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 45% della superficie 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 20% della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% 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 compartimenti 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.

B) Rigenerazione di tipo B (RIGb)

E' riferita ai complessi produttivi dismessi, il cui recupero e rigenerazione è previsto attraverso perequazione 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 (cf art.10 u.c.), di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S., afferenti le singole destinazioni introdotte e nel rispetto della legislazione vigente. Conseguentemente alla procedura del bando (cfr co 8.1) dovranno essere precisate le quantità dello standard in relazione ai seguenti principi:

- assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici e parcheggi, non inferiore al 50% della S.T. del comparto interessato.

-in sede di formazione dei piani attuativi la progettazione delle aree a standard da cedere al Comune sarà oggetto di preventiva valutazione in relazione alla fruibilità, accessibilità e funzionalità delle medesime.

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 20% della superficie residenziale, potrà essere incrementata la sul residenziale per una quota ulteriore pari al 10%.

Nell'ambito della perequazione potrà essere implementata la sul per destinazioni residenziali direzionali e servizi per una quota ulteriore pari al 10%.

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 lorda esistente.³

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

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

- Per superfici inferiori a 600 mq, l'intervento è diretto ammissibile attraverso concessione convenzionata.
- Per superfici superiori a 600mq 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 comma8.

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
- g) 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. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) 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 complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, 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 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 della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/99).

16 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

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 di cui alla L.R. 1/05) 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 - magazzini
- c) Commerciale (escluso grande distribuzione)
- d) Direzionale
- e) Di servizio (attività strumentali alle destinazioni di cui sopra)

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. 1/05, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R e del Titolo IV delle presenti norme.

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. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) 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 di Piano Attuativo 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 di cui alla L.R. 1/05).

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) Zone artigianali di nuova previsione, di cui al successivo comma 11

10. Nelle **zone artigianali in fase di attuazione**, 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.

11. 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.

12. 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.

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

14. 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.

15. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R e del Titolo IV delle presenti norme.

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 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.

17. 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.

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 . 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

20 . 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 di cui alla L.R. 1/05).

Art. 25.4 – Disposizioni generali sulla disciplina degli interventi

Si precisa che gli interventi nella zona produttiva dovranno attentamente valutare la progettazione 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 qualità estetica 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

1. 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 della L.R. 1/05, ed in particolare:

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

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 48 della l.r.1/2005.

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.

- 1. 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 richiesta 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.
- 2. 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 predispose, 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.
- 3. 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.

- 4. Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del regolamento urbanistico** - In coerenza con il disposto della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro revisionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del R.U. ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
- 5. 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.

- 6. Impianti di distribuzione di carburante.** Le presenti norme, in attuazione di quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale vigente con particolare riferimento alla L.R. 19/2004 ed al successivo Regolamento di Attuazione, 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.

a) -Tipologia degli impianti

I vari tipi di impianto costituenti la rete sono convenzionalmente così classificati:

Stazioni di servizio: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi e comprendente locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo; nonché fornita di servizi igienici ed eventualmente di altri servizi accessori per l'automobilista, ivi compreso le attività economiche accessorie ed integrative di cui alla L.R. 19/2004.

Stazioni di rifornimento: costituita da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi che dispone, oltre che di servizi igienici, anche di attrezzature per servizi accessori vari, esclusi locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo;

Chiosco: costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi, nonché da un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti e accessori per autoveicoli; oltre che ai servizi igienici.

b) Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti sul territorio comunale sono:

- Impianto API via Traversa Livornese
- Impianto API via Valdera C
- Impianto TOTAL via Valdera P
- Impianto ESSO via Valdera P

Per tali impianti, in relazione alla loro collocazione all'interno del centro abitato, non sono ammessi interventi di ampliamento e/o potenziamento dell'attività. 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.

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.

d) -Superfici minime delle aree

In relazione alle diverse tipologie d'impianto sono individuate le seguenti superfici minime comprensive dei percorsi d'ingresso e d'uscita:

- stazioni di servizio: mq. 2.500;
- stazioni di rifornimento: mq. 1.500;

e) -Caratteristiche delle aree e degli impianti

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 inerbito;
- 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 e mq. 250 per stazioni di servizio;

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 del Sindaco 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. 19/2004 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 di cui alla L.R. 1/05).

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 della L.R. 1/05. 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:

- q)** Aree destinate verde pubblico attrezzato , di cui al successivo comma 11
- r)** Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, di cui al successivo comma 12
- s)** Aree destinate a parco urbano, di cui al successivo comma 13
- t)** Aree destinate a servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio- sanitarie) , di cui al successivo comma 14
- u)** Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, di cui al successivo co 15
- v)** Aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, di cui al successivo comma 16
- w)** Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato, di cui al successivo comma 17
- x)** 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.. 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 la riconversione di tali ambiti come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all'insediamento produttivo esistente. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi e delle destinazioni esistenti con aumento di una unità immobiliare. Sono ammessi inoltre, unicamente all'interno di processi di riconversione funzionale ad attività direzionali e di servizio, interventi di ristrutturazione urbanistica con ampliamento della

superficie utile esistente fino ad un massimo del 50%, finalizzati alla riqualificazione funzionale del tessuto, da attuarsi mediante Piano Attuativo previa verifica della dotazione di standard collegati alla tipologia di attività esercitata. 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. 20 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 saranno 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 di cui alla L.R. 1/05). 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 di cui alla L.R. 1/05).

Capo III – Sistema Ambientale

Art. 30 – Disciplina del Sistema Ambientale

Il Sistema Ambientale viene definito dalla LR 01/2005 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.

-Riquilibrare 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*.

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. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" con le successive integrazioni e modifiche;
- i Regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005;
- 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

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art 33 punti 3 e 4.

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°65 della L.R. 1/2005.
- 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, in particolare quelli previsti dal Regolamento 9 febbraio 2007 n° 5/R;
- nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art.n° 41 comma 3 della L.R. 1/2005);
- nuovi annessi agricoli (art.n° 41 comma 4 della L.R. 1/2005) ad esclusione dei manufatti precari;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di cui e alle condizioni di cui all'art.n°43 L.R. 1/2005 comma 4);
- deruralizzazione di edifici facenti parte di aziende agricole.

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 i seguenti interventi:

- nuova edificazione ad uso abitativo di volume superiore a 600 mc;
- nuova edificazione di annessi agricoli di volume superiore a 1000 mc;
- ristrutturazione nei casi diversi da quelli presenti all'art. 33.1 comma 4
- interventi sul patrimonio edilizio non agricolo per edifici di volume superiore a 600 mc

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

1 La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

edifici a destinazione agricola

A) a prevalente uso residenziale

B) ad uso non residenziale

edifici a destinazione non agricola

C) a destinazione residenziale

D) a destinazione non residenziale

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:

A) per gli edifici a destinazione agricola a prevalente uso residenziale degli addetti sono consentiti, senza la necessità di presentazione di P.A.M.A.A. e fermo restando quanto espresso all'art.n° 43 comma 2 della L.R.1/2005, interventi di:

- a)** manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b)** ristrutturazione edilizia di cui all'art.n°79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali ad uso abitativo e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
- c)** Sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui agli all'articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005;
- d)** interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

e) ampliamenti “*una-tantum*” per ogni unità abitativa esistente (agibili) all’approvazione del P.S. (con esclusione dei vani accessori indipendenti) nella seguente misura (espressa in superficie utile come definita dal D.M. 10.5.0977 n° 801):

- abitazioni fino a 90 mq max 50%
- abitazioni da 91 a 115 mq max 30%
- abitazioni da 116 a 125 mq max 20%

Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. 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 20 anni dalla loro realizzazione.

- Sono inoltre consentiti, previa approvazione di P.A.M.A.A., nel rispetto delle superfici fondiari minime previste dal P.T.C. i seguenti interventi:
 - a) Ristrutturazioni urbanistiche
 - b) Trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti di superficie superiori a quelli previsti al precedente punto e).
 - c) Mutamento della destinazione d’uso agricola di edifici che fanno parte di aziende di superficie superiore ai minimi previsti dal P.T.C.

B) per gli edifici a destinazione agricola ad uso non residenziale sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia di cui all’art.n°79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
- c) sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui agli all’articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005;
- d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
- e) *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.*⁵

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

⁵ Modificato con la variante 9 al R.U.

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:

A) per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) sostituzione edilizia per edifici di volumetria inferiore a 600 mc.
- e) ristrutturazione edilizia;
- f) ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volumee di S.U.L., attraverso Pd R.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse addizioni funzionali 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.

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, 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, 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;*
- *gli ampliamenti si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.*

- *l'ampliamento non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.*⁶

B) per gli edifici a destinazione non residenziale: sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti volumetrici;
- e) ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L. mediante P di R. esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Il cambio d'uso è ammesso, nel rispetto delle direttive del P.I.T. e del dimensionamento del P.S.e delle presenti norme relative al mantenimento della presenza artigianale e produttiva nel territorio ed alle condizioni indicate agli articoli successivi.

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).

⁶ Modificato con la variante 9 al R.U.

Art. 33.3 - Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale⁷

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.⁸
2. Gli interventi di risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia e sostituzione 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, non sono ammessi interventi di delimitazione fisica o frazionamenti degli spazi esterni (orti, resedi, aie, ecc.) con materiali o vegetazione di alcun genere E' ammessa solo la delimitazione dell'intero complesso con elementi tipici del paesaggio rurale con rete metallica e pali in legno e ferro inserita tra arbusti o siepi.
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) per interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione è consentito il cambio di destinazione d'uso per la formazione di unità abitativa solo se l'edificio ha volumetria superiore a 270 mc..
 - 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) ⁹
 - d) l'intervento edilizio che preveda *la creazione di nuovi alloggi per frazionamento o cambio d'uso non può generare* un aumento del numero delle unità immobiliari, unità abitative di superficie utile residenziale inferiore a 90 mq di superficie utile determinata ai sensi del D.M. 10.05.1977 n° 801¹⁰;
 - e) 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.¹¹

⁷ Modificato con la variante 9 al R.U.

⁸ Aggettivo "storico" soppresso con la variante 9 al R.U.

⁹ Punto soppresso con la variante 9 al R.U.

¹⁰ Modificato con la Variante 9 al RU

¹¹ Aggettivo "integrata" soppresso con la variante 9 al R.U.

- f) è vietato il cambio di destinazione d'uso per gli annessi agricoli ed 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 25 mq sostituzione sup. 100%
 - Per ogni mq eccedente fino a 50 mq, superficie ulteriore di recupero del 50%;
 - oltre 50 mq, superficie di recupero del 25% ;
- g) 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 25 mq sostituzione sup. 100%
 - Per ogni mq eccedente fino a 50 mq, superficie ulteriore di recupero del 50%;
 - oltre 50 mq, superficie di recupero del 25%

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 agriturismo 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.

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 pilastrate non tamponate in muratura;
- gli annessi di altezza minima inferiore a ml 2,40 quali porcilaie, castri, 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. 1/2005 art.n°45. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si chiede 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 permessi a costruire o le denunce inizio attività 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, per una altezza massima in gronda di ml 7,50.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione Rurale del luogo. 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 é del 33%.

Caratteri architettonici e formali: i nuovi edifici dovranno essere realizzati con paramento murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia Rurale tradizionale; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (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”. Sono consentite recinzioni con siepi autoctone o naturalizzate, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

Art. 37 - Annessi agricoli

1. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 1/2005 non possono mutare destinazione d'uso e sono rimossi nei tempi ed alle condizioni previste dalla LR 1/2005 art.41.
2. 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
3. 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 alla L.R. 1/2005

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art 4 del Regolamento di attuazione 5/R alla RL 1/2005 è consentita, previa presentazione di relativa denuncia di attività (D.I.A.) ed è soggetta all'approvazione da parte del Comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall' imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.) dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola nonché all'impegno da parte dell'I.A.P. a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa. Tali annessi agricoli non possono mutare destinazione d'uso agricola e sono rimossi al termine della validità del programma o possono essere mantenuti in caso di proroga del programma stesso o per l'attuazione di uno nuovo.

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, e' 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 alla L.R. 1/2005

1. 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, ovicaprini o di animali minori quali api, chioccioline 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 alla L.R. 1/2005

1. Gli annessi agricoli di cui all'art.n°41 comma5 della L.R. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall' I.A.P. sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti dal regolamento di attuazione della L.R.1/2005 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.¹²
4. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non siano stati oggetto di mutamento di destinazione d'uso agricola.
 - 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 5000 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;

¹² Modificato con la variante 9 al R.U.

- 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 per il conseguimento del permesso di costruire 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. 1/2005, al Regolamento di Attuazione 5/R, 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.¹³

6. I manufatti in oggetto 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;
- 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 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 5R della L.R. 1/2005

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 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

¹³ Ultimo capoverso soppresso con la variante 9 al R.U.

luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5 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 Sindaco 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. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, 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 della L.R. 1/2005

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. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.

Art. 43 - Insediamenti produttivi agricoli

1. 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 interventi di tipo RS3, RIGa RIGb) 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.

Titolo IV

Tutela dell'integrità fisica del territorio

Capo I – Fattibilità degli interventi

Art. 47 - Attitudine alla trasformazione dei suoli

Prescrizioni generali

1. Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente Regolamento Urbanistico. Per gli interventi da attuarsi con Piani Attuativi, che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico deve essere sviluppata la Valutazione Integrata secondo la normativa vigente in materia.
2. I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.
3. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.
4. Gli atti di governo del territorio e le trasformazioni derivanti dai risultati dei bandi dovranno essere assoggettate alla verifica di fattibilità prevista dalla normativa vigente (Regolamento Regionale 53/2011).

Art. 47.1 - Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura

Salvaguardie dell'assetto idraulico

1 . Riduzione del rischio idraulico

- α) Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel presente Regolamento Urbanistico ed in quelli contenuti negli strumenti di gestione territoriale sovraordinati.
- β) Nelle zone inserite nelle "Perimetrazioni delle Aree con pericolosità idraulica" contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e adottato nella seduta del Comitato Istituzionale dell'11 novembre 2004 (Delibera del Comitato Istituzionale n.185) valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nel presente

Regolamento Urbanistico, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.

- χ) Nelle aree a pericolosità idraulica elevata, i progetti relativi ai nuovi interventi che comportano nuova occupazione di suolo, dovranno essere corredati da una relazione a firma di un tecnico abilitato che evidenzia le condizioni di rischio locale (relative ad inondazioni con tempo di ritorno pari a duecento anni – TR: 200 anni), partendo dalle informazioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico. In tali aree, se necessario, dovranno essere definiti gli interventi di mitigazione del rischio, verificando inoltre le eventuali interferenze con il contesto idrologico.
- δ) La verifica delle condizioni locali di rischio dovrà essere condotta a partire da un rilievo plano - altimetrico di dettaglio esteso ad un conveniente intorno dell'area d'intervento e correlato alla Cartografia Tecnica Regionale (scala 1:10.000 e/o 1:2.000) tramite l'individuazione di punti quotati posizionati in zone univoche ed inalterabili (viabilità principale, edifici, ponti). Dovrà quindi essere verificata la distribuzione delle acque di esondazione sulla morfologia reale dei luoghi, a partire dai battenti idrici indicati negli studi idraulici già disponibili, eventualmente integrati da nuovi studi di maggior dettaglio.
- ε) Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato oppure la messa in opera di vasche volano (o similari) che riducano l'impatto sul sistema idraulico locale.
- φ) Nelle aree a pericolosità idraulica elevata, per gli interventi di Sostituzione Edilizia sono da preferirsi soluzioni che producono un maggiore sviluppo in altezza, liberando nuove porzioni di suolo.
- γ) Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

2 . Impermeabilizzazioni e contenimento delle acque meteoriche

- a) La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi (nuovi canali di scolo, vasche volano, o altri idonei accorgimenti) necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento del deflusso

idrico e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, sia esso naturale o costituito dalla pubblica fognatura.

- b) Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

3 .Fognature

- a) Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
- b) Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido, in modo da preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.
- c) Le acque pluviali, prima della loro immissione in fognatura, dovranno essere accumulate in cisterne interrato, private o condominiali, di adeguata ampiezza, al fine di ridurre la quantità delle acque immesse nei collettori fognari nei momenti di intensa piovosità e al fine di utilizzare le acque piovane per irrigazione o altri usi consentiti.

4 . Reticolo idrografico minore

- a) Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri il funzionamento del sistema drenante nelle condizioni di partenza e con le modifiche proposte. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
- b) Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
- c) In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
- d) La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

5. Realizzazione di locali interrati

- a) Nelle aree suscettibili di inondazioni con TR200 anni, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non completamente stagni, protetti da soglie poste a quote di sicurezza, e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere. Per tali locali sono vietate destinazioni d'uso che comportino la permanenza negli ambienti interrati.

6. Viabilità

- a) La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
- b) Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

Salvaguardie dell'assetto idrogeologico

1. Pozzi

- a) I nuovi pozzi freatici dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 100 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. Se il pozzo ricade in zona soggetta ad inondazioni con TR=200 anni e battente superiore a 100 cm, la bocca pozzo dovrà in ogni caso essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna e protetta da un tombino.
- b) I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale. Se il pozzo ricade in zona soggetta ad inondazioni con TR=200 anni e battente superiore a 100 cm, la bocca pozzo dovrà in ogni caso essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna e protetta da un tombino.
- c) La possibilità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico è subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane nella quantità necessaria agli usi previsti.

2 .Scarichi e smaltimenti nel terreno

- a) Nelle aree ad elevata Vulnerabilità Idrogeologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Art. 48 - Fattibilità delle trasformazioni

Classi di Fattibilità

La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi, corrispondenti a quelle definite dal D.P.G.R. 27/04/2007 n. 26/R. Quando la fattibilità è risultata condizionata, si sono introdotte specifiche prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

Classe F1 - Fattibilità senza *particolari* limitazioni

- a) Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- b) Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico
- c) Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

- a) Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- b) Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".
- c) Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.
- d) Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F3 - Fattibilità condizionata

- a) si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- b) Per l'esecuzione di interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
- c) L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
- d) La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:
- d.1)** Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
 - risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
 - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
 - nelle aree collinari, risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
 - studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
 - un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della

sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Si prescrive, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

d.2) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

In tali aree si prescrive inoltre che

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - b) dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree

- e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- a) Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.
 - b) Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
 - c) La sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale relativa ai nuovi interventi e la mitigazione del rischio nei casi di opere sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - d) Nelle zone individuate con * si prescrive, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.
 - e) Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte

Classe F4 - Fattibilità limitata

- a) Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione
- b) In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di

consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

c) Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree:

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

d) Relativamente alle problematiche idrauliche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale

- incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita

- anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
 - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
 - della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- e) Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato al punto precedente oltre che subordinati al rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del PAI.

Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

1. La fattibilità degli interventi localizzati è precisata nelle carte della fattibilità allegate alla presente Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti agli aspetti analizzati.
2. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A..

La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari corrisponde alla Classe2.

La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di

- superamento di barriere architettoniche;
- ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari corrisponde all Classe 2.

Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.
2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.
3. Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 27 aprile 2008 n.26/R, adeguandola alla realtà territoriale di Ponsacco ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.
4. Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:
 - si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
 - si definisce la tipologia dell'intervento;
 - dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
 - la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

Art. 48 bis - Fattibilità delle trasformazioni delle aree oggetto di Variante

Le condizioni di fattibilità specificate in questo articolo si riferiscono alla Variante relativa ai comparti oggetto di variante facenti parte del patrimonio produttivo interno all'edificato in particolare dei comparti produttivi del sub sistema degli insediamenti produttivi Ambito A1 (Ambito A1: Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alle residenze) e agli orti sociali e urbani.

La fattibilità degli interventi è indicata nella TAV. D3, allegata alla presente Variante di RU. In essa è riportata la fattibilità prevalente tra quelle relative agli aspetti geologici, idraulici e sismici locali. Per comprenderne il dettaglio in funzione dei diversi aspetti analizzati (pericolosità geologica, idraulica, sismica), si dovrà consultare invece le successive matrici in cui in funzione del grado di pericolosità riscontrato e in relazione alle tipologia di intervento previste, si otterranno le relative condizioni d'uso e limiti alle trasformazioni.

Le carte di Pericolosità allegate alla Variante di PS (dic. 2011), di seguito elencate:

TAVOLA A1: Pericolosità Geologica	(Scala 1:5.000)
TAVOLA B2: Pericolosità Sismica Locale	(Scala 1:5.000)
TAVOLA C1: Pericolosità Idraulica	(Scala 1:5.000)

la Tabella di sintesi inserita nella TAV. D3 e le matrici di seguito riportate sono pertanto parte integrante della Variante di RU in oggetto.

Le condizioni di Fattibilità attribuite alle aree oggetto di variante ai sensi del DGRT n. 53/R – 2011 sono le seguenti:

- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

La verifica di Fattibilità, ricavabile dalle matrici di riferimento qui di seguito riportate, tiene conto delle disposizioni definite dal recente DPGRT 53/R/2011 e dalle norme in materia geologica indicate dal RU vigente:

CRITERI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

PERIC. GEOLOGICA.	FORME D'INTERV. PREVISTE	FATTIBILITÀ	<i>Limitazioni e prescrizioni</i>
G.2	Ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, con possibile aumento di superficie coperta, cambio di destinazione urbanistica con eventuale incremento del carico urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia	F2	Fattibilità con normali vincoli
G.3	Orti sociali e urbani	F1	Fattibilità senza particolari limitazioni

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (geologica)

Considerando che i manufatti di possibile realizzazione, a sostegno dell'agricoltura amatoriale (piccoli annessi), sono da intendersi precari, leggeri e privi di fondazione, gli stessi si ritengono non assimilabili ad interventi edificatori. Tuttavia le attività agricole che in essi si potranno prevedere, si assoggetteranno alle disposizioni del quadro normativo indicato nel § 4.1.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (geologica)

Gli interventi di Piano attuativo e gli interventi diretti su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva", ma il progetto dovrà basarsi su un'apposita indagine geognostica mirata alla ricostruzione del modello geologico-tecnico così come previsto dalla normativa vigente, verificando a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, e dovrà perseguire l'obiettivo di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

CRITERI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI

PERIC. IDRAULLICA	FORMA D'INTERV. PREVISTA	FATTIBILITÀ	<i>Limitazioni e prescrizioni</i>
I.2/I.2*	Ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, con possibile aumento di superficie coperta, cambio di destinazione urbanistica con eventuale incremento del carico urbanistico interventi di ristrutturazione edilizia	F2	Fattibilità con normali vincoli
I.3/I.3*		F3	Fattibilità condizionata
I.4	Orti sociali e urbani	F1	Fattibilità senza particolari limitazioni

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (idraulica)

Considerando che i manufatti di possibile realizzazione, a sostegno dell'agricoltura amatoriale (piccoli annessi), sono da intendersi precari, leggeri e privi di fondazione, gli stessi si ritengono non assimilabili ad interventi edificatori. Tuttavia le attività agricole che in essi si potranno prevedere, si assoggetteranno alle disposizioni del quadro normativo indicato nel § 4.1.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (idraulica)

Gli interventi di Piano attuativo e gli interventi diretti su aree ricomprese in tali zone non dovranno dotarsi di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma il progetto dovrà basarsi su un'apposita indagine idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, e dovrà perseguire l'obiettivo di non modificare negativamente il funzionamento del sistema di scolo locale.

Classe F3 - Fattibilità condizionata (idraulica)

Per le aree già edificate il raggiungimento di condizioni di sicurezza idraulica potrà attuarsi con l'adozione di adeguati sistemi di autosicurezza che dovranno tener conto dei battenti idrici desunti dagli studi idraulici già effettuati a supporto della vigente pianificazione. Inoltre i Piani Attuativi dovranno essere dotati di opportune verifiche, finalizzate all'individuazione di maggior dettaglio dei battenti idrici attesi per $Tr = 200$ anni e dovranno essere adeguatamente documentati anche gli interventi di autosicurezza necessari al raggiungimento dei suddetti obiettivi e al non aumento della pericolosità.

In tali aree si prescrive infatti che:

- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici di dettaglio, non dovranno aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza, rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza e dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- potranno inoltre essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree;
- per i nuovi interventi sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, dovrà essere garantito il raggiungimento di condizioni di sicurezza idraulica, rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale, e dovrà essere dato atto di ciò anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

- non sono da prevedersi parcheggi con dimensioni superiori a 500 m² e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 m² e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge.

Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico - edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 200 m³, in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 Km², volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 500 m³, in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 Km², o volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 1000 m³, in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 Km².

Per gli ampliamenti di superficie coperta per *volumi tecnici* di estensione inferiore a 50 m² per edificio, non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Inoltre gli interventi di mitigazione del rischio dovranno essere supportati da un'esaustiva *documentazione idrologico - idraulica* esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- ✓ sezioni quotate, dedotte da un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato negli studi idraulici di supporto al RU vigente o ricavato dalle ulteriori analisi di approfondimento;
- ✓ schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
- ✓ studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione e fertirrigazione.

CRITERI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

PERIC. SISIMICA	FORMA D'INTERV. PREVISTA	FATTIBILITÀ	<i>Limitazioni e prescrizioni</i>
S2	Ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, con possibile aumento di superficie coperta, cambio di destinazione urbanistica con eventuale incremento del carico urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia	F2	Fattibilità con normali vincoli
	Orti sociali e urbani	F1	Fattibilità senza particolari limitazioni

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (sismica)

Considerando che i manufatti di possibile realizzazione, a sostegno dell'agricoltura amatoriale (piccoli annessi), sono da intendersi precari, leggeri e privi di fondazione, gli stessi si ritengono non assimilabili ad interventi edificatori. Tuttavia le attività agricole che in essi si potranno prevedere, si assoggetteranno alle disposizioni del quadro normativo indicato nel § 4.1.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (sismica)

In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno prevedere le tipologie di indagine geologiche, geofisiche e geotecniche, così come indicato dalle normative vigenti in materia per le zone soggette a rischio sismico.

Specifiche condizioni di fattibilità

Nel caso del comparto individuato dalla **scheda n. 39**, dove risulta essere presente un'area soggetta a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni (in TAV. D3 – Condizioni di Fattibilità – Aprile 2012 l'intero comparto è contrassegnato con pericolosità I.4*), dovrà essere rispettato quanto prescritto all'art. 142 – *Interventi in aree a pericolosità idraulica molto elevata*, della LR n. 66 del 27/12/2011; in alternativa, dal momento che l'estensione dell'area a *pericolosità molto elevata* risulta assai ridotta e confinata in una piccola parte del lotto in questione, peraltro non interessata dall'edificazione esistente, a livello di intervento diretto o di piano attuativo, il dettaglio progettuale dovrà essere tale da consentire la sua esclusione dall'intervento progettato e quindi una più specifica settorizzazione del comparto stesso. In quest'ultima eventualità le diverse pericolosità idrauliche dell'area dovranno essere acquisite facendo riferimento alla *TAV. C: CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA AI SENSI DEL DPGR 26/R – Luglio 2008*.

Le aree interessate dalla realizzazione di orti sociali e privati sono collocate nel Sistema Ambientale della pianura agro-fluviale e coinvolgono complessivamente quattro appezzamenti in adiacenza alla confluenza tra il Fiume Era e il Fiume Cascina, tutti contrassegnati da una **pericolosità geomorfologica G.3, da una pericolosità sismica S2 e da una pericolosità idraulica molto elevata I.4.**

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*.

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.

Nel caso del progetto di eventuali opere di emungimento delle acque sotterranee, si dovrà valutare la fattibilità dello sfruttamento della falda secondo la disciplina e regolamentazione delle norme relative al *progetto di Piano stralcio "Bilancio Idrico"*, Delib. Com. Istituzionale del 21 dic. 2010 e delle relative misure di salvaguardia.

Capo II – Condizioni alle trasformazioni

Art. 49 – Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata ai sensi della L.R.

1/05

1. Le norme di cui ai successivi articoli definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione integrata del Regolamento Urbanistico, effettuata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di Attuazione n. 4/R del 2007. Dove non diversamente specificato la validità è da intendersi su tutto il territorio comunale.

Art. 49.1 - Sistema acqua

1. Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive economicamente convenienti per il risparmio idrico e per la predisposizione alla depurazione.
2. L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento, qualora non vengano realizzate forme di compensazione in grado di mitigare l'incremento dei consumi idrici.
3. Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che non vadano ad aggravare il deficit depurativo esistente.
4. Le nuove trasformazioni dovranno prevedere sistemi di smaltimento dei reflui mediante allacciamento agli impianti di depurazione esistenti o di progetto. Dove tale allacciamento non sia possibile si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento, favorendo, laddove realizzabile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.
5. Le nuove trasformazioni dovranno comprendere la realizzazione di sistemi di smaltimento dei reflui tali da permettere, dove possibile, l'allacciamento al nuovo collettore previsto.
6. Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico. (UTOE: Polo Fieristico e tecnologico, Le Melorie e Zona Industriale).
7. Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti o che siano adottate misure che risolvano il problema depurativo dei singoli interventi.
8. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico - ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
9. Le nuove trasformazioni dovranno prevedere, laddove possibile, l'individuazione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, mettendo in atto:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi,
 - il riutilizzo delle acque meteoriche,
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive,
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato,
 - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari....
10. Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari. Questo al fine di evitare di manomettere le strade già asfaltate.
 11. Le nuove trasformazioni dovranno prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.
 12. In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovranno essere verificate le presenze di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.
 13. Per ogni trasformazione si dovrà tener conto di quanto riportato nel Regolamento di distribuzione di Acque SpA il quale, in specifico, vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per alimentare le piscine.

Art. 49.2 - Sistema rifiuti

1. Al fine di favorire il più possibile la raccolta differenziata, per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico previsto; laddove siano già presenti, le isole ecologiche dovranno essere adeguate in proporzione al nuovo carico urbanistico dell'area.
2. Per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, laddove non siano già presenti isole ecologiche e non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
3. Per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, l'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
4. Per ogni nuova trasformazione, dovrà essere predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

Art. 49.3 – Aziende a rischio e insalubri

1. Non sono ammesse le aziende a rischio d'incidente rilevante;
2. Eventuali nuove aziende insalubri di classe I, secondo il T.U.L.L.S.S. (Regio decreto 1265/1934), dovranno essere collocate in zone lontane dai centri abitati. (UTOE: Ponsacco, Le Melorie e Val di Cava);
3. (Da Piano Strutturale) Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano. (UTOE: Ponsacco, Le Melorie e Val di Cava)
4. Eventuali nuove aziende insalubri di classe II, secondo il T.U.L.L.S.S. (Regio decreto 1265/1934), richiedono particolari cautele per la incolumità del vicinato.

Art. 49.4 – Sistema suolo e sottosuolo

1. Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Tali interventi dovranno in ogni caso prevedere le superfici permeabili indicate dalla D.C.R. 230/94.
2. Ogni nuova trasformazione che avverrà all'interno di aree con maggior rischio di esondazione ed allagamenti dovrà essere subordinata alle opportune verifiche idrogeologiche indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.
3. Ogni nuova trasformazione che avverrà all'interno di aree a maggior rischio di frane, le trasformazioni previste dal R.U., sono subordinate alle opportune indagini geomorfologiche, indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.
4. Qualora le nuove trasformazioni interessino porzioni di suolo limitrofe a scarichi abusivi di rifiuti e/o ad altre fonti veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e risorse idriche, la realizzazione degli interventi previsti dovrà essere subordinata alla bonifica di tali siti.
5. Per tutte le trasformazioni che prevedano interventi di tutela, manutenzione e riqualificazione del verde urbano e per tutti i progetti delle aree a verde sia pubbliche che private dovranno tenere conto del regolamento allegato al Piano del Verde del Comune di Ponsacco.

Art. 49.5 – Sistema aria

1. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico sono subordinate alla previsione di una campagna di monitoraggio degli inquinanti atmosferici nel territorio comunale, tale che fornisca

dati suddivisi per UTOE, da realizzarsi nei modi e soluzioni tecniche di maggior convenienza economica.

2. Compatibilmente con le esigenze della viabilità comunale, si prescrive l'adozione delle misure necessarie alla riduzione del traffico veicolare per il contenimento delle emissioni rumorose e di inquinanti atmosferici (fasce boscate e barriere fonoassorbenti).
3. Incentivazione dei mezzi pubblici.

Art. 49.6 – Sistema energia

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 “Norme in materia di energia” la quale detta norme in materia di risparmio energetico ed inquinamento luminoso compatibilmente con le indicazioni del PIER.

In particolare l'art. 23 della legge impone: Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche vi è obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.

L'elevato consumo energetico in termini di incremento annuo evidenziato nel rapporto sullo stato dell'ambiente allegato al Piano Strutturale e le norme in materia energetica rendono necessaria una serie di misure di mitigazione per le trasformazioni previste dal R.U.:

1. nelle aree interessate da trasformazioni urbanistiche (P.A. e Z.d.R.) dove tecnicamente possibile dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.
2. I nuovi edifici e le ristrutturazioni urbanistiche dovranno prevedere l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli edifici per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuale stimato.
3. Dovranno essere predisposte campagne di informazione per la sensibilizzazione della popolazione residente nei riguardi del risparmio energetico.
4. L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e alle “Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”.
5. I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

Art. 49.7 – Sistema radiazioni non ionizzanti

1. L'installazione di nuove SRB od il trasferimento delle esistenti, per quanto concerne la loro ubicazione, dovrà tenere conto dell'apposito Piano previsionale redatto dal Comune.
2. Per le nuove edificazioni e per le trasformazioni urbanistiche da realizzarsi nelle vicinanze di elettrodotti non compresi negli studi effettuati dall'ARPAT, si raccomandano distanze cautelative, tra gli edifici e le linee elettriche, non inferiori agli 8m.

Le seguenti prescrizioni sono riferite all'oggetto della Variante (relativa al recupero urbano, con particolare riferimento al patrimonio produttivo interno all'edificato) **ed integrano le precedenti** –

Prescrizioni alla trasformabilità per settori ambientali

ACQUA

- a)** Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
 - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.
- b)** Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi.
- c)** Dovranno essere previste reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.
- d)** Ogni nuovo insediamento programmato dovrà essere singolarmente valutato al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e dovranno essere quantificate le opere necessarie per soddisfare le nuove esigenze, che ovviamente risulteranno in parte o totalmente a carico dei soggetti richiedenti.
- e)** Per ogni trasformazione si dovrà tener conto di quanto riportato nel "*Regolamento di distribuzione*" di Acque SpA il quale, in specifico, vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per alimentare le piscine.
- f)** Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari. Questo al fine di evitare di manomettere le strade già asfaltate.
- g)** Per i nuovi scarichi industriali si dovrà tener conto di quanto riportato nel "*Regolamento degli scarichi industriali in pubblica fognatura dell'ATO 2*" confluenti nella rete fognaria pubblica e quelli esistenti, in fase di rinnovo dell'autorizzazione, dovranno ottenere il nulla osta da parte di Acque SpA per l'autorizzazione allo scarico, che rilascerà l'Autorità di Ambito 2 solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione allo scarico, le aziende potranno richiedere ad Acque SpA il relativo allacciamento fognario.
- h)** Per il rilascio delle concessioni relativamente alle forniture idriche ed agli scarichi fognari è necessario aver acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA.
- i)** Le nuove trasformazioni dovranno prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non

funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.

- j) In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovranno essere verificate le presenze di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.
- k) Il collegamento alla fognatura verso il depuratore è condizionato alla realizzazione dell'allaccio al depuratore di Valdera Acque a Pontedera. Possono essere previste forme di depurazione singole, laddove possibile.

1. RIFIUTI

- a) Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti.
- b) L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. Laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

2. ENERGIA

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e con il Piano di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare:

- a) Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, idroelettrico, biomasse, solare termico) per le nuove trasformazioni che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.
- b) Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche vi è obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici. (L.R. 39/2005 art. 23) che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.
- c) L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "[Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna](#)", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.
- d) Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

- e) I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.
- f) Nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.
- g) Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

3. ARIA

- a) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
- b) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.
- c) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

4. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

- a) Nelle previsioni attuative dovrà esser tenuto di conto della presenza degli elettrodotti e dovranno esser previste adeguate azioni di tutela con particolare riferimento alla regolamentazione degli insediamenti urbani nelle zone limitrofe agli elettrodotti esistenti per consentire la salvaguardia delle fasce di rispetto, definite dalla legislazione vigente, art. 6 del DPCM 8 luglio 2003, attuativo della Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 e successive modifiche e integrazioni e il DM del 29 maggio 2008.
- b) Le linee di competenza della Società TERNA fanno parte della Rete di Trasporto Nazionale e sono soggette a regolamentazione statale, quindi, non dovranno essere presenti nelle delibere comunali, aspetti che possano andare in contrasto con la normativa nazionale.
- c) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- d) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori, e di seguito riportate, costituiranno vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere:

Tensione (kV)	n°	Denominazione linea	Sostegni a semplice tema		Sostegni in doppia tema	
			Dpa SX (m)	Dpa DX (m)	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	568	Ponsacco - Terricciola	19,50	19,50	N.A.	N.A.
132	546	Acciaiole - Ponsacco ⁽¹⁾	N.A.	N.A.	27,50	27,50
132	546	Acciaiole - Ponsacco ⁽²⁾	N.A.	N.A.	34,50	34,50
132	525	San Romano - Acciaiole ⁽¹⁾	N.A.	N.A.	27,50	27,50
132	525	San Romano - Acciaiole ⁽²⁾	N.A.	N.A.	34,50	34,50
132	526	Ponsacco - San Romano	N.A.	N.A.	27,50	27,50

Note: ⁽¹⁾ Sostegni in doppia tema di tipo troncopiramidale.
⁽²⁾ Sostegni in doppia tema di tipo a delta rovescio.

Fonte Terna Spa

- e) La Società Terna spa precisa che in presenza di “Casi complessi” (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti) contemplati dall’art. 5.1.4 del DM 29.05.2008, è necessario introdurre altre distanze e altri criteri che possano descrivere correttamente ed in modo semplice l’Area di Prima Approssimazione (Apa), all’esterno della quale è perseguito l’obiettivo di qualità di 3µT (fissato dal D.P.C.M. 08/07/2003).
- f) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

5. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Dovranno essere rispettate le disposizioni previste dal PIT Delib. Reg. 72/2007.
- b) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l’infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- c) Gli interventi previsti dalla Variante in oggetto dovranno risultare conformi allo stralcio “Assetto idrogeologico” (PAI fiume Arno – approvato con DPCM 6 maggio 2005, in GU n. 230 del 3.10.2005).
- d) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- e) Dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia del suolo e sottosuolo da fonti di inquinamento.

6. FLORA E FAUNA

- a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
- b) Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

Art. 50 – Dimensionamento delle previsioni di R.U.

1. In attuazione degli obiettivi del P.S. ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Regolamento Urbanistico definisce il dimensionamento delle trasformazioni previste per il periodo di validità dello strumento.
2. Il dimensionamento delle trasformazioni relative a comparti urbanistici subordinati alla formazione di Piano Attuativo è il seguente:

REGOLAMENTO URBANISTICO (D.C.C. N°68 del 30/11/2009)

COMPARTI ATTUATIVI RESIDENZIALI						
NUM.	UTOE	Vol. totale	Vol. Residen.	Vol. servizi	SUL	ABITANTI
PA2	Le Melorie	3277	3277		1092	21
PA3	Le Melorie	3433			1144	15
PA4	Le Melorie	4980	4980		1660	32
PA7	Ponsacco	1616	1616		539	10
PA8	Ponsacco	4290	4290		1430	28
PA9	Ponsacco	2486	2486		829	16
PA10	Ponsacco	53066	42453	10613	17689	272
PA11	Ponsacco	1694	1694		565	11
PA12	Ponsacco	2364	2364		788	15
PA13	Ponsacco	6685	6685		2228	42
PA14	Ponsacco	1861	1861		620	12
PA15	Ponsacco	5697	5697		1899	36
PA16	Ponsacco	5210	5210		1737	33
PA17	Ponsacco	7452	7452		2484	48
PA18	Ponsacco	7346	7346		2449	47
PA19	Val di Cava	8819	6173	2646	2940	40
PA20	Ponsacco	1608	1608		536	10
PA21a-b	Ponsacco	7496	7496		2499	51
PA22	Le Melorie	1822	1822		607	12
PA23a	Ponsacco					Da definire
PA24	Ponsacco	2397	2397		799	15
PA32	Ponsacco	1965	1965		655	13
PA33	Ponsacco	7598	5318	2279	2533	34
TOTALE		141.916	122.178	15518	47.787	813
COMPARTI ZONE DI RECUPERO						
NUM.	UTOE	Vol. totale	Vol. Residen.	Vol. servizi	SUL	ABITANTI
ZdR2	Ponsacco	1239	867	372	684	14
ZdR3	Ponsacco	25020	7506	17514	2275	54
ZdR4	Ponsacco	2845	2845		1200	20
ZdR5	Le Melorie	4979		4979	1660	0
PA23b	Ponsacco					Da definire
TOTALE		34.083	11218	22865	5.819	88

COMPARTI PIANI ATTUATIVI NON RESIDENZIALI							
NUM	N. UTOE	Denominazione UTOE	Sup.Ter. Dimensione UTOE P.S	Sup. Territoriale	Sup. coperta	Differenza sup.	N. Abit.
PA1	2	Polo Fieristico	400.000	43.768	13.130	356.232	0
PA5	3	Aree produttive		5.404	1.135		0
PA6	3	Aree produttive		53.722	9.914		0
PA25	3	Aree produttive		15.121	2.662		0
PA26	3	Aree produttive		20.372	3.056		0
			120.000			25.381	
PA28	4	Capoluogo	Non quantificata	16.790	2.519		0
TOT				155.177	32.416		0

Si precisa che relativamente ai comparti con funzione diverse da quelle residenziale, l'A.C. intende assimilabili, oltre alle funzioni artigianali ed industriali, destinazioni commerciali, direzionali, turistico-ricettive, servizi.

Il dimensionamento di tali funzioni dovrà essere valutato in sede di formazione di piano particolareggiato, sottoposto a verifica di sostenibilità. Qualora la percentuale della destinazione superi il 30% del totale, si dovrà procedere ad apportare variante al R.U

Per quanto riguarda le trasformazioni relative agli interventi di minuto completamento del tessuto edilizio esistente, nonché a quelli derivanti dal recupero e mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio agricolo, nel periodo di attuazione del Regolamento Urbanistico si stima che questo comporti un incremento teorico complessivo di abitanti ampiamente entro i limiti del 5% dell'incremento complessivo previsto. Pertanto si stima un carico urbanistico di circa 45 abitanti teorici.

3. Il dimensionamento residenziale totale del R.U. è quindi pari $805 + 88 + 168 = 1.061$ nuovi abitanti, nel rispetto del parametro di riferimento fissato dal Piano Strutturale. La coerenza tra piano Strutturale e Regolamento Urbanistico è evidenziata dalla seguente tabella.

REGOLAMENTO URBANISTICO (D.C.C. N°68 del 30/11/2009)

Carico insediativo globale stabilito dal P.S		16.950
Abitanti insediati a novembre 2007 (Fonte A.C, Novembre 2007)	13.038	
Abitanti derivanti da concessioni rilasciate a P.A. approvati a Novembre 2003	1.482	
Abitanti derivanti da P.A. approvati successivamente	1.369	
Totale	15.889	15.889
Abitanti insediabili in fase di Regolamento Urbanistico (16.950 - 15.889)		1.061
DISTRIBUZIONE DEGLI ABITANTI PREVISTI IN INSEDIAMENTO CON IL R.U.		
Abitanti previsti in comparti attuativi di nuova previsione		813
Abitanti previsti per Zone di recupero di nuova previsione		88
Abitanti previsti per comparti "non saturi"		87
Abitanti previsti per accoglimento osservazioni pervenute		38
Abitanti previsti per cambi destinazione d'uso e zone agricole		35

DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE

In riferimento al dimensionamento di Piano Strutturale¹⁴ il presente Regolamento Urbanistico stabilisce, in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici, di prevedere **300abitanti**, utilizzabili in interventi volti alla rigenerazione e riqualificazione urbana del patrimonio edilizio dismesso o da riconvertire, in relazione alle direttive di cui ai commi 3,4,5 e 6 dell'art. 18 del PIT.

All'interno di tale dimensionamento, una percentuale pari al 10% e non inferiore a 100 abitanti dovrà essere riservata per i programmi di riconversione dell'edilizia pubblica anche a fini abitativi/sociali.

Negli Atti di governo del territorio successivi alla Variante di P.S., a seguito di processo partecipativo e di bando pubblico diretto ad acquisire manifestazioni di interesse dei cittadini, l'A.C. stabilirà la quota di dimensionamento da attuare nel biennio. L'Amministrazione Comunale stabilisce che il presente R.U. abbia validità per due anni dalla sua approvazione ed un dimensionamento riferito a 300 abitanti insediabili oltre i precedenti dimensionamenti in corso di attuazione.

Pertanto l'Atto di governo del territorio, determinerà conseguentemente ai bandi pubblici le localizzazioni e le dimensioni in riferimento all'UTOE e definirà le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed i contenuti di dettaglio degli interventi di valorizzazione/rigenerazione del patrimonio insediativo.

Sintesi del dimensionamento di Variante R.U. a fini residenziali

Abitanti equivalenti per l'edilizia pubblica	100
Abitanti equivalenti per la trasformazione e la rigenerazione urbana	200
Totale Abitanti previsti dalla Variante RU¹⁵	300

¹⁴ **Tabella di Piano Strutturale** *SUL Potenziale Abitanti Teorici Potenzialità riferita alla trasformazione e rigenerazione urbana*

73619 mq

1000abdi cui programmabile per la trasformazione e rigenerazione 70% sul a fini residenziali di cui attribuibili alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente----50 ab

¹⁵

Tale dimensionamento può essere utilizzato prevalentemente (1000abitanti) nell'ambito degli interventi di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio a carattere produttivo dismesso o da riconvertire; (50 abitanti) nell'ambito di programmazione della riqualificazione del tessuto insediativo.

ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE DI TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione edilizia e sostituzione	Ristrutturazione edilizia	Sostituzione /Ristrutturazione edilizia/ aree	Rigenerazione di tipo "A"	Rigenerazione di tipo "B"
RS1	RS2	RS3	RIGa	RIGb
Lotto	Lotto C.C.	Lotto/comparto P.P. (con previsione di alloggi sociali)	Rigenerazione nel lotto/comparto con P.P.	Perequazione attraverso trasferimento con individuazione congiunta di comparto di "atterraggio" con P.P.
Destinazione d'uso 100% qualsiasi destinazione	Destinazione d'uso mista destinazione residenziale 50% con intervento diretto convenzionato 50% qualsiasi destinazione ----- destinazione residenziale 100% con P.P.	destinazione residenziale 50%*	Residenziale 45%** Standard nel lotto/comparto Fare emergere interesse pubblico	Residenziale non superiore al 55%*** Standard nel lotto/comparto Fare emergere interesse pubblico
Limite SUL inferiore a 300 mq	Limite SUL tra 300-600mq	Limite SUL tra 600-1000mq	SUL superiore a 1000mq	SUL superiore a 1000mq

* Qualora l'intervento preveda il convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale nella misura non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento ulteriore di sul del 20% della sul.

** Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% della sul esistente.

*** 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 20% della superficie residenziale, potrà essere incrementata la sul residenziale per una quota ulteriore pari al 10%. Nell'ambito della perequazione potrà essere implementata la sul per destinazioni residenziali direzionali e servizi per una quota ulteriore pari al 10%.

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).

N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione, verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.

- INDICE

Adozione Delibera C.C. n. 39 del 7.08.2008.....	2
Approvazione Delibera C.C. n. 25 del 17.04.2009.....	2
<u>Titolo I – Norme generali.....</u>	<u>3</u>
<u>Art.1 – Finalità del Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>4</u>
<u>Art.3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 4 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 5 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>8</u>
<u>Art. 6 – Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 7 - Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 8 – Salvaguardie.....</u>	<u>11</u>
<u>Titolo II</u>	<u>12</u>
<u>Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell’uso.....</u>	<u>12</u>
<u>Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell’uso.....</u>	<u>13</u>
<u>Capo I – Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana.....</u>	<u>13</u>
<u>Capo II – Disciplina degli interventi a scala edilizia.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 11 - Interventi a scala edilizia.....</u>	<u>15</u>
<u>SEZIONE I – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 12 - Manutenzione Ordinaria.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 13 - Manutenzione Straordinaria.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo.....</u>	<u>16</u>
<u>Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia.....</u>	<u>16</u>
<u>SEZIONE II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 16 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 18 – Ristrutturazione Urbanistica.....</u>	<u>21</u>
<u>Art. 19 – Nuova costruzione.....</u>	<u>21</u>
<u>Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 20 - Destinazioni d’uso.....</u>	<u>22</u>
<u>Titolo III</u>	<u>24</u>
<u>Disciplina degli assetti territoriali.....</u>	<u>24</u>
<u>Capo I – Sistema Insediativo.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 22 – Disciplina del Sistema Insediativo.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 23 - Subsistema dell’edificato storico.....</u>	<u>29</u>
<u>Art. 23.1 - Ambito 1 – Edificato di antica formazione.....</u>	<u>29</u>
<u>Art. 23.2 - Ambito 2 – Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo (1° fase).....</u>	<u>37</u>
<u>Art. 23.3 - Ambito 3 – Edificato formatosi attraverso l’espansione lineare ed il completamento del tessuto (2° e 3° fase).....</u>	<u>40</u>
<u>Art. 23.4 – Patrimonio storico architettonico esterno al tessuto consolidato.....</u>	<u>45</u>
<u>Art. 24.1 - Ambito 1 – Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale.....</u>	<u>48</u>
<u>Art. 25 - Subsistema degli insediamenti produttivi.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 25.1 - Ambito 1 – Aree produttive interne all’edificato monofunzionali o congiunte alla residenza.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 25.2 - Ambito 2 – Zona artigianale consolidata.....</u>	<u>66</u>
<u>Art. 25.3 - Ambito 3 – Zona artigianale in fase di attuazione e di nuova previsione.....</u>	<u>69</u>
<u>Art. 25.4 – Disposizioni generali sulla disciplina degli interventi.....</u>	<u>72</u>
<u>Capo II – Sistema Funzionale.....</u>	<u>73</u>
<u>Art. 26 – Disciplina del Sistema Funzionale.....</u>	<u>73</u>

Art. 27 – Subsistema delle infrastrutture viarie.....	73
Art. 28 – Subsistema funzionale dei servizi puntuali.....	80
Disciplina degli interventi.....	82
Art. 29 – Subsistema funzionale dei servizi a rete.....	86
Disciplina degli interventi.....	86
Capo III – Sistema Ambientale.....	87
Art. 30 – Disciplina del Sistema Ambientale.....	87
Sistema della pianura agrofluviale distinto in:.....	88
Art. 31 – Definizione delle destinazioni d’uso ammesse nel Territorio Rurale.....	89
Art. 32 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	90
Art. 32.1 - Interventi diretti.....	90
Art. 32.2 - Interventi subordinati alla presentazione di Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale.....	90
Art. 32.3 - Interventi subordinati all’approvazione di P.A.M.A.A. con valore di Piano attuativo.....	90
Art. 32.4 - Interventi subordinati all’approvazione di Piano di Recupero.....	91
Art. 33 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente.....	91
Art. 33.1 - Edifici a destinazione agricola.....	91
Art. 33.3 - Disposizioni finalizzate alla tutela dell’integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale.....	95
Art. 33.4 - Tutela dell’integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.....	96
Art. 34 - Mutamento delle destinazioni d’uso del patrimonio edilizio esistente.....	97
Art. 35 - Nuovi edifici Rurali.....	98
Art. 36 - Edifici ad uso abitativo.....	98
Art. 37 - Annessi agricoli.....	101
Art. 38 - Annessi agricoli ai sensi dell’art. 4 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005.....	101
Art. 39 - Annessi agricoli ai sensi dell’art. n° 5 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005.....	103
Art. 40 - Annessi agricoli ai sensi dell’art. n°6 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005.....	103
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 della L.R. 1/2005.....	105
Art. 43 - Insediamenti produttivi agricoli.....	105
Art. 44 – Norme di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio Rurale.....	106
Art. 45 - Invarianti Strutturali.....	109
Art. 46 - Aree di rispetto e vincolo.....	110
Titolo IV.....	112
Tutela dell’integrità fisica del territorio.....	112
Capo I – Fattibilità degli interventi.....	113
Art. 47 - Attitudine alla trasformazione dei suoli.....	113
Prescrizioni generali.....	113
Art. 47.1 - Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura.....	113
Art. 48 - Fattibilità delle trasformazioni.....	117
Classi di Fattibilità.....	117
Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane.....	122
Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole.....	123
Capo II – Condizioni alle trasformazioni.....	129

<u>Art. 49 – Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05.....</u>	<u>129</u>
<u>Art. 49.1 - Sistema acqua.....</u>	<u>129</u>
<u>Art. 49.2 - Sistema rifiuti.....</u>	<u>130</u>
<u>Art. 49.3 – Aziende a rischio e insalubri.....</u>	<u>131</u>
<u>Art. 49.4 – Sistema suolo e sottosuolo.....</u>	<u>131</u>
<u>Art. 49.5 – Sistema aria.....</u>	<u>131</u>
<u>Art. 49.6 – Sistema energia.....</u>	<u>132</u>
<u>Art. 49.7 – Sistema radiazioni non ionizzanti.....</u>	<u>132</u>
<u>Art. 50 – Dimensionamento delle previsioni di R.U.....</u>	<u>137</u>