



Comune di Calcinaia  
Provincia di Pisa

# NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

(Variante generale al R.U. vigente in attuazione del nuovo P.S.)



Marzo 2014

Quadro Progettuale  
**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE E GESTIONE**  
Modificate ed integrate a seguito delle osservazioni

QP.3



## NORME TECNICHE di ATTUAZIONE E GESTIONE

Testo interessato da modifiche = **Testo evidenziato**  
Testo introdotto = Testo sottolineato  
Testo emendato = ~~Testo barrato~~

### INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA E NORME DI CARATTERE GENERALE .....	7
Capo I - FINALITA', CARATTERI E CONTENUTI .....	7
Articolo 1. Riferimenti generali e finalità.....	7
Articolo 2. Contenuti, campo di applicazione, operatività ed efficacia .....	7
Articolo 3. Elaborati costitutivi, allegati e relative appendici.....	9
Articolo 4. Criteri interpretativi degli elaborati.....	11
Articolo 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi .....	11
Capo II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE .....	14
Articolo 6. Modalità e strumenti di attuazione.....	14
Articolo 7. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	15
Articolo 8. Attività edilizia diretta e convenzionata.....	16
Articolo 9. Piani attuativi e altri atti di governo del territorio.....	17
Articolo 10. Piani e programmi comunali di settore.....	17
Articolo 11. Regolamento edilizio .....	18
Articolo 12. Standard urbanistici (minimi) per abitante .....	18
Capo III - ARTICOLAZIONE, MODALITA' D'INTERVENTO E TRASFORMAZIONE .....	18
Articolo 13. Articolazione territoriale e partizioni spaziali (zonizzazione) .....	19
Articolo 14. Limite urbano e dei centri abitati .....	21
Articolo 15. Tipologia e caratteri degli interventi urbanistici ed edilizi .....	22
Articolo 16. Definizioni degli interventi urbanistici ed edilizi.....	23
Articolo 17. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	27
Articolo 18. Ulteriori oneri a carico del proponente (perequazione).....	28
Articolo 19. Monetizzazione degli interventi e delle misure .....	29
Capo IV – DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI .....	30
Articolo 20. Operatività, campo di gestione e applicazione.....	30
Articolo 21. Funzioni e destinazioni d'uso degli immobili.....	30

Articolo 22. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili.....	35
TITOLO II - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO APERTO .....	36
CAPO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI .....	36
Articolo 23. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale.....	36
Articolo 24. Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale .....	37
Articolo 25. Classificazione del patrimonio edilizio (P.E.) in territorio aperto.....	38
Articolo 26. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto.....	39
Articolo 27. Destinazioni d'uso e modalità per il cambio d'uso degli edifici rurali.....	42
Articolo 28. Nuovi edifici e manufatti in territorio aperto.....	43
Capo II - AMBITI E AREE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE).....	48
Articolo 29. Aree di significativo interesse naturale (Core Areas) (RE1) .....	48
Articolo 30. Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2).....	49
Articolo 31. Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3).....	51
Articolo 32. Varchi inedificati e cerniere verdi interne degli insediamenti (RE4).....	52
Articolo 33. Rete idrica superficiale (RE5) .....	53
Articolo 34. Cave abbandonate suscettibili di ripristino ambientale - PAERP (RE6).....	53
CAPO III - AREE AGRICOLE E CON FUNZIONI RURALI (E) .....	54
Articolo 35. Aree a esclusiva funzione agricola (E1).....	54
Articolo 36. Aree a prevalente funzione agricola (E2).....	55
Articolo 37. Aree agricole periurbane di controllo ambientale e di valore paesaggistico (E3).....	56
TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....	58
Articolo 38. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale.....	58
Articolo 39. Dimensioni minime delle unità immobiliari (U.I.) residenziali .....	58
Capo I - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A).....	60
Articolo 40. Monumenti, edifici e spazi di rilevante valore storico – testimoniale (V).....	60
Articolo 41. Centri, nuclei ed insediamenti storici. Classificazione del P.E.E. (A1).....	60
Articolo 42. Altri insediamenti di interesse storico (A2).....	62
Capo II - INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B).....	63
Articolo 43. Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1).....	63
Articolo 44. Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2).....	64
Articolo 45. Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3).....	65
Articolo 46. Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD).....	65
Capo III - SPAZI APERTI E AREE INEDIFICATE INTERNE AGLI INSEDIAMENTI (I).....	66
Articolo 47. Aree agricole e spazi aperti inedificati interclusi degli insediamenti (I1).....	66
Articolo 48. Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2).....	67
Articolo 49. Rimboschimenti Aree e cinture verdi di ambientazione (I3).....	68
TITOLO IV - DISCIPLINA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	70
Articolo 50. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale.....	70
Capo I - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO (F) .....	71
Articolo 51. Verde, piazze e spazi aperti attrezzati pubblici (F1) e di uso pubblico (F1*).....	71
Articolo 52. Impianti e attrezzature sportive (F2).....	71
Articolo 53. Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione (F3).....	72
Articolo 54. Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4).....	73
Articolo 55. Ambiti per l'edilizia residenziale pubblica e/o attrezzature pubbliche (F5).....	73

Articolo 56. Ambiti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane (RC).....	74
Capo II - SERVIZI ED IMPIANTI PER L'EFFICIENZA DEL TERRITORIO (S).....	74
Articolo 57. Impianti tecnici, per servizi e dotazioni territ. e relative fasce di rispetto (S1).....	74
Articolo 58. Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale e relative fasce di rispetto (S2).....	76
TITOLO V - DISCIPLINA DELLA RETE DELLA MOBILITA'.....	77
Articolo 59. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale.....	77
Capo I - AREE ED INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (M).....	78
Articolo 60. Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP*).....	78
Articolo 61. Viabilità esistente (M1) e di progetto (M2 - M3) e relative fasce di rispetto.....	78
Articolo 62. Rete ferroviaria esistente (M4) e relativa fascia di rispetto.....	80
Articolo 63. Rete della mobilità lenta, green way e viabilità privata (MR).....	81
Articolo 64. Verde di ambientazione della viabilità (MV).....	81
Capo II - AMBITI DI SALVAGUARDIA PER LA PROGR. SOVRACOMUNALE (S).....	82
Articolo 65. Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV).....	82
Articolo 66. Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF).....	83
TITOLO VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE AREE PRODUTTIVE.....	84
Articolo 67. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale.....	84
Articolo 68. Cessione gratuita di spazi pubblici, misure di mitigazione e compensazione.....	85
Articolo 69. Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. (PA).....	86
Capo I - INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D).....	87
Articolo 70. Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1).....	87
Articolo 71. Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2).....	88
Articolo 72. Insediamenti turistico – ricettivi consolidati (D3).....	89
Articolo 73. Insediamenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4).....	90
Articolo 74. Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF).....	90
Articolo 75. Distributori di carburante (DD).....	92
Capo II - AREE DI NUOVA PREVISIONE (B - C).....	93
Articolo 76. Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC).....	93
Articolo 77. Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR - CP - CT).....	94
Capo III - AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (R).....	96
Articolo 78. Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU).....	97
Articolo 79. Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR).....	98
TITOLO VII - DIRETTIVE PER LA TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE.....	100
Articolo 80. Tutela attiva degli “Elementi costitutivi” delle “Invarianti Strutturali”.....	100
Capo I - QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI E DELL'AMBIENTE.....	101
Articolo 81. Direttive di tutela dei beni di interesse ambientale e storico documentale.....	101
Articolo 82. Direttive per gli interventi di recupero degli edifici di impianto storico.....	103
Articolo 83. Direttive per la qualità degli interventi di trasformazione.....	105
Articolo 84. Direttive per la bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.....	107
Articolo 85. Direttive per gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.....	108
Capo II - INTEGRITA' DELLE RISORSE.....	109
Articolo 86. Finalità e criteri di applicazione delle norme di fattibilità geologico -tecnica.....	109
Articolo 87. Condizioni di fragilità del territorio (Classi di pericolosità del P.S.).....	109
Articolo 88. Classi di fattibilità (geologica, idraulica e sismica).....	110

Articolo 89. Attribuzione delle classi di fattibilità del territorio urbano.....	111
Articolo 90. Attribuzione delle classi di fattibilità nel territorio rurale .....	111
Articolo 91. Prescrizioni relative alle classi di fattibilità.....	116
Articolo 92. Disposizioni per contenere gli effetti dell' impermeabilizzazione dei suoli .....	123
Articolo 93. Componenti di interesse paleontologico di interesse culturale (geotopi) .....	124
Articolo 94. Sorgenti, pozzi idropotabili e punti di presa delle acque.....	124
Articolo 95. Disposizioni finalizzate alla tutela delle acque dall'inquinamento .....	126
Capo III - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E MONITORAGGIO .....	128
Articolo 96. Valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio.....	128
Articolo 97. Valutazione di incidenza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	129
Articolo 98. Osservatorio, bilancio dimensionale e monitoraggio del R.U. ....	129
TITOLO VIII - NORME FINALI DI SALVAGUARDIA E TRANSITORIE .....	131
Articolo 99. Poteri di deroga.....	131
Articolo 100. Disciplina delle aree non pianificate .....	131
Articolo 101. Misure di salvaguardia e norme transitorie.....	131

## **TITOLO I**

### **- DISCIPLINA E NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Capo I - FINALITA', CARATTERI E CONTENUTI**

##### **Articolo 1. Riferimenti generali e finalità**

1. Il Piano (Regolatore Generale) comunale di cui all'articolo 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 quanto disposto dalla L.R. 1/2005. Ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 1/2005, il Comune provvede all'approvazione del Piano Strutturale (P.S.) quale strumento della pianificazione territoriale, mentre in attuazione della disciplina del P.S. il Comune approva quali conseguenti atti di governo del territorio il Regolamento Urbanistico (R.U.) e i Piani Attuativi (P.A.).

2. Il R.U. disciplina l'attività e le trasformazioni ambientali, urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali ritenute compatibili, in riferimento, coerenza e conformità alla disciplina del P.S. vigente; a tale scopo specifica e conferisce in particolare efficacia operativa e conformativa ai contenuti e alle disposizioni dello "Statuto del territorio", individuando al contempo le previsioni e gli interventi ritenuti in grado di assicurare la declinazione della "Strategia di sviluppo", dello stesso P.S., nel rispetto dei principi generali e di sviluppo sostenibile stabiliti dalla legge.

3. Il R.U. contiene inoltre la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, dettando disposizioni e criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'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. 1/2005.

4. Il R.U., quale strumento applicativo e operativo del P.S., è redatto inoltre in conformità e coerenza con il P.I.T. regionale (di cui costituisce strumento operativo degli specifici contenuti statuari e strategici), con il P.T.C. provinciale (di cui declina le disposizioni e la specifica disciplina dei Sistemi territoriali, Sistemi funzionali e della sostenibilità delle risorse), con il P.A.I. del Bacino del Fiume Arno (di cui recepisce e declina la disciplina e le prescrizioni di pericolosità). La disciplina e le previsioni del R.U. sono inoltre definite ed individuate nel rispetto e in conformità alle misure di salvaguardia della "Variante (adottata) al P.I.T. regionale con contenuto di Piano paesaggistico".

5. La conformità agli "Strumenti della pianificazione territoriale" (di cui all'articolo 9 della L.R. 1/2005) e più complessivamente la valutazione degli effetti delle previsioni e della disciplina del R.U., con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, sono argomentati e considerati nell'ambito del "Quadro valutativo" dello stesso R.U. di cui al successivo articolo 3.

6. Le norme del R.U. prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.

##### **Articolo 2. Contenuti, campo di applicazione, operatività ed efficacia**

1. Il R.U., formato ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, è direttamente precettivo ed operativo ed è valido, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti, a tempo indeterminato. Il R.U. si applica all'intero territorio comunale e si compone di due parti:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, corrispondente alle disposizioni di

- cui ai Titoli II, III, IV, V.
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, corrispondente alle disposizioni di cui ai Titoli V e VI.
2. Nelle norme di cui alla lettera a) del precedente comma 1, sulla base di un dettagliato quadro conoscitivo che costituisce approfondimento ed integrazione di quello del P.S. (con particolare riguardo al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e alle funzioni in atto), il R.U. individua e definisce:
- il perimetro aggiornato dei centri abitati, in coerenza con quanto indicato all'articolo 21 del P.S. in relazione alle U.T.O.E., da intendersi come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti o spazi aperti interclusi, i tessuti urbani e le aree all'interno di tale perimetro nelle quali è consentita l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti e gli ambiti e i contesti nei quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici determinati dallo stesso P.S.;
  - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e le azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti di valore storico ed artistico, la disciplina del territorio rurale e quella per le trasformazioni non materiali del territorio. Comprende inoltre la valutazione di fattibilità geologico - tecnica degli interventi in base all'approfondimento delle indagini di natura idrogeologica, geologica e simica locale facenti parte integrante e sostanziale del R.U..
3. Nelle norme di cui alla lettera b) il R.U. individua e definisce:
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del centri urbani (abitati) e quelli che, per la loro complessità o rilevanza, si attuano tramite Piani Attuativi, le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune, le infrastrutture da realizzare e le relative aree, nonché i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
  - le regole, le condizioni e la disciplina delle trasformazioni urbanistiche caratterizzate da specifiche misure di perequazione urbanistica e compensazione ambientale (in specifica applicazione all'articolo 23 del P.S. vigente);
  - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle stesse 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 degli insediamenti urbani.
4. Le previsioni di trasformazione elencate al comma 3 del presente articolo ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico definito dal P.S. per i cinque anni successivi alla loro approvazione; esse perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. o della eventuale variante che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi, secondo quanto indicato dall'articolo 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005. Nei casi in cui il R.U. preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni, in aggiunta all'approvazione del piano attuativo, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune da quest'ultimo recepito e formalmente registrato e trascritto.
5. Ai sensi e in applicazione del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 le previsioni e gli interventi individuati dal R.U. espressamente soggetti a decadenza sono in particolare:
- a) "Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti" individuati nella cartografia di R.U. con la sigla "BC", di cui all'articolo 76;
  - b) le "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica" (residenziali, produttive, turistico-ricettive), individuati nella cartografia di R.U. con le sigle "CR", "CP", e "CT", di cui all'articolo 77;
  - c) gli "Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica", individuati nella cartografia di R.U.



- con la sigla “RU”, di cui all’articolo 78;
- d) gli “Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana”, individuati nella cartografia di R.U. con la sigla “RR”, di cui all’articolo 79;
- e) le infrastrutture, le dotazioni territoriali, i servizi e le attrezzature da realizzare e le relative aree, ove le opere siano assentite tramite approvazione di progetto definitivo o esecutivo e preordinate a vincolo espropriativo, individuate sulla cartografia di R.U. con la sigla “F1, F2, F3, F4, F5, MP\*” con colore rosso, di cui al Capo I del Titolo IV;
- f) gli altri interventi e i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, con particolare riferimento alla “viabilità di progetto” (M2 e M3), di cui all’articolo 61.
6. Le previsioni dei “Piani attuativi” e degli altri atti di governo del territorio previgenti, confermati, recepiti e resi efficaci dal R.U., di cui al successivo articolo 69, decadono secondo quanto specificatamente indicato nelle rispettive deliberazioni di approvazione.
7. Alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del R.U., il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti ai sensi dell’articolo 13 della L.R. 1/2005, tenendo a riferimento le disposizioni di cui all’articolo 27 del P.S. vigente, secondo quanto indicato al successivo articolo 98. Sulla base dei riscontri effettuati, redige apposita Variante generale in coerenza e conformità al P.S. vigente.
8. Ai sensi dell’articolo 63 della L.R. 1/2005 e ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 8 della D.P.G.R. n. 3R/2007, alla decadenza delle previsioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 100.

### Articolo 3. Elaborati costitutivi, allegati e relative appendici

1. Il R.U. è costituito dagli elaborati del quadro conoscitivo, delle indagini geologico tecniche, del quadro propositivo (progettuale) e del quadro valutativo.
2. Il “**Quadro conoscitivo (QC)**” del R.U. è composto dai seguenti elaborati:
- QC.1. Sintesi previsioni R.U. vigente
    - QC.1.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
    - QC.1.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)
  - QC.2. Sintesi rilievo urbanistico del territorio
    - QC.2.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
    - QC.2.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)
  - QC.3. Identificazione schedatura P.E.E. di impianto storico
    - QC.3.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
    - QC.3.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)
  - QC.4. Dettaglio dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari
    - QC.4.1 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Sardina
    - QC.4.2 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Calcinaia
    - QC.4.3 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - La Botte
    - QC.4.4 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Oltrarno
    - QC.4.5 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Fornacette
    - QC.4.6 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Cerbaie
    - QC.4.7 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Ponte alla Navetta
    - QC.4.8 Vincoli sovraordinati e igienico sanitari - Borselli-Scolmatore
- Sono inoltre ulteriori elementi di conoscenza, interpretazione e sintesi del quadro conoscitivo, a corredo del R.U.:
- QC.U.1. Dettaglio rilievo urbanistico del territorio urbanizzato
  - QC.U.2. Dettaglio rilievo urbanistico del territorio rurale
  - QC.U.3. Raccolta della schedatura P.E.E. di impianto storico
3. Il “**Quadro progettuale (QP)**” del R.U. è composto dai seguenti elaborati:
- QP.1. Articolazione delle previsioni (dettaglio)

- QP.1.1. Articolazione delle previsioni- Sardina
- QP.1.2. Articolazione delle previsioni- Calcinaia
- QP.1.3. Articolazione delle previsioni- La Botte
- QP.1.4. Articolazione delle previsioni- Oltrarno
- QP.1.5. Articolazione delle previsioni- Fornacette
- QP.1.6. Articolazione delle previsioni- Cerbaie
- QP.1.7. Articolazione delle previsioni- Ponte alla Navetta
- QP.1.8. Articolazione delle previsioni- Borselli-Scolamatore

QP.2. Relazione tecnico - illustrativa

QP.3. Norme tecniche di **gestione e** attuazione **e gestione** e relative appendici:

- QP.3A. Legenda della cartografia di R.U.
- QP.3B. Disciplina delle trasformazioni - Schede norma

QP.4. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche

QP.5. Elenco dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

Sono inoltre ulteriori elementi di descrizione, interpretazione e sintesi del quadro propositivo, a corredo del R.U.:

QP.U.1. Quadro generale delle previsioni (sintesi)

- QP.U1.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
- QP.U1.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)

QP.U.2. Organizzazione della mobilità

- QP.U2.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
- QP.U2.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)

QP.U.3. Rete ambientale e organizzazione del verde

- QP.U3.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
- QP.U3.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)

QP.U.4. Organizzazione degli spazi pubblici e delle attrezzature

- QP.U4.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
- QP.U4.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)

QP.U.5. **Organizzazione dei percorsi per la** ~~Schema generale della rete di~~ mobilità lenta (ciclabile e pedonale)

- QP.U5.1. Sistema territoriale di Calcinaia (B)
- QP.U5.2. Sistema territoriale di Fornacette (A)

Il quadro progettuale del R.U. è inoltre corredato dal Rapporto degli esiti del processo di partecipazione e comunicazione redatto a cura del garante della comunicazione ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 1/2005.

4. Il **“Quadro valutativo (QV)”**, redatto ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 1/2005, secondo le disposizioni di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i., nonché in applicazione alle indicazioni di cui all'articolo 24 del P.S., è composto dai seguenti elaborati:

QV.1. Rapporto ambientale **di V.A.S.** e **relativi** allegati.

5. Le **“Indagini geologiche (QG)”** e di fattibilità (idraulica, geomorfologica e sismica) redatte ai sensi dell'articolo 62 della L.R. 1/2005 e in applicazione delle disposizioni di cui alla D.P.G.R. 53R/2011 e depositate al Genio civile di Pisa, fanno parte integrante e sostanziale del R.U. e sono composte dai seguenti elaborati, comprendenti anche specifiche cartografie di approfondimento del Quadro conoscitivo che sostituiscono, per le parti interessate, il quadro conoscitivo del P.S. vigente. In particolare:

QG.1. Relazione di fattibilità;

QG.2. Carta della Pericolosità Geomorfologica Stralcio - Aggiornamento del quadro conoscitivo del P.S. a seguito degli eventi meteorici febbraio-marzo 2013 (Modifiche di minima entità perimetrazioni P.A.I.), scala 1:5.000;

QG.3. Carta della Pericolosità Idraulica Stralcio - Passaggio di base cartografica (dalla scala 1: 25.000 alla scala 1:2.000) delle aree a pericolosità idraulica molto elevata relativo alle zone arginali del Fiume Arno e del Canale Emissario del Bientina;

QG.4. Carta della Fattibilità (scala 1:5000), comprendente:

- QG.4.1. Territorio urbano. Sistema territoriale di Calcinaia;
- QG.4.2. Territorio urbano. Sistema territoriale di Fornacette.

6. Gli elaborati del quadro conoscitivo (QC), del quadro valutativo (QV), le indagini geologico-tecniche (QG) hanno valore di direttiva, ovvero di riferimento obbligatorio per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio previsti dal R.U. che dovranno pertanto confrontarsi con detti elaborati e giustificarne, con specifici ed adeguati approfondimenti eventuali discordanze o divergenze.

7. Gli elaborati del quadro progettuale (QP), ovvero le norme e le regole di governo, gestione e attuazione e i relativi allegati, le carte del quadro generale delle previsioni e del quadro di dettaglio delle previsioni hanno invece valore direttamente precettivo e prescrittivo per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio, per la formazione dei titoli abilitativi e/o autorizzativi, nonché per l'attività edilizia libera, concernenti la realizzazione di qualsiasi intervento, opera od azione previsti dal R.U..

#### **Articolo 4. Criteri interpretativi degli elaborati**

1. In caso di difformità e/o contraddizioni tra gli elaborati grafici e cartografici del R.U. devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:5.000). Analogamente in caso di difformità tra disposizioni generali delle norme e disposizioni specifiche, ovvero relative alle singole previsioni, prevalgono quelle specifiche. In caso inoltre di difformità e/o contraddizioni all'interno delle norme dovrà ritenersi valida la disposizione più restrittiva.

2. In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti e le disposizioni delle norme e le indicazioni riportate nelle cartografie prevalgono i contenuti delle norme.

3. In deroga ai commi precedenti, ai fini della corretta applicazione della disciplina di R.U. sono espressamente richiamate e fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 5 comma 6, per la definizione delle superfici di riferimento (superficie territoriale, superficie fondiaria superficie per attrezzature e spazi pubblici) delle partizioni spaziali soggette alla formazione di Piani attuativi (P.A.) e Permessi di costruire (P.d.C.) convenzionati.

4. Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, fermo restando quanto disciplinato all'articolo 5 comma 6, la perimetrazione delle previsioni di cui al successivo Titolo VI Capi II e III, soggette di norma a Piano attuativo (P.A.) di cui al successivo articolo 9 o a Permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato di cui al successivo articolo 8, fermo restando le particelle catastali indicate per ogni partizione spaziale nelle corrispondenti "Schede norma", potrà subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del titolo abilitativo, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del R.U., tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al R.U..

5. Ai fini della corretta applicazione della disposizione contenute al precedente comma 4, le aree contermini alle partizioni spaziali di cui al Titolo VI Capi II e III, individuate **mediante comunque tenendo almeno conto dell'**elenco delle particelle catastali indicate nelle "Schede norma", assumono - anche in caso di non perfetta collimazione o difformità rispetto alla perimetrazione e rappresentazione contenuta nella cartografia di R.U. - la destinazione di zona (zonizzazione) corrispondente alla partizione spaziale contermina e adiacente ai diversi lati del poligono costituente la partizione spaziale oggetto della stessa "Scheda norma".

6. Il Regolamento edilizio comunale (R.E.), integra i criteri di cui ai commi precedenti, anche tenendo a riferimento le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al successivo articolo 5.

#### **Articolo 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi**

1. Fino all'entrata in vigore In attuazione del regolamento di cui alla D.P.G.R. 64R/2013 approvato ai sensi all dell'articolo 144 della L.R. 1/2005, e delle conseguenti determinazioni comunali, sono definiti i seguenti parametri urbanistici, così come meglio definiti, specificati e dettagliati nel R.E., necessari alla corretta applicazione delle norme di attuazione e gestione del R.U.:

- *Superficie territoriale (St=mq).* Si intende l'area complessiva compresa in una partizione spaziale e territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo o permesso a costruire convenzionato e comprendente sia le superfici fondiarie destinate all'edificazione, sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).
- *Superficie fondiaria (Sf=mq).* Si intende la parte di superficie territoriale, di un'area compresa in una partizione spaziale oggetto di Piano attuativo (P.A.) o permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato, avente una destinazione d'uso e urbanistica finalizzata alla realizzazione di interventi urbanistico edilizi (residenziali, commerciali, direzionali, produttivi, turistico-ricettivi, ecc.) e loro spazi di pertinenza, al netto delle aree destinate alle attrezzature e spazi pubblici. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).
- *Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Ss Sap=mq).* Si intende la parte di superficie territoriale di un'area compresa in una partizione spaziale e territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo o permesso a costruire convenzionato, destinata alla viabilità, alle urbanizzazioni primarie e secondarie (come meglio definiti al successivo articolo 7), più in generale agli standard urbanistici, alle infrastrutture e ai servizi territoriali. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private. Tali spazi sono di norma da cedere gratuitamente al comune in quanto a destinazione pubblica o comunque assoggettate e/o da assoggettare all'uso pubblico ancorché private, risultante dalla sottrazione tra la Superficie territoriale (St) e la Superficie fondiaria (Sf) della medesima partizione spaziale.
- *Superficie utile lorda (Sul=mq).* Si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale, i vani ascensore, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 dell'articolo 10 della D.P.G.R. richiamata e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7 dello stesso articolo 10.
- *Edificio esistente (Ee).* L'edificio è una costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Per edificio esistente si intende altresì un fabbricato o un manufatto, con corpo

di fabbrica unitario, planivolumetricamente organico e definito, legittimamente realizzato entro la data di adozione del R.U., costituito da una o più unità immobiliari. Si caratterizza per attività omogenee, tipologia insediativa riconoscibile e specifiche destinazioni d'uso che prevalgono rispetto a quelle presenti negli eventuali corpi di fabbrica accessori. Il funzionamento autonomo dell'edificio e la prevalenza degli usi è inoltre strettamente associato a caratteristiche volumetriche, elementi di consistenza tipologica e strutture tecnologiche definite.

- *Unità immobiliare (Ui)*. Si intende per unità immobiliare la più elementare aggregazione di vani, ovvero l'insieme di locali tra loro collegati, ordinariamente coincidente con la partizione catastale (particella), avente caratteristiche di continuità fisica, autonomia funzionale e unitarietà spaziale e distributiva, capace di soddisfare a specifiche esigenze d'uso (siano esse residenziali o di altro tipo) alla data di adozione del R.U.. Costituiscono parte integrante e sostanziale dell'unità immobiliare le eventuali pertinenze o spazi accessori ad uso esclusivo. Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

- *Alloggio (A)*. Si intende per alloggio l'Unità immobiliare ad esclusivo uso residenziale.

2. Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 144 della L.R. 1/2005, e delle conseguenti determinazioni comunali, sono definiti i seguenti parametri edilizi, così come ulteriormente definiti, nel R.E., necessari alla corretta applicazione delle norme di attuazione e gestione del R.U.:

— *Superficie utile netta (Sun=mg)*. Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra di un edificio misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensore, scale, cavedi) e delle superfici accessorie (Snr) come definite alla successiva linea e più compiutamente nel Regolamento edilizio comunale.

— *Superficie accessoria (Snr=mq)*. Si intende la somma di tutte le superfici delle parti degli edifici destinate a servizi accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Rientrano in particolare tra le superfici accessorie: cantine, soffitte non abitabili, autorimesse singole e collettive, porticati, logge e balconi, androni di ingresso, e porticati a corredo di edifici condominiali nei limiti dimensionali stabiliti dal R.E..

Per le altre definizioni dei parametri urbanistico ed edilizi si rimanda alla D.P.G.R. 64R/2013 approvato ai sensi dell'articolo 144 della L.R. 1/2005, e delle conseguenti determinazioni comunali, così come eventualmente specificati e dettagliati nel R.E.

3. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui ai successivi Titoli II, III e IV concernenti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si definisce "resede di pertinenza" lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarità e di continuità fisica e formale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente (anche a fini commerciali). Esso corrisponde all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi edilizi ammessi dalle presenti norme. In particolare:

a) Nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" (di cui al successivo Titolo III) e della "Disciplina dei servizi e delle dotazioni territoriali" (di cui al successivo Titolo IV), il resede di pertinenza è l'area scoperta direttamente e funzionalmente relazionata all'edificio e complesso di edifici, ~~di norma coincidente con l'attribuzione e rappresentazione catastale e comunque~~ corrisponde al limite della partizione spaziale entro cui lo stesso edificio insiste (indipendentemente dall'articolazione della rappresentazione catastale), così come perimetrata nelle cartografie di R.U. (Dettaglio delle previsioni); vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti accessori, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio principale.

b) Nell'ambito della "Disciplina per la gestione del territorio rurale" (di cui al successivo Titolo II) il resede di pertinenza corrisponde ancora all'area scoperta direttamente e funzionalmente

relazionata all'edificio e complesso di edifici che, non necessariamente coincidente con l'attribuzione e rappresentazione catastale e non corrispondente al limite della partizione spaziale entro cui insiste (aree agricole), risulta appositamente individuata con specifica simbologia grafica nelle cartografie di R.U. (Dettaglio delle previsioni) sia per gli edifici di impianto storico sia per gli edifici recenti; vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti accessori, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio principale.

c) Nell'ambito della "Disciplina per la gestione del territorio rurale" (di cui al successivo Titolo II) in assenza di specifica indicazione cartografica di cui alla precedente lettera b), il resede di pertinenza corrisponde invece, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, alle aree delimitate da un limite massimo ricompreso in un raggio di 15 mt. dall'impronta a terra **(determinata dalle murature portanti esterne)** dell'edificio **principale** o complesso di edifici. Oltre tale limite non sono pertanto ammessi gli interventi edilizi di cui al successivo articolo 26.

4. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 27 comma 3 si definiscono altresì "*aree agricole di pertinenza*" le superfici e i terreni agricolo-forestali attribuiti catastalmente ad un edificio o complesso di edifici non più utilizzati a fini agricoli - come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso di edifici - per i quali sono obbligatoriamente realizzati interventi di sistemazione ambientale di cui all'articolo 45 della L.R. 1/2005.

5. Il R.E. comunale dettaglia, ove necessario, la definizione di "resede di pertinenza" e di "area agricola di pertinenza" ed individua:

- le specifiche indicazioni per il decoro e la cura degli spazi aperti costituenti la stessa resede di pertinenza in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, manutenzione degli spazi aperti e a comune, materiali da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi;
- le specifiche indicazioni per la definizione degli interventi di sistemazione ambientale in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 12 della D.P.G.R. n° 7R/2010, con particolare riferimento per gli elementi e le componenti costituenti le risorse di cui al successivo articolo 84.

6. Nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dal R.U. nella "disciplina delle trasformazioni e delle aree produttive" (piani attuativi e permessi a costruire convenzionati), con particolare riferimento per quelli di cui al Capo II e III del successivo Titolo VI, nei casi in cui le misurazioni reali delle "superfici territoriali" si rivelassero diverse da quelle indicate nelle specifiche "Schede norma", si provvederà l'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali e alla conseguente modifica delle altre superfici ("Superficie fondiaria" e "Superficie da cedere gratuitamente" al comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o comunque per spazi pubblici e di uso pubblico), tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle presenti norme, fermo restando i parametri urbanistici ed edilizi che rimangono pertanto invariati.

7. Sono esclusi dal computo dei parametri urbanistici ed edilizi i maggiori parametri ottenuti per la realizzazione di opere, manufatti e strutture finalizzate all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nonché all'applicazione delle disposizioni concernenti la bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di cui al successivo articolo 84, secondo quanto stabilito nel R.E..

## Capo II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

### Articolo 6. Modalità e strumenti di attuazione

1. Gli strumenti urbanistici ed i titoli abilitativi per l'attuazione delle previsioni del R.U. sono quelli specificatamente disciplinati dalla legislazione e dai regolamenti nazionali e regionali ed in particolare:

- i Piani attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla normativa vigente ed in particolare al Capo IV sezione I e II della L.R. 1/2005 e al Capo V della D.P.G.R. n° 3R/2007;
- i Programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (P.A.M.A.A.) di cui alla normativa vigente ed in particolare all'articolo 42 della L.R. 1/2005 e agli articoli 9, 10 e 11 della D.P.G.R. n° 5R/2007,
- i Permessi di costruire (P.d.C.) diretti e/o convenzionati di cui alla normativa vigente ed in particolare agli articoli 77 e 78 comma 1 L.R. 1/2005,
- le Segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) di cui alla normativa vigente ed in particolare agli articoli 77 e 79 L.R. 1/2005;
- i progetti definitivi o esecutivi delle opere pubbliche di cui all'articolo 78 comma 2 della L.R. 1/2005;
- l'attività edilizia libera di cui all'articolo 80 della L.R. 1/2005, previa Comunicazione di inizio lavori, purchè eseguita nel rispetto del R.U. e degli altri strumenti urbanistici comunali e del R.E., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- ogni altro titolo abilitativo, diverso da quelli precedentemente indicati, eventualmente definito e disciplinato dalla legislazione regionale e nazionale e dalla relativa regolamentazione attuativa;
- gli altri strumenti attuativi quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie, europee, nazionali, regionali ai quali il Comune di Calcinaia riterrà di aderire.

2. Tutti i Piani attuativi (P.A.) concernenti interventi di nuova edificazione, nell'ambito del procedimento di approvazione e comunque prima della definitiva approvazione, sono inviati all'Autorità Idrica Toscana (A.I.T.) per l'espressione del parere di competenza, anche ai sensi di quanto disposto agli articoli del successivo Capo II Titolo VII.

## Articolo 7. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il R.U. nel rispetto del P.S. privilegia un'organizzazione degli spazi che salvaguarda il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro. Tale organizzazione di spazi garantisce una corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana, in modo da favorire una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, anche in attuazione delle disposizioni di cui alla L.R. 38/1998 (Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città) così come modificato dalla L.R. 1/2005.

2. In applicazione di quanto disposto dall'articolo 4 della L. 847/1964 e dall'articolo 44 della L. 865/1971, così come integrati dall'articolo 37 della L.R. 1/2005, sono in particolare opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali e a servizio degli insediamenti, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) fognature, ovvero i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) e bianche ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- d) rete idrica e acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie, nonché del gas la rete combustibile ed i relativi condotti d'allacciamento;

- f) pubblica illuminazione, comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
  - g) spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature;
  - h) ulteriori reti di distribuzione ed erogazione di servizi tecnologici di base.
3. Alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati:
- gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (ai sensi dell'articolo 26bis della L. 38/1990);
  - i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (ai sensi dell'articolo 11 della L. 122/89).
4. Sono invece opere di urbanizzazione secondaria:
- 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.
5. Le aree a verde di quartiere (urbanizzazione secondaria) si differenziano dagli spazi a verde attrezzato (urbanizzazione primaria) per la presenza di specifiche dotazioni territoriali costituite da attrezzature, equipaggiamenti, manufatti, allestimenti, installazioni ed impianti, per loro intrinseca natura diversi dall'usuale arredo urbano a corredo del verde pubblico (panchine, fontane, giochi, percorsi pedonali, ecc.) e risultano in particolare finalizzati a svolgere specifiche funzioni ricreative, ludiche e/o sportive definite dal R.U. in coerenza con gli obiettivi del P.S. vigente.
6. Il R.U. promuove, mediante la disciplina di cui ai successivi Titoli IV, Ve VI l'incremento e il miglioramento qualitativo delle dotazioni territoriali e degli Standard urbanistici, in specifica applicazione delle disposizioni del P.S. vigente (articolo 16).

## **Articolo 8. Attività edilizia diretta e convenzionata**

1. Si attuano mediante intervento (urbanistico-edilizio) diretto e/o diretto convenzionato tutte le previsioni del R.U. non subordinate alla preventiva approvazione di Piani Attuativi, di cui al successivo articolo 9. I titoli abilitativi e/o gli atti autorizzativi necessari per la realizzazione di ciascun intervento diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
2. In riferimento alle tipologie e ai caratteri degli interventi edilizi diretti, definiti al successivo articolo 16, il R.E. comunale definisce in dettaglio, sulla base di quanto indicato dalla L.R. 1/2005 e dai relativi regolamenti attuativi, i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei progetti, nonché delle procedure e modalità per il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi (Permesso di costruire, Segnalazioni certificate di inizio attività, Comunicazione per l'attività edilizia libera) e/o autorizzativi in ragione di vincoli sovraordinati di legge.
3. Il R.U. stabilisce inoltre per le diverse partizioni spaziali, secondo quanto specificato nei pertinenti articoli relativi alle diverse partizioni spaziali del R.U., le previsioni i cui interventi (urbanistico-edilizi) sono subordinati alla stipula di una convenzione, ovvero di un atto d'obbligo unilaterale, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato proponente, atta a



garantire l'interesse pubblico e generale nonché il rispetto di determinate disposizioni e condizioni stabilite dallo stesso R.U., con particolare riferimento agli "oneri a carico del proponente" concernenti misure di compensazione e mitigazione, di cui al successivo articolo 18.

4. Il R.E. comunale stabilisce altresì in dettaglio le tipologie, i caratteri e i contenuti degli interventi edilizi diretti non soggetti a titolo abilitativo (attività edilizia libera) ai sensi ed in applicazione dell'articolo 80 della L.R. 1/2005.

### **Articolo 9. Piani attuativi e altri atti di governo del territorio**

1. I piani attuativi, di cui al Titolo V Capo IV della L.R. 1/2005, costituiscono atti di governo del territorio di dettaglio e attuazione del R.U., hanno i contenuti e validità di cui agli articoli 67 e 68 e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'articolo 69 della stessa L.R. 1/2005.

2. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata; in questo ultimo caso i proprietari possono avvalersi di quanto disposto all'articolo 66 della L.R. 1/2005 (consorzi per la realizzazione di piani attuativi).

3. I piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- Piani particolareggiati (L. 1150/1942 e succ. mod. ed integr.);
- Piani di lottizzazione (L. 1150/1942 e succ. mod. ed integr., articolo 70 L.R. 1/2005);
- Piani per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962, articolo 71 L.R. 1/2005);
- Piani per insediamenti produttivi (L. 865/1971, articolo 72 L.R. 1/2005);
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (L. 457/1978, articolo 72 L.R. 1/2005);
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (L. 179/1992, L. 493/1993, articolo 73 L.R. 1/2005).

4. Al fine di perseguire gli specifici obiettivi e le previsioni stabiliti per specifiche aree e di garantire il coordinamento e l'efficace e fattiva integrazione degli interventi urbanistico-edilizi sul territorio comunale, le presenti norme definiscono in dettaglio le previsioni e gli interventi indicati per le diverse partizioni spaziali del R.U. specificatamente soggette alla preventiva formazione di piani attuativi (P.A.). Essi devono essere obbligatoriamente estesi a tutta l'area di intervento indicata negli elaborati grafici del R.U., ovvero alle intere partizioni spaziali di cui al successivo articolo 13, che costituiscono quindi unità minime non derogabili per la formazione del piano attuativo.

5. Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, fermo restando quanto disciplinato all'articolo 5 comma 6, si richiama quanto disposto al precedente articolo 4 comma 4.

6. Il R.E. comunale, sulla base delle disposizioni di legge richiamate e dei regolamenti attuativi della L.R. 1/2005, stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione e monitoraggio di cui al successivo Capo III Titolo VII.

7. Tutti i piani attuativi, nell'ambito del procedimento di approvazione e comunque prima della definitiva approvazione, sono inviati e presentati all'Autorità di ambito (A.T.O.) per l'espressione del parere di competenza, anche ai sensi di quanto disposto agli articoli del successivo Capo II Titolo VII.

### **Articolo 10. Piani e programmi comunali di settore**

1. Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al successivo Capo IV Titolo I, concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, in coordinamento con il R.U., tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti urbanistici e territoriali.

2. In coerenza con la disciplina del P.S. comunale (articolo 26), il R.U. promuove la formazione, ovvero la revisione in applicazione alle specifiche previsioni, dei seguenti piani e

programmi di settore:

- Piano comunale di classificazione acustica , di cui all'articolo 5 della L.R. 89/1998, approvato con Delibera C.C. n° 5 del 24.02.2005 e successiva variante n° 22 del 16.03.2006;
  - Programma triennale delle opere pubbliche, di cui all'articolo 128 del D.Lgs. 12 Aprile 2006 N. 163;
  - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, di cui all'allegato "B" alle presente norme.
3. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente R.U. (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):
- sono elaborati in coerenza e conformità con i contenuti statutari e strategici del P.S. vigente;
  - si conformano alle previsioni del R.U., con specifico riferimento alle eventuali indicazioni localizzative, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata;
  - perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale.
4. In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del P.S. e/o del R.U., questi ultimi prevalgono sui primi.

### **Articolo 11. Regolamento edilizio**

1. Le presenti norme tecniche di attuazione e gestione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio comunale (R.E.) di cui all'articolo 64 della L.R. 1/2005 e all'articolo 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Fermo restando quanto espressamente disposto al precedente articolo 5, in caso di contrasto tra disposizioni del R.U. e disposizioni del R.E., prevalgono sempre le presenti norme unitamente agli elaborati grafici e cartografici del quadro progettuale dello stesso R.U..

### **Articolo 12. Standard urbanistici (minimi) per abitante**

1. In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007 gli standard urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediativo.

2. In questo quadro, anche ai fini della corretta applicazione dell'articolo 4 del D.M. 1444/68, le previsioni del presente R.U. e le relative partizioni spaziali (esistenti e di progetto), con particolare riferimento a quelle di cui al successivo Titolo IV Capi I e II, assicurano nel complesso, e senza ulteriori necessità di reperimento di spazi, il rispetto e il perseguimento delle dotazioni minime di spazi destinati a Standard urbanistici stabilite dallo stesso P.S. in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari precedentemente richiamate.

3. Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti e il perseguimento degli obiettivi (razionalizzazione, mantenimento e consolidamento, valorizzazione e adeguamento, potenziamento ed incremento degli Standard esistenti) stabiliti dal P.S (articoli 15 e 16), anche in relazione ai livelli di sostenibilità considerati e verificati con le attività di valutazione (del P.S. e del R.U.), gli spazi di cui al successivo articolo 68 integrano, quelli di cui al precedente comma 1.

## **Capo III - ARTICOLAZIONE, MODALITA' D'INTERVENTO E TRASFORMAZIONE**

## **Articolo 13. Articolazione territoriale e partizioni spaziali (zonizzazione)**

1. Il R.U., nel rispetto dello Statuto del territorio (Ambiti territoriali di paesaggio e contesti, elementi e componenti delle Invarianti strutturali) e in conformità con la Strategia di sviluppo (Sistemi e sub-sistemi funzionali del P.S. e U.T.O.E.) del P.S. vigente e sulla base del quadro conoscitivo di cui al precedente articolo 3, individua, classifica e articola l'intero territorio comunale (zonizzazione) in "partizioni spaziali" - comprendenti indifferentemente, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e inedificati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica di cui ai successivi Titoli II, III, IV, V e VI. In particolare per ogni partizione spaziale il R.U., perseguendo gli obiettivi e le prescrizioni del P.S., definisce i caratteri ambientali, tipologici e morfologici prevalenti e disciplina conseguentemente norme e disposizioni concernenti le previsioni urbanistiche, gli interventi ammessi, i relativi parametri urbanistici ed edilizi, le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi, le destinazioni d'uso, le prescrizioni e le regole di governo e gestione delle risorse presenti, nonché ogni altra prescrizione ritenuta necessaria per l'attuazione delle stesse previsioni urbanistiche.

2. Le partizioni spaziali del R.U., di cui al precedente comma 1, sono indicate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro - nelle "carte del quadro di dettaglio delle previsioni (QP.2)" in scala 1.2.000. esse sono:

### **Universo rurale e Sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio locale (Disciplina per la gestione del territorio aperto)**

#### **AMBITI E AREE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE)**

- Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)
- Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)
- Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)
- Varchi inedificati e cerniere verdi interne agli insediamenti (RE4)
- Rete idrica superficiale (RE5)
- Cave abbandonate suscettibili di recupero e ripristino ambientale (RE6)

#### **AREE AGRICOLE E CON FUNZIONI RURALI (E)**

- Aree ad esclusiva funzione agricola (E1)
- Aree a prevalente funzione agricola (E2)
- Aree agricole periurbane marginali di controllo ambientale di valore paesaggistico (E3)

### **Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti)**

#### **INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A)**

- Monumenti, edifici e spazi di valore storico – testimoniale (AM)
- Centri, nuclei ed insediamenti storici e relativa classificazione (A1)
- Altri insediamenti di impianto storico e relativa classificazione (A2)

#### **INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B)**

- Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)
- Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)
- Insediamenti residenziali recentemente pianificati ed attuati (B3)
- Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)

#### **SPAZI APERTI E AREE INEDIFICATE INTERNE AGLI INSEDIAMENTI (I)**

- Aree agricole e spazi aperti inedificati interclusi degli insediamenti (I1)
- Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)
- **Rimboschimenti Aree** e cinture verdi di ambientazione (I3)

### **Universo urbano e Sistema funzionale per la qualità e l'eco-efficienza**

**(Disciplina dei servizi e delle dotazioni territoriali)**

**ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO (F)**

- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
- Impianti e attrezzature sportive (F2)
- Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione (F3)
- Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4)
- Ambiti per l'edilizia residenziale pubblica e per attrezzature pubbliche (F5)

**SERVIZI ED IMPIANTI PER L'EFFICIENZA DEL TERRITORIO (S)**

- Impianti tecnici, per i servizi e dotazioni territoriali e relative fasce di rispetto (S1)
- Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale e relative fasce di rispetto (S2)

**Universo urbano e Sistema funzionale per l'accessibilità e le capacità**

**(Disciplina della rete della mobilità)**

**AREE E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (M)**

- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*)
- Viabilità esistente da mantenere (M1) o da adeguare e migliorare (M2)
- Viabilità di progetto di interesse locale (M3)
- Rete ferroviaria esistente e relativa fascia di rispetto (M4)
- Elementi per l'accessibilità e la fruizione dei centri ambitati (MR)
- Verde di ambientazione della viabilità (MV)

**AMBITI DI SALVAGUARDIA PER LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE (S)**

- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)
- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)

**Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana**

**(Disciplina delle trasformazioni e delle aree produttive)**

**INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)**

- Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)
- Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)
- Insediamenti turistico - ricettivi consolidati (D3)
- Insediamenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4)
- Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)
- ~~Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)~~

**AREE DI NUOVA PREVISIONE (ZONE B e C)**

- ~~Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)~~
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica residenziali (CR)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica turistico-ricettivi (CT)

**AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (R)**

- Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)
- Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana (RR)
- Ambiti e contesti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane (RC)

3. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione e attuazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze con le partizioni spaziali di cui al presente R.U.:

- a) Zone omogenee "A", corrispondono alle partizioni spaziali denominate:
- Monumenti, edifici e spazi di valore storico – testimoniale (AM)

- Centri, nuclei ed insediamenti storici e relativa classificazione (A1)
- Altri insediamenti di impianto storico e relativa classificazione (A2)
- b) Zone omogenee “B”, corrispondono alle partizioni spaziali denominate:
  - Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)
  - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)
  - Insediamenti residenziali recentemente pianificati ed attuati (B3)
  - Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)
  - Aree agricole e spazi aperti ineditati interclusi degli insediamenti (I1)
  - Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)
  - Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana (RR)
- c) Zone omogenee “C”, corrispondono alle partizioni spaziali denominate:
  - Lotti liberi per l’edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)
  - Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica residenziali (CR)
  - Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)
  - Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica turistico-ricettivi (CT)
- d) Zone omogenee “D”, corrispondono alle partizioni spaziali denominate:
  - Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)
  - Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)
  - Insediamenti turistico – ricettivi consolidati (D3)
  - Insediamenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4)
  - Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)
- e) Zone omogenee “E”, corrispondono alle partizioni spaziali denominate:
  - Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)
  - Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)
  - Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)
  - Varchi ineditati e cerniere verdi interne agli insediamenti (RE4)
  - Rete idrica superficiale (RE5)
  - Cave abbandonate suscettibili di recupero e ripristino ambientale (RE6)
  - Aree ad esclusiva funzione agricola (E1)
  - Aree a prevalente funzione agricola (E2)
  - Aree agricole periurbane marginali di controllo ambientale di valore paesaggistico (E3)
- f) Zone omogenee “F”, corrispondono alle partizioni spaziali denominate:
  - Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
  - Impianti e attrezzature sportive (F2)
  - Spazi e attrezzature per l’istruzione, l’educazione e la formazione (F3)
  - Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4)
  - Ambiti per l’edilizia residenziale pubblica e per attrezzature pubbliche (F5)
  - Impianti tecnici, per i servizi e dotazioni territoriali e relative fasce di rispetto (S1)
  - Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale e relative fasce di rispetto (S2)
  - Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)
  - **Rimboscimenti Aree** e cinture verdi di ambientazione (I3)
  - Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*)
  - Verde di ambientazione della viabilità (MV)

#### **Articolo 14. Limite urbano e dei centri abitati**

1. Il R.U., in coerenza con le disposizioni di cui agli articoli 11, 19 e 22 del P.S. vigente, definisce con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro

progettuale, di cui al precedente articolo 3, il perimetro aggiornato dei centri abitati (Limite urbano e dei centri abitati), inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi, nonché le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, compreso quelle di nuovo impianto. Esso corrisponde in particolare alla declinazione nel R.U. dei perimetri delle componenti dell'Universo Urbano dei "Sistemi territoriali", delle U.T.O.E. e del Sistema funzionale "per l'identità e la rigenerazione urbana" indicati dal P.S. e puntualizzati nel R.U. mediante specifica indicazione cartografica negli elaborati del quadro progettuale di cui al precedente articolo 3 comma 2.

2. Secondo quanto indicato dall'articolo 55 comma 2 lettera b), l'individuazione del "Limite urbano e dei centri abitati" del R.U., così come definito al precedente comma 1, costituisce il riferimento generale, ma non prescrittivo, per la delimitazione degli ambiti per l'applicazione del vigente Codice della Strada di cui al D.P.R. n° 495/1992 e alla Circolare LL.PP. n. 6709/97 del 29/12/1997.

### **Articolo 15. Tipologia e caratteri degli interventi urbanistici ed edilizi**

1. Con riferimento alla legislazione nazionale e regionale ed in particolare a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dalla L.R. 1/2005 (articoli 78, 79 e 80), le categorie d'intervento definite al successivo articolo 16 volte a dare attuazione operativa alle previsioni del R.U., sono le seguenti:

- a) Attività edilizia libera
  - manutenzione ordinaria (senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili)
  - eliminazione della barriera architettoniche (senza alterazione della sagoma dell'edificio)
  - opere temporanee di ricerca nel sottosuolo
  - movimenti di terra pertinenti l'esercizio dell'attività agricola
  - installazione di serre mobili stagionali
- b) Interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, comprendenti:
  - manutenzione ordinaria (con mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili)
  - reinterri e scavi non connessi con l'attività edilizia e agricola
  - mutamento di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie
  - demolizione di edifici e manufatti non contestuali alla ricostruzione o alla nuova edificazione
  - occupazione di suolo per esposizione e deposito di merci e materiali
  - adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - interventi pertinenziali
- c) Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comprendenti:
  - nuova edificazione
  - installazione di manufatti prefabbricati e manufatti non temporanei
  - opere di urbanizzazione primaria e secondaria
  - infrastrutture ed impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo
  - depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo
  - ristrutturazione urbanistica
  - addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia
  - sostituzione edilizia

2. Le definizioni delle categorie di intervento di cui al successivo articolo 16, sono ulteriormente e specificatamente dettagliate, integrate e disciplinate nel Regolamento edilizio comunale (R.E.). In questo quadro il R.E. stabilisce inoltre le caratteristiche tipologiche, formali e dimensionali, nonché i materiali e le tecniche costruttive per la realizzazione dei manufatti e delle strutture pertinenziali agli edifici e agli immobili, da realizzarsi comunque ed

esclusivamente nelle resedi di pertinenza di cui al precedente articolo 5.

3. I titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere e degli interventi definiti nel presente articolo sono disciplinati, sulla base delle disposizioni di legge, nel R.E. comunale. In relazione ai vincoli di legge sovraordinati, il rilascio degli stessi titoli abilitativi è subordinato, ai sensi dell'articolo 79 comma 5 della L.R. 1/2005, alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.

4. Le definizioni di R.U. e di R.E. sono cogenti per la normativa degli strumenti urbanistici attuativi del R.U. e per gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale; con esclusione di quelli previgenti, recepiti e confermati dal R.U. di cui agli articoli 9 e 84 per i quali sono fatte salve, in via transitoria, le definizioni vigenti alla data di approvazione degli stessi strumenti e atti. Nel caso di varianti agli strumenti urbanistici attuativi e agli atti di governo del territorio le stesse dovranno adeguare le definizioni delle categorie di intervento alle disposizioni del presente R.U. e del R.E..

### Articolo 16. Definizioni degli interventi urbanistici ed edilizi

- INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

1. **Manutenzione ordinaria.** Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici (articolo 80 comma 1 lettera a L.R. 1/2005).

2. **Reinterri e scavi.** Sono gli interventi e le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere (articolo 79 comma 1 lettera b L.R. 1/2005).

3. **Demolizioni senza ricostruzioni.** Sono le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione (articolo 79 comma 1 lettera d L.R. 1/2005).

4. **Occupazioni di suolo temporanee.** Sono le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso (articolo 79 comma 1 lettera e L.R. 1/2005).

5. **Adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili.** Sono gli interventi edilizi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti, oppure deroga agli indici di fabbricabilità (articolo 79 comma 2 lettera a L.R. 1/2005).

6. **Manutenzione straordinaria.** Sono gli interventi edilizi, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, ivi comprese l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne (sempre che tali interventi non riguardino parti strutturali dell'edificio), nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (articolo 79 comma 2 lettera b, articolo 80 comma 2 lettera a, L.R. 1/2005).

7. **Restauro e risanamento conservativo.** Sono gli interventi edilizi 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 essi 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 (articolo 79 comma 2 lettera c L.R. 1/2005). Sono comunque opere ed interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo quanto ulteriormente specificato ed indicato nel R.E.:

- l'inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti; di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- l'inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti, di soppalchi intermedi;
- l'inserimento all'interno dell'edificio di collegamenti (verticali e orizzontali), tali da non danneggiare o compromettere l'impianto funzionale e architettonico originario, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti;
- il ripristino di aperture tamponate e la chiusura di aperture recenti incongrue per la ricomposizione dell'assetto e dell'impaginazione dei prospetti originari;
- l'eventuale realizzazione di un solo lucernario per ogni edificio, esclusivamente al fine di consentire l'accesso in copertura ove ciò non sia già possibile per altre aperture esistenti;
- la realizzazione di nuove aperture esterne per l'areazione di servizi igienici e cucine, unicamente su fronti secondari degli edifici, purché non venga danneggiata la grammatica compositiva del prospetto e le nuove aperture risultino comunque allineate verticalmente, ovvero orizzontalmente, ad aperture esistenti;
- la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non indurre percezione del cambiamento tipologico, e comunque entro i 15 cm (tanto in più quanto in meno rispetto alle quote esistenti), a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela e che siano correlate ad esigenze di adeguamento strutturale;
- il ripristino tipologico, ossia la ricostruzione di parti strutturali crollate e demolite che possano essere documentate o rappresentate per analogia con altri edifici o unità tipologiche della stessa epoca e originaria concezione culturale e architettonica (ripristino di collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; di elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura);
- l'eliminazione delle superfetazioni (interne ed esterne all'edificio) non consolidate e non compatibili, comunque non coerenti con l'articolazione e l'assetto morfo-tipologico dell'edificio originario.

In alternativa a quanto precedentemente definito, qualora specificatamente indicato nelle norme di R.U. per le diverse partizioni spaziali, sono invece considerati interventi di “restauro e risanamento conservativo con specifici vincoli, limitazioni e prescrizioni”, gli interventi e le opere di “*restauro scientifico e filologico*”, finalizzati a garantire l'integrità e la conservazione dei monumenti, degli edifici e degli spazi di rilevante valore storico – testimoniale. In particolare, tenendo a riferimento i criteri e i metodi della disciplina del restauro così come scientificamente codificati, il restauro comprende un insieme sistematico di interventi ed opere tramite i quali, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, è garantita la conservazione dei diversi aspetti specifici formali e funzionali, rendendone compatibili nuovi usi, rispettosi delle medesime; ivi comprese le opere di miglioramento strutturale in applicazione della normativa sismica vigente. In questo quadro gli interventi e le opere devono garantire la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri tipologici, spaziali, distributivi, costruttivi, decorativi, dell'organismo architettonico, prevedendo pertanto anche la rimozione di elementi estranei, il ripristino di elementi caratteristici e l'inserimento di elementi accessori e tecnici richiesti dalle esigenze d'uso. Devono in particolare essere conservati anche tutti gli elementi decorativi e pittorici che siano parte integrante dell'organismo architettonico, e analoghi criteri vanno applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici o entità autonoma, con particolare riguardo alle opere scultoree e murarie, alle sistemazioni piano - altimetriche ed alle singolarità vegetazionali e botaniche. Gli interventi e le opere di adattamento e adeguamento devono comunque essere limitate al minimo, e nello scrupoloso rispetto delle forme esterne e dei prospetti, dell'integrità e leggibilità dell'organismo architettonico, dei suoi caratteri e della sua specificità tipologica. Sono ammessi interventi di consolidamento, di ripristino e di recupero degli elementi strutturali, tipologico – organizzativi



(elementi distributivi orizzontali e verticali, fondamentali aggregazioni spaziali, ecc.) e formali – decorativi, sulla base di rigorose analisi e valutazioni di compatibilità e ricostruzione storica e filologica. E' ammesso l'inserimento di elementi secondari (tramezzature, controsoffittature, ecc.), di impianti tecnologici e di servizi igienici, richiesti dalle esigenze d'uso, a condizione che non comportino compromissioni strutturali, alterazioni volumetriche, intasamenti degli spazi distributivi e modifiche delle coperture, e che siano compatibili coi caratteri e gli elementi di pregio.

**8. Ristrutturazione edilizia.** Sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare l'organismo edilizio 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 (articolo 79 comma 2 lettera d L.R. 1/2005). Ai fini dell'attuazione delle disposizioni e delle previsioni definite dal presente R.U. la ristrutturazione edilizia comprende altresì (articolo 79 comma 2 lettera d punti 1, 2 e 3).

1. la “*demolizione con fedele ricostruzione*” degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento edilizio (R.E.), nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. gli interventi di “*recupero dei sottotetti ai fini abitativi*” nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;
3. le “*modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali*” agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente. In particolare sono considerate addizioni funzionali i seguenti interventi (non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale):
  - a) la realizzazione “una tantum” di “autorimesse pertinenziali”, secondo quanto indicato al successivo comma 9 lettera **a b**);
  - b) il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente con un aumento massimo dell'altezza in gronda non superiore a mt. 1,0.  
Lo spostamento dei solai dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. E' vietata la formazione di terrazze a tasca è invece ammessa l'apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto o di nuove aperture sulle facciate esterne dell'edificio purché allineate (verticalmente - orizzontalmente) a quelle esistenti;
  - c) la realizzazione “una tantum” di servizi igienici, qualora carenti, oppure la creazione di **volumi tecnici**, scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale degli immobili, di superficie utile lorda (S.U.L.) complessivamente non superiore a mq 20, per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5) esistente e con un'altezza non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

**9. Interventi pertinenziali.** Sono gli interventi edilizi, diversi dalla nuova edificazione, da realizzarsi esclusivamente all'interno del resede di riferimento (di cui all'articolo 5):

- a) la “*demolizione con ricostruzione di volumi secondari*” facenti parte di un medesimo complesso edilizio (ivi compresi superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente purché assentiti (a parità di volume) ancorché in diversa collocazione e con diversa articolazione planivolumetrica, all'interno del resede di riferimento. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma fermo restando il volume esistente;
- b) la realizzazione “una tantum” di “*autorimesse e volumi tecnici legati da vincolo pertinenziale*” ad unità immobiliari esistenti destinate alla civile abitazione–comunque nel

limite di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume esistente. La superficie coperta delle autorimesse, da calcolarsi in applicazione allo standard di legge (non computabile ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale) e non potrà comunque essere superiore a mq 18 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5), mentre l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,20.

- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

**10. Nuova edificazione.** Sono gli interventi di realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi diversi da quelli di cui ai commi successivi del presente articolo (articolo 78 comma 1 lettera a L.R. 1/2005). Nelle norme riferite alle diverse articolazioni spaziali del R.U. per le quali sono eventualmente ammessi gli interventi di nuova edificazione sono stabiliti e disciplinati in dettaglio i criteri urbanistici, i parametri edilizi e dimensionali, nonché le ulteriori prescrizioni e misure da rispettare per la realizzazione di detti interventi.

**11. Installazione di manufatti.** Sono le installazioni di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni (articolo 78 comma 1 lettera b L.R. 1/2005).

**12. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.** Sono gli interventi e le opere come meglio specificate al precedente articolo 7 (articolo 78 comma 1 lettera c L.R. 1/2005).

**13. Infrastrutture e impianti.** Sono gli interventi e le opere per la realizzazione di infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (articolo 78 comma 1 lettera d L.R. 1/2005).

**14. Depositi di merci e materiali permanenti.** Sono gli interventi e le opere per la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato (articolo 78 comma 1 lettera e L.R. 1/2005).

**15. Ristrutturazione urbanistica.** Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (articolo 78 comma 1 lettera f L.R. 1/2005).

Nelle norme riferite alle diverse articolazioni spaziali del R.U. per le quali sono eventualmente ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono stabiliti e disciplinati in dettaglio i criteri urbanistici, i parametri edilizi e dimensionali, nonché le ulteriori prescrizioni e misure da rispettare per la realizzazione di detti interventi.

**16. Addizioni volumetriche (ampliamenti).** Sono le addizioni volumetriche agli edifici esistenti diverse e non assimilate alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali di cui ai precedenti commi 8 e 9 di questo articolo (articolo 78 comma 1 lettera g L.R. 1/2005).

Nelle norme riferite alle diverse articolazioni spaziali del R.U. per le quali sono eventualmente ammessi gli interventi di addizione volumetrica ed ampliamento sono stabiliti e disciplinati in dettaglio i criteri urbanistici, i parametri edilizi e dimensionali, nonché le ulteriori prescrizioni e misure da rispettare per la realizzazione di detti interventi. Salvo i casi in cui è puntualmente stabilito dalle presenti norme, l'intervento di addizione edilizia ed ampliamento non è consentito sui fabbricati e i manufatti aventi natura accessoria o pertinenziale.

**17. Sostituzione edilizia.** Sono gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione (articolo 78 comma 1 lettera h L.R. 1/2005). Resta inteso che nell'ambito della sostituzione edilizia sono ammessi gli interventi di manutenzione e miglioramento qualitativo dell'efficienza e della capacità delle infrastrutture e delle reti tecnologiche esistenti.

Nelle norme riferite alle diverse articolazioni spaziali del R.U. per le quali sono eventualmente ammessi gli interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento volumetrico sono stabiliti e disciplinati in dettaglio i criteri urbanistici, i parametri edilizi e dimensionali, nonché le ulteriori prescrizioni e misure da rispettare per la realizzazione di detti interventi.

Ai fini del perseguimento delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 39 della L.R.1/2005, sono specificatamente da considerarsi "sostituzione edilizia" - esclusivamente finalizzati al ripristino tipologico, alla riqualificazione architettonica e alla rigenerazione funzionale del patrimonio edilizio di impianto storico in territorio rurale - gli interventi di cui all'articolo 26 comma 3. In questo quadro il R.U., allo stesso articolo 26, subordina l'attuazione di detti interventi a specifiche misure di sistemazione ambientale delle resedi di pertinenza entro cui detti interventi sono realizzabili, nell'ambito della formazione di un Piano di recupero di iniziativa pubblica.

### **Articolo 17. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

1. Ai sensi dell'articolo 119 della L.R. 1/2005 il P.d.C. (di cui al precedente articolo 6) comporta la corresponsione, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Analogamente la S.C.I.A. comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere pertinenziali di cui al precedente articolo 16 commi 8 e 9), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

2. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a P.d.C. o a S.C.I.A., che comportano nuova edificazione o determinano, ancorchè riferiti ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili e/o dei volumi degli edifici;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari.

3. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'articolo 37 della L.R. 1/2005 e relativi Regolamenti di attuazione, come meglio indicate all'articolo 9, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del comune.

4. Il costo di costruzione è determinato sulla base di quanto indicato all'articolo 121 della L.R. 1/2005.

5. Sulla base delle tabelle di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005, il comune determina, per le diverse partizioni spaziali del proprio territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- a) differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali di cui alla L.R. 1/2005;
- b) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi pluriennali delle opere pubbliche comunali;
- c) tipologie e caratteri degli interventi di ristrutturazione (edilizia e urbanistica), di sostituzione edilizia, di recupero e riqualificazione insediativa;
- d) destinazioni d'uso;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

nonché, tenendo a riferimento le disposizioni di cui al successivo Capo IV (articoli 20, 21 e 22) (distribuzione e localizzazione delle funzioni), in relazione:

- a) alle differenti partizioni spaziali previste dal R.U. di cui al precedente articolo 13;
- b) alle destinazioni d'uso regolamentate per le stesse partizioni spaziali ed in ragione della

- specifica disciplina delle funzioni di cui al successivo articolo 20;
- c) alle previsioni di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute nello stesso R.U. o comunque programmate dall'amministrazione comunale.
6. Nelle partizioni spaziali denominate "Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)", "Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR)" e "Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti" (BC), "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (~~CE,CR~~ CP, CT)", nonché ed più in generale in quelle soggette dal R.U. alla formazione di Piani attuativi (P.A.) di iniziativa privata, le opere di urbanizzazione primaria, da cedere gratuitamente al comune sono eseguite a totale carico e spesa dei privati proponenti e, in tal caso, la quota di oneri riferiti alla sola urbanizzazione primaria non è dovuta. In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria la corresponsione dei relativi oneri è sempre dovuta.
7. Le S.C.I.A. per il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, sono sempre onerose, secondo quanto indicato e prescritto ai precedenti commi 1 e 2.

### **Articolo 18. Ulteriori oneri a carico del proponente (perequazione)**

1. Il presente R.U. utilizza e persegue operativamente ed in forza di legge il metodo della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005, in ragione delle disposizioni di cui all'articolo 38 del P.S. vigente espresse attraverso specifiche misure di compensazione e mitigazione ambientale.
2. Oltre a quanto previsto all'articolo 17, in applicazione del comma precedente il R.U. pone a carico e spesa dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia di cui al successivo titolo VII ("Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica RU, "Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana - RR", "Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti - BC, "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica - ~~CE CR~~ - CP - CT, nonché in tutti gli altri casi di previsioni soggette a piano attuativo P.A. di iniziativa privata) sulla base di quanto disposto, prescritto ed indicato per ogni singola partizione spaziale nelle presenti norme e nelle relative "Schede norma", i seguenti eventuali ulteriori oneri:
- la cessione gratuita al Comune e l'eventuale contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti (quale misura di compensazione), delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.), che sono realizzate a scomputo degli oneri di cui al precedente articolo 17;
  - la cessione gratuita al Comune e l'eventuale contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti (quale misura di compensazione), di quote parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal R.U. alla formazione e al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.), anche eccedenti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68;
  - l'eventuale ulteriore onere monetario - aggiuntivo di quello indicato alle precedenti linee (quale misura di compensazione) - riferito alla contestuale realizzazione totale o parziale di opere, infrastrutture, spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, verde pubblico, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, da eseguirsi anche su aree esterne a quelle oggetto di trasformazione, comunque su aree di proprietà e/o possesso del Comune o di altra amministrazione pubblica;
  - la contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune (quale misura di compensazione) di quota parte delle aree o degli immobili previsti per ogni singola partizione spaziale destinate all'edilizia residenziale pubblica e/o ad attrezzature di interesse generale; ovvero la contestuale realizzazione della quota parte degli alloggi previsti per ogni singola partizione spaziale da destinare all'edilizia residenziale convenzionata con prezzi e/o canoni fissati dal Comune sulla base dei parametri stabiliti dalle norme della Regione Toscana;

- la contestuale realizzazione di misure di mitigazione degli interventi previsti da realizzarsi, sia sugli immobili da cedere gratuitamente al comune, sia sugli immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni. Dette misure possono comprendere altresì gli eventuali impegni ed oneri volti al mantenimento e alla conservazione di specifici spazi aperti e aree agricole di valore paesaggistico e di presidio ambientale riconosciuti dallo stesso R.U. per determinate partizioni spaziali.
- 3. Le prescrizioni di cui al comma 2 si applicano anche nel caso di previsioni urbanistiche riferite ad aree e conseguenti partizioni spaziali distinte, anche non necessariamente contermini e/o adiacenti ed aventi natura diversa, che risultano riferite alla stessa “scheda norma” e che pertanto costituiscono comunque un’unica unità minima di intervento, delle quali la capacità edificatoria è trasferita in specifiche parti (superfici fondiariale), al fine di garantire un riequilibrio insediativo e funzionale all’interno dell’Universo urbano dei Sistemi territoriali e delle U.T.O.E. e più in generale dei contesti territoriali interessati.
- 4. La realizzazione degli interventi previsti nelle partizioni spaziali soggette a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano attuativo o di un permesso a costruire convenzionato, esteso all’intera partizione spaziale oggetto di intervento, comprendente le permute 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 pubblici con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui ai commi precedenti.
- 5. Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri a carico del proponente di cui ai precedenti commi richiede idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici di cui al comma 4.

### **Articolo 19. Monetizzazione degli interventi e delle misure**

- 1. La “monetizzazione” consiste nella corresponsione al Comune di una somma di denaro, commisurata al valore degli standard urbanistici e/o edilizi, in sostituzione del reperimento delle relative aree, nei casi in cui questo non risulti possibile.
- 2. Per tutti gli interventi previsti nell’ambito della “Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”, di cui al Titolo III, nell’accertata impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi o spazi pubblici da realizzare ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi e delle destinazioni d’uso previsti, sarà possibile in luogo della realizzazione degli stessi spazi la “monetizzazione” con conseguenti relativi oneri a carico del proponente e da versare al Comune, mediante procedure e parametri di stima da stabilire con apposito Regolamento comunale.
- 3. In assenza del regolamento di cui al precedente comma 2, quale parametro di riferimento per la monetizzazione si assume il costo a mq., riferito ad un costo corrispondente a una superficie a parcheggio/viabilità calcolato sulla base di un computo metrico tipo dell’ufficio tecnico comunale con prezzi desunti da quelli più recenti pubblicati sul B.U.R.T. della Regione Toscana.
- 4. La “monetizzazione” è inoltre ammissibile in luogo della cessione delle aree destinate a spazi pubblici (parcheggi e aree per l’adeguamento delle dotazioni territoriali e della rete infrastrutturale) per le partizioni spaziali “Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)”, quando il reperimento di spazi pubblici non risulti oggettivamente possibile o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il territorio circostante. Con l’apposito Regolamento, di cui al precedente comma 1, il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione attenendosi, in ogni caso, ai seguenti

criteri:

- l'autorizzazione alla monetizzazione è una facoltà riservata al Comune (Consiglio comunale), che può concederla o meno dopo aver accertato che la trasformazione in progetto induce effetti positivi per il territorio circostante anche in assenza degli spazi pubblici previsti dal R.U.;
  - la monetizzazione deve essere limitata ai casi di oggettiva impossibilità di realizzare la quota di spazi pubblici prescritta sia nelle aree oggetto di intervento che nelle sue immediate vicinanze;
  - la procedura deve comportare la corresponsione di un congruo contributo, commisurato alla necessità di realizzare altre aree a parcheggio pubblico idonee a compensare il maggior carico che deriva dalla quota di parcheggi non realizzata dal privato.
5. I proventi incassati con la monetizzazione dovranno essere obbligatoriamente accantonati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio e destinati esclusivamente alla realizzazione, nonché all'eventuale acquisizione, di aree destinate a spazi pubblici, con particolare riferimento per i parcheggi, per l'adeguamento delle dotazioni territoriali e della rete infrastrutturale.

## Capo IV – DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

### Articolo 20. Operatività, campo di gestione e applicazione

1. Fino all'eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale mediante il presente Capo il R.U. definisce e contiene, dandone efficacia operativa, la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all'articolo 58 della L.R. 1/2005, regolando i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili (fabbricati, edifici, manufatti, spazi aperti, strutture ed infrastrutture), delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati, secondo la suddivisione del territorio in “partizioni spaziali” di cui al precedente articolo 13 e con eventuale ulteriore riferimento e specificazione ai Sistemi territoriali, alle U.T.O.E. e ai Sistemi e sub-sistemi funzionali (partizioni territoriali) così come individuate dal P.S. vigente.
2. La “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” garantisce inoltre il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti, nell'ambito del perimetro dei centri abitati come definito al precedente articolo 14, perseguendo un'organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale e degli Standard urbanistici, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.
3. La “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” con riferimento a ciascuna partizione spaziale (del R.U.) e/o territoriale (del P.S.) di cui al comma 1, individua e definisce:
  - a) le funzioni ammesse e non ammesse anche in relazione agli edifici, a singole unità 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 d'uso comunque soggetti a titolo abilitativo;
  - d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti del territorio, comunque sulla base delle partizioni spaziali individuate dal R.U. e delle partizioni territoriali individuate dal P.S.;
  - e) specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a S.C.I.A..

### Articolo 21. Funzioni e destinazioni d'uso degli immobili

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Capo, si definisce destinazione d'uso attuale legittima di un immobile o unità immobiliare quella risultante da titoli abilitativi, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data precedente alla adozione del presente R.U., ovvero per i fabbricati realizzati in data antecedente al 17.08.1942 **all'interno dei centri abitati e al 1.9.1967 all'esterno dei centri abitati** - e non oggetto di titoli abilitativi successivi a tale data - dalla posizione catastale originaria o di impianto quale risulta alla data di adozione dello stesso R.U..
2. Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della L.R. 1/2005, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali (d'uso):
  - a. residenziale;
  - b. industriale e artigianale;
  - c. commerciale;
  - d. turistico-ricettiva;
  - e. direzionale;
  - f. di servizio,
  - g. commerciale all'ingrosso e depositi;
  - h. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
3. Al fine di una corretta applicazione della disciplina del presente Capo ciascuna delle categorie di destinazione d'uso principali di cui al precedente comma 2 è ulteriormente articolata, anche sulla base del quadro conoscitivo del R.U., nelle seguenti sub-categorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale. In particolare:
  - a. *residenziale*. Comprende:
    - civili abitazioni e relative pertinenze (a.1),
    - residenza d'epoca, case vacanze, **case per ferie**, attività turistico-ricettiva di affittacamere e bed and breakfast e relative pertinenze (a.2.);
  - b. *industriale e artigianale*. Comprende:
    - media e piccola industria (b.1),
    - laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali (b.2.),
    - magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, spazi pertinenziali all'attività artigianale e industriale (b.3),
    - piazzali e depositi di materiali (b.4),
    - attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei (b.5),
    - servizi alla persona e attività diversi da quelli indicati ai punti c.6 e c.7 (b.6),
    - depositi di inerti (b.7),
    - attività di trasformazione e produzione di materiali per l'edilizia (b.8),
    - attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali (b.9),
    - attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli (b.10),
    - stazioni di servizio e distributori di carburante (b.11),
  - c. *commerciale*. Comprende:
    - medie (tra 300 e 1500 mq) strutture di vendita alimentari e non alimentari (c.1.),
    - esercizi di vendita alimentari al dettaglio (inferiore a 300 mq) e di vicinato (c.2),
    - esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti, articoli e beni di vario genere e merceologia (c.3),
    - esercizi di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristoranti, pizzerie, mense, gelaterie, pasticcerie, panetterie, rosticcerie, c.4),
    - farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni sanitari (c.5),
    - botteghe e laboratori artigiani con vendita diretta al dettaglio di prodotti e servizi (sartorie, pelletterie, gioielleria, oreficeria, ceramica, c.6),

- servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, estetiste, palestre, centri benessere, qualora l'erogazione del servizio venga svolta anche al dettaglio c.7),
  - servizi complementari alle stazioni di servizio e distributori di carburante (c.8),
  - attività di noleggio (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto, ecc. c.9),
  - vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio (c.10),
  - attività di antiquariato con connessi laboratori artigianali di restauro (c.11),
  - attività ludico ricreative (c.12),
  - mercati (c.13);
- d. *turistico-ricettiva*. Comprende:
- residenze turistico alberghiere e **residence** (d.1),
  - alberghi, motel, **pensioni e locande** (d.2),
  - ostelli della gioventù e **case per ferie** (d.3),
  - campeggi (d.4),
  - luoghi di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale giochi, cinema, sale scommesse e da gioco (d.5);
- e. *direzionale*. Comprende:
- uffici di enti pubblici (e.1),
  - uffici di associazioni ed enti morali e religiosi (associazioni, partiti, sindacati, e.2),
  - banche, assicurazioni, attività di intermediazione e uffici postali (e.3),
  - uffici di informazione turistica e istituzionale (e.4),
  - ambulatori medici e uffici professionali ed imprenditoriali (e.5),
  - agenzie di viaggio, comunicazione e immobiliari, servizi di autotrasporto, attività di vigilanza e investigazione (e.6);
- f. *di servizio (pubblici e di uso pubblico)*. Comprende:
- parcheggi e aree di sosta (f.1),
  - verde pubblico e di uso pubblico (f.2),
  - spazi e servizi per l'istruzione, l'educazione e la formazione (f.3),
  - servizi religiosi e di culto (f.4),
  - servizi e strutture assistenziali e sanitari (ambulatori, distretti sanitari, case di cura, diurni e notturni, residenza sanitaria assistita e/o protetta, pronto soccorso e assistenza, f.5),
  - centri sociali, ricreativi e culturali (f.6),
  - servizi e attrezzature per lo sport e il tempo libero (f.7),
  - servizi ed impianti a rete e relative dotazioni territoriali (energia, acqua, depurazione, rifiuti, telecomunicazioni, f.8),
  - cimiteri ed altre strutture di uso pubblico (f.9),
  - servizi, spazi, uffici e sedi per le attività della pubblica amministrazione (f.10),
  - servizi, spazi, uffici e sedi di forze armate e di polizia (f.11),
  - servizi, spazi uffici per la mobilità e il trasporto pubblico (f.12);
  - aree di sosta camper (f.13),
- g. *commerciale all'ingrosso e depositi*. Comprende:
- commerciale all'ingrosso (g.1),
  - magazzini, rimessaggi, stoccaggio e ricovero merci, veicoli e manufatti (g.2);
- h. *agricola e funzioni connesse*. Comprende:
- attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali (h.1),
  - agriturismo e altre attività turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge (h.2);
  - vendita **e consumazione** diretta di prodotti agricoli e agro-alimentari (filiera corta) direttamente connessi con l'attività agricola professionale (h.3).
4. Fermo restando:
- le destinazioni d'uso esistenti legittime alla data di adozione del presente R.U.;



- quanto ulteriormente disciplinato ai successivi Titoli II e III , dove possono essere indicate eventuali disposizioni integrative rispetto a quanto disposto nel presente articolo;
- quanto disposto al successivo comma 6, in ordine a divieti generali per specifiche partizioni territoriali del P.S.;

per ciascuna partizione spaziale di cui al precedente articolo 13 il R.U. individua, in riferimento a quanto disciplinato al precedente comma 3, le categorie di destinazione d'uso principali ammissibili secondo quanto indicato nella tabella che segue:

	a) residenziale	b) ind.-artigianale	c) commerciale	d) turistico-ricettiva	e) direzionale	f) di servizio	g) com.all'ingrosso	h) agricola
<b>Universo rurale e Sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio locale (Disciplina per la gestione del territorio aperto)</b>								
<b>AMBITI E AREE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE)</b>								
Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)	SI	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI
Varchi ineditati e cerniere verdi interne agli insediamenti (RE4)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Rete idrica superficiale (RE5)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
Cave abbandonate suscettibili di recupero e ripristino ambientale (RE6)	A.G.T.							
<b>AREE AGRICOLE E CON FUNZIONI RURALI (E)</b>								
Aree ad esclusiva funzione agricola (E1)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Aree a prevalente funzione agricola (E2)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Aree agricole periurbane marginali di controllo amb. di valore paesag. (E3)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
<b>Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti)</b>								
<b>INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A)</b>								
Monumenti, edifici e spazi di valore storico – testimoniale (AM)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Centri, nuclei ed insediamenti storici e relativa classificazione (A1)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Altri insediamenti di impianto storico e relativa classificazione (A2)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
<b>INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B)</b>								
Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
Insediamenti residenziali recentemente pianificati ed attuati (B3)	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO
Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
<b>SPAZI APERTI E AREE INEDIFICATE INTERNE AGLI INSEDIAMENTI (I)</b>								
Aree agricole e spazi aperti ineditati interclusi degli insediamenti (I1)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
Rimboschimenti Aree e cinture verdi di ambientazione (I3)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI
<b>Universo urbano e Sistema funzionale per la qualità e l'eco-efficienza (Disciplina dei servizi e delle dotazioni territoriali)</b>								
<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO (F)</b>								
Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
Impianti e attrezzature sportive (F2)	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione (F3)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4)	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO
Ambiti per l'edilizia residenziale pubblica e per attrezzature pubbliche (F5)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<b>SERVIZI ED IMPIANTI PER L'EFFICIENZA DEL TERRITORIO (S)</b>								
Impianti tecnici, per i servizi e dotazioni ter. e relative fasce di rispetto (S1)	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO

Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale e relative fasce di rispetto (S2)	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
<b>Universo urbano e Sistema funzionale per l'accessibilità e le capacità (Disciplina della rete della mobilità)</b>								
<b>AREE E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (M)</b>								
Parcheeggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP*)	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
Viabilità esistente da mantenere (M1) o da adeguare e migliorare (M2)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Viabilità di progetto di interesse locale (M3)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Rete ferroviaria esistente e relativa fascia di rispetto (M4)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Elementi per l'accessibilità e la fruizione dei centri abitati (MR)	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Verde di ambientazione della viabilità (MV)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
<b>Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana (Disciplina delle trasformazioni e delle aree produttive)</b>								
<b>INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)</b>								
Insedimenti industriali e artigianali consolidati (D1)	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO
Insedimenti commerciali e direzionali consolidati (D2)	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO
Insedimenti turistico – ricettivi consolidati (D3)	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO
Insedimenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4)	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO
Insedimenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
<b>AREE DI NUOVA PREVISIONE (ZONE B e C)</b>								
Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)	SI	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica residenziali (CR)	A.G.T.							
Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)	A.G.T.							
Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica turistico-ricettivi (CT)	A.G.T.							
<b>AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (R)</b>								
Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)	SI	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana (RR)	A.G.T.							

Categorie d'uso principali ammissibili per le differenti partizioni spaziali individuate dal R.U.

Nelle righe le partizioni spaziali del R.U. e nelle colonne le destinazioni d'uso ammesse

5. Nella tabella di cui al precedente comma 4 nei casi in cui sia indicata la sigla A.G.T. le categorie di destinazione d'uso ammesse sono indicate nelle specifiche norme riferite alle singole partizioni spaziali del R.U., ovvero per gli atti di governo del territorio recepiti e confermati dal R.U., di cui al successivo articolo 69 del Titolo V, nella disciplina e nelle norme degli atti stessi.

6. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti legittime alla data di approvazione del R.U., nel territorio comunale secondo le partizioni territoriali del P.S. vigente non sono ammesse, in aggiunta a quanto indicato al precedente comma 4, le seguenti sub-categorie di destinazione d'uso:

a) Partizioni spaziali appartenenti all'Universo rurale dei Sistemi territoriali e al Sistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio (articolo 13):

- media e piccola industria (b.1),
- piazzali e depositi di materiali (b.4),
- attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei (b.5),
- discariche e depositi di inerti (b.7),
- attività di trasformazione e produzione di materiali per l'edilizia (b.8),
- attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli (b.10),
- medie (tra 300 e 1500 mq) strutture di vendita alimentari e non alimentari (c.1.),
- attività ludico ricreative (c.12),
- mercati (c.13);
- residenze turistico alberghiere (d.1),
- alberghi, motel, pensioni e locande (d.2),
- campeggi (d.4),
- aree di sosta camper (d.5),
- luoghi di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale giochi, cinema, sale scommesse e da gioco (d.6);

- servizi e strutture assistenziali e sanitari (distretti sanitari, case di cura, diurni e notturni, residenza sanitaria assistita e/o protetta, pronto soccorso e assistenza, f.5),
  - commerciale all'ingrosso (g.1),
  - magazzini, rimessaggi, stoccaggio e ricovero merci, veicoli e manufatti (g.2);
- b) Partizioni spaziali appartenenti all'Universo urbano dei Sistemi territoriali e ai Sistemi funzionali per "l'identità e la rigenerazione urbana", per la "qualità e l'eco-efficienza" per "l'accessibilità e le capacità" (articolo 13):
- Discariche e depositi di inerti (b.7),
  - campeggi (d.4),
  - attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali (h.1),
  - agriturismo e altre attività turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge (h.2).

## Articolo 22. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili

1. Ai sensi dell'articolo 59 della L.R. 1/2005, è da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare, come definita all'articolo 5, in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile netta dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
2. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e/o degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella esistente al momento dell'adozione del R.U. è subordinato, secondo la vigente disciplina e in funzione delle opere edilizie che si rendessero necessarie, al rilascio da parte del Comune del Permesso a Costruire, oppure alla presentazione della S.C.I.A..
3. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie è comunque obbligatoria la presentazione della S.C.I.A., secondo le modalità indicate dal R.E. comunale.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie risulta, in analogia, quale percentuale sul totale degli oneri previsti e dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia da stabilirsi nello specifico regolamento di cui al precedente articolo 17. Le percentuali richiamate variano a seconda del tipo di mutamento di destinazione d'uso richiesto in funzione della ponderazione dei potenziali carichi insediativi ed ambientali indotti dalla nuova categoria d'uso rispetto a quella originaria.
5. Fermo restando quanto disposto al successivo comma 6 relativamente agli edifici con destinazione d'uso agricola ubicati in territorio rurale e di quanto ulteriormente indicato al comma 7 in applicazione della disciplina del P.I.T., il R.U. ammette mutamenti della destinazione d'uso originaria degli edifici e degli immobili in altre destinazioni d'uso, nei limiti di quelle specificatamente ammesse per ogni singola partizione spaziale nella tabella di cui al precedente articolo 21 comma 4.
6. Il cambio di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola posti in territorio rurale, ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 1/2005, è invece specificatamente disciplinato al successivo articolo 27, nell'ambito delle disposizioni concernenti il territorio aperto (Titolo II).
7. In coerenza con le finalità, gli obiettivi e le prescrizioni correlate all'Invariante Strutturale "Presenza Industriale" del P.I.T. (articolo 18, 19) non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di edifici con destinazione d'uso "industriale e artigianale", "turistico-ricettiva", "commerciale all'ingrosso e depositi" ricadenti nella Disciplina del territorio rurale, di cui al successivo Titolo II. Il cambio di destinazione d'uso non è inoltre ammesso per gli edifici e i rispettivi manufatti accessori e comunque per quelli con destinazioni d'uso diverse da quelle "residenziali, commerciali, direzionali, turistico-ricettiva, di servizio".

## TITOLO II

### - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO APERTO

(Universo rurale e Sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio locale)

#### CAPO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

##### Articolo 23. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale

1. Nell'ambito della disciplina per la "gestione del territorio rurale", per attività agricole s'intendono quelle previste dall'articolo 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali; ovvero quelle per la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; nonché le attività faunistico-venatorie nei soli casi dei territori esterni ad aree protette formalmente riconosciute.

2. Sono connesse e complementari all'attività agricola le attività agrituristiche che, sulla base dell'estensione dell'azienda agricola, delle sue dotazioni di spazi, edifici e strutture e della natura e varietà delle attività agricole praticate risultano idonee ai sensi delle leggi vigenti in materia. Sono altresì connesse all'attività agricola la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché carburati ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo nel rispetto delle quantità e norme di settore vigenti e produttive di reddito agrario.

3. Sono funzionali all'attività agricola gli annessi, le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.

4. Con esclusione:

- delle partizioni spaziali ricomprese all'interno del S.I.R. n. 63 delle "Cerbaie", indicativamente corrispondente alle partizioni spaziali denominate "Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)" per le quali si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 56/2000 e le misure di conservazione individuate ai sensi della Delibera C.R. 6/2004, secondo quanto ulteriormente specificato al successivo articolo 30;
- delle partizioni spaziali ricomprese all'interno delle cave individuate dal P.R.A.E.R. (di cui alla delibera C.R. n° 27 del 27.02.2007), indicativamente corrispondenti alle partizioni spaziali denominate "Cave abbandonate suscettibili di ripristino ambientale (RE6)", per le quali si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 78/1998, secondo quanto ulteriormente specificato al successivo articolo 35;

il R.U., in applicazione della disciplina del P.S. vigente relativa al "Sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio" (Strategia per lo sviluppo), ricompreso complessivamente nell'ambito dell'Universo rurale dei Sistemi territoriali (Statuto del territorio), disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammissibili e non ammissibili relativamente all'uso delle risorse essenziali, nonché la nuova edificazione di edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola coerentemente con il Titolo IV, Capo III della L.R. 1/2005 e del successivo Regolamento di Attuazione di cui alla D.G.R. n° 5/R del 9.2.2007, come da ultimo modificata dalla D.P.G.R. n° 7/R del 6.2.2010. A tal fine le aree agricole, forestali e naturali, tenendo conto della definizione tematica e dell'articolazione delle "componenti e risorse

territoriali” dell’Universo rurale, nonchè dell’articolazione in sub-sistemi funzionali del P.S. vigente, risultano articolate e dettagliate nelle seguenti partizioni spaziali (territorio aperto e/o rurale):

**AMBITI E AREE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE)**

- Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)
- Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)
- Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)
- Varchi inedificati e cerniere verdi interne agli insediamenti (RE4)
- Rete idrica superficiale (RE5)
- Cave abbandonate suscettibili di recupero e ripristino ambientale (RE6)

**AREE AGRICOLE E CON FUNZIONI RURALI (E)**

- Aree ad esclusiva funzione agricola (E1)
  - Aree a prevalente funzione agricola (E2)
  - Aree agricole periurbane marginali di controllo ambientale di valore paesaggistico (E3)
- 5.** Gli interventi edilizi di qualsiasi natura disciplinati nel presente Capo devono prevedere e realizzare all’interno dell’area di riferimento e/o di proprietà, nonché nelle aree di pertinenza:
- il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, argini, briglie, gorili, ecc.), dei filari di alberi e arbusti, delle siepi, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale, dei percorsi (mulattiere, sentieri, carrarecce, ...) e delle opere d’arte di corredo (muri di sostegno, ponti, scoline, ecc.), degli individui arborei ad alto fusto, secondo le direttive di cui al successivo Titolo VI Capo II;
  - le aree a parcheggio, commisurate alle funzioni da svolgere, con sistemazioni a verde, alberature e aiuole in modo da garantire una adeguata permeabilità nel rispetto delle indicazioni del P.I.T..
- 6.** I suddetti aspetti devono essere in particolare esplicitamente individuati nelle richieste degli atti autorizzativi ed abilitativi previa presentazione di appositi elaborati di inquadramento territoriale ed ambientale da redigersi sulla base delle indicazioni contenute nel R.E. comunale.

**Articolo 24. Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale**

- 1.** Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.P.M.A.A.) ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’articolo 42 della L.R. 1/2005, nei casi specificatamente indicati nel presente R.U. ed in questo caso è corredato dagli elaborati necessari sulla base di quanto indicato nel R.E..
- 2.** L’approvazione del P.A.P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi. Il programma aziendale ha una durata decennale. Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell’imprenditore agricolo, a scadenze annuali. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali.
- 3.** Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all’intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiarie minime di cui all’articolo 2 della D.P.G.R. n° 7R/2010, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in comuni non contigui il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto all’interno dell’unità tecnico-economica, mentre per realizzare le dotazioni generali devono essere applicate le disposizioni dell’articolo 41, comma 7 della L.R. 1/2005.
- 4.** La realizzazione del programma aziendale è garantita da un’apposita convenzione, o da un atto d’obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune. In particolare, la convenzione o l’atto unilaterale d’obbligo contengono l’impegno dell’imprenditore agricolo:

- a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio esistente di cui all' articolo 43 , comma 2, lettere a) e b) della L.R. 1/2005;
  - b) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - c) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
  - d) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - e) a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
  - f) ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
5. Il P.A.P.M.A.A, qualora preveda la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale, di cui al successivo articolo 28, di dimensione superiore a 600 mc, ha valore di Piano Attuativo. In questo quadro il P.A.:
- non necessita di specifiche attività di valutazione ambientale e strategica (V.A.S.), ai sensi del comma 2, articolo 5bis della L.R. 10/2010;
  - deve invece essere corredato della simulazione, tramite rendering, delle modifiche sia all'assetto agrario, sia all'edificato e alla viabilità di progetto, comprensiva di specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica da redigersi sulla base delle specifiche indicazioni contenute nel R.E. comunale.
6. Con l'obiettivo di controllare le trasformazioni del paesaggio agrario e rurale, il P.A.P.M.A.A. deve essere inoltre richiesto anche in mancanza di interventi edilizi ed urbanistici, nel caso di trasformazioni e sostituzioni culturali, abbattimento e sostituzione di formazioni forestali ed individui arborei e/o di interventi sui suoli connessi con la conduzione dei fondi agricoli.

## **Articolo 25. Classificazione del patrimonio edilizio (P.E.) in territorio aperto**

1. Il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente presente nel territorio aperto (rurale) è distinto e riconosciuto sulla base delle indagini storico-cartografiche, del rilievo urbanistico e della schedatura contenute nel quadro conoscitivo del R.U. in funzione del valore storico, architettonico e documentario prevalente, secondo quanto indicato e disciplinato nel P.S. vigente (Statuto del territorio, disciplina dei Sistemi territoriali, articolo 11). In particolare gli edifici ed i manufatti nonché il corrispondente resede di pertinenza - che risulta l'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi edilizi disciplinati dal presente R.U. (di cui al precedente articolo 5 comma 3) - sono individuati in cartografia con apposita simbologia grafica, secondo le seguenti categorie:
- *Insedimenti di impianto storico (e relative aree di pertinenza);*
  - *Insedimenti di impianto recente (e relative aree di pertinenza);*
  - ***Strutture e complessi degradati da riqualificare in territorio rurale (Piani di recupero).***
2. Per ogni categoria di insediamenti, edifici e manufatti cui al precedente comma 1 sono indicati dal R.U. nei successivi articoli del presente Capo gli interventi edilizi e urbanistici ammessi, le modalità di attuazione ed eventuali specifiche prescrizioni operative, anche in riferimento al mutamento di destinazione d'uso. Non sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi in partizioni spaziali esterne alle resedi di pertinenza degli edifici e dei manufatti di cui al precedente comma 1.
3. Il R.E. definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali

in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, manutenzione degli spazi aperti e a comune, materiali da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi.

## Articolo 26. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto

### - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO

1. Per gli *insediamenti di impianto storico* in territorio rurale il R.U. prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione di quadro propositivo (adottata anche nell'ambito della disciplina degli insediamenti esistenti):

- Insediamenti di valore storico –testimoniale (V);
- Insediamenti di valore storico - architettonico (1);
- Insediamenti di interesse tipologico (2);
- Insediamenti di interesse ambientale (3);
- Insediamenti in pessimo stato di manutenzione e ruderi (r).

2. Coerentemente con le disposizioni del P.S. vigente e con le specifiche caratteristiche del Comune di Calcinaia, gli interventi ammessi secondo la differente classificazione di quadro propositivo, sono quelli degli analoghi (per caratteristiche tipologiche e classificazione di valore) edifici posti nei centri, borghi e nuclei di impianto storico. In particolare:

- per gli insediamenti classificati di valore storico - testimoniale (V), gli interventi ammessi sono quelli di cui al successivo articolo 40.
- per gli altri insediamenti di impianto storico classificati di valore storico – architettonico (1), di interesse tipologico (2), e in pessimo stato di manutenzione o ruderi (R), secondo la differente classificazione, **ovvero per gli edifici e manufatti eventualmente non classificati**, gli interventi ammessi sono quelli di cui al successivo articolo 41.

3. Nei casi di edifici e manufatti di impianto storico a destinazione d'uso agricola per i quali sia previsto il cambio di destinazione d'uso con le modalità e le limitazioni di cui al successivo articolo 27, nell'ambito della formazione del **Titolo abilitativo convenzionato Piano di recupero** di cui ai commi 2 e 3 dello stesso articolo 27, sono consentiti, in alternativa agli interventi ammissibili previsti nell'ambito della ristrutturazione edilizia, "*incrementi volumetrici*" mediante interventi di "*sostituzione edilizia*" a parità di S.U.L. esistente, esclusivamente finalizzati al ripristino tipologico, alla riqualificazione architettonica e alla rigenerazione funzionale del patrimonio edilizio di impianto storico in territorio rurale, fino ad un incremento della superficie utile lorda (S.U.L.) esistente non superiore a mq 35 con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti. In questo quadro il **Titolo abilitativo convenzionato Piano di recupero**, dettaglia le modalità di realizzazione degli interventi di sostituzione edilizia secondo i seguenti criteri guida, da dettagliare nel R.E.:

- le demolizioni e ricostruzioni devono essere limitate alle sole parti di edifici o manufatti in pessimo stato di conservazione fisica o tipologica (da esplicitare e dimostrare nell'ambito del **Titolo abilitativo convenzionato Piano di recupero**), ovvero ai manufatti, alle volumetrie secondarie e alle superfetazioni di epoca recente presenti nel resede di pertinenza;
- devono al contempo essere conservate, recuperate e ove necessario ripristinate, con materiali e tecniche tradizionali (da documentare nell'ambito del Piano di recupero), le parti di edifici e manufatti per i quali siano riconoscibili i valori storico documentali e ambientali con particolare riferimento agli elementi architettonici di pregio;
- gli incrementi volumetrici devono essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tali da rendere riconoscibile l'intervento contemporaneo da quelli di recupero sulle parti di valore storico documentale e ambientale, privilegiando il posizionamento degli stessi sui fronti secondari e per uno sviluppo planivolumetrico che consenta la corretta identificazione e percezione nelle parti aggiunte rispetto a quelle originarie di impianto storico;
- i prospetti ed i fronti principali degli edifici devono essere mantenuti con l'articolazione e

l'impaginazione originaria delle aperture e delle componenti architettoniche di rilevanza tipologica, senza significative alterazioni del posizionamento di porte, finestre, scale, arcate, ecc., individuando eventualmente i soli interventi di ripristino tipologico volti a mitigare eventuali alterazioni dei fronti intervenute in epoca recente.

4. La realizzazione degli interventi individuati con il **Titolo abilitativo convenzionato Piano di recupero** di cui al comma 3 è subordinata alla conseguente definizione di una convenzione e dell'atto d'obbligo unilaterale di cui al successivo articolo 27, **da approvarsi contestualmente all'adozione dello stesso Piano di recupero**.

- INSEDIAMENTI RECENTI

5. Per gli "insediamenti recenti" a "**destinazione d'uso agricola (annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo) funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole**", qualora mantengano la destinazione d'uso esistente (agricola) sono consentiti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 43 della L.R. 1/2005, i seguenti interventi (di cui al precedente articolo 16):

- la "ristrutturazione edilizia o in alternativa la sostituzione edilizia", con trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito;
- la "ristrutturazione edilizia", con ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

In alternativa agli interventi precedentemente indicati, previa presentazione di P.A.P.M.A.A., di cui al precedente articolo 24 - non avente comunque valore di Piano Attuativo - e ferma restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste dal P.T.C. della Provincia di Pisa, sono inoltre ammessi interventi di "ristrutturazione urbanistica", a parità di superficie utile esistente e senza aumento delle unità abitative a cui possono aggiungersi le possibilità di ampliamento "una Tantum" indicate alle linee precedenti.

Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi precedentemente elencati per gli edifici a destinazione d'uso agricola, l'imprenditore agricolo, mediante titolo abilitativo convenzionato, si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per almeno venti anni dalla loro realizzazione.

6. Per gli "insediamenti recenti" a "**destinazione agricola diversi da quelli di cui al precedente comma 5**" sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16, con esclusione delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali" di cui al punto 3 dello stesso articolo 16 comma 8.

7. Per gli "Insediamenti recenti" con "**destinazioni diverse da quella agricola**" il R.U., in applicazione della disciplina di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, prevede le disposizioni di seguito diversificate in relazione alla destinazione d'uso degli edifici e manufatti. In particolare:

- per gli edifici e manufatti a "**destinazione residenziale e commerciale**", il R.U. ammette gli interventi edilizi ed urbanistici disciplinati per gli "insediamenti recenti prevalentemente residenziali" ed in particolare per quelli indicati come "insediamenti a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui al successivo articolo 44, con esclusione delle addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 comma 16;
- per gli edifici e manufatti a "**destinazione turistico-ricettiva**", il R.U. ammette gli interventi edilizi ed urbanistici disciplinati per gli "insediamenti esistenti prevalentemente produttivi" ed in particolare per quelli indicati come "insediamenti turistico-ricettivi consolidati (D3)", di cui al successivo articolo 72, con esclusione delle addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 comma 16;
- per gli edifici e manufatti a "**destinazione industriale e artigianale**" in coerenza con le



prescrizioni di cui all'articolo 18 e 19 del P.I.T. della Regione Toscana il R.U. ammette gli interventi edilizi ed urbanistici disciplinati per gli "insediamenti recenti prevalentemente produttivi" ed in particolare per quelli indicati come "insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)", di cui al successivo articolo 70, con esclusione delle addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 comma 16;

- per gli edifici e manufatti a "*destinazione commerciale, direzionale, commerciale all'ingrosso*" in coerenza con le prescrizioni di cui all'articolo 18 e 19 del P.I.T. della Regione Toscana il R.U. ammette gli interventi edilizi ed urbanistici disciplinati per gli "insediamenti recenti prevalentemente produttivi" ed in particolare per quelli indicati come "insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)", di cui al successivo articolo 71, con esclusione delle addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 comma 16;
- per gli edifici e manufatti a "*destinazione d'uso di servizio*" sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, comprensiva delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali".

8. Per gli "*altri edifici e manufatti a destinazione d'uso diverse*" da quelle indicate ai precedenti commi (residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, commerciale all'ingrosso, di servizio, agricola) sono ammessi interventi fino alla "manutenzione straordinaria" di cui all'articolo 16 comma 6. Per questa ultima categoria di edifici, in coerenza con quanto disciplinato al successivo articolo 27, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto a quello legittimato dal titolo abilitativo.

9. Per tutte le categorie, in applicazione delle prescrizioni di cui all'articolo 19 del P.I.T., la realizzazione degli interventi previsti dalle presenti norme è subordinata al perseguimento del risparmio delle risorse idriche ed energetiche, dell'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, della riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali, secondo quanto indicato al Titolo VII Capo II. Devono infine essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali.

#### **- STRUTTURE E COMPLESSI DEGRADATI DA RIQUALIFICARE IN TERRITORIO RURALE**

##### **(PIANI ATTUATIVI DI RECUPERO)**

**10.** Comprendono insediamenti e relativi spazi pertinenziali di impianto storico o di recente formazione, posti all'eterno del "Limite urbano" e dei centri abitati, di cui all'articolo 14, di norma collocati in ambiti appartenenti al territorio rurale e che presentano fenomeni di degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, tendenzialmente contrastanti con il contesto agricolo entro cui sono ubicati o che determinano potenziali interferenze di natura paesistico-territoriale.

**11.** Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità insediativa, ad equilibrare la dotazione delle reti di urbanizzazione, a migliorare l'inserimento paesaggistico e ambientale, nei quali l'R.U. prevede interventi edilizi di "sostituzione edilizia", ovvero di "ristrutturazione urbanistica", di cui all'articolo 16 comma 15 o 17, a parità di volume esistente, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un Piano attuativo (di recupero di iniziativa pubblica o privata).

**12.** Gli interventi di "sostituzione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intero resede di pertinenza come perimetrato nella cartografia del R.U., tramite Piano attuativo (di recupero) mediante il quale sono individuati gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica volti ad integrare gli insediamenti nel più ampio contesto territoriale e a mitigare le eventuali condizioni di degrado in atto, nonché a verificare il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni esistenti e potenzialmente insediabili, nonché il rispetto e l'applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 83 e 84 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

**13.** In attesa del Piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione edilizia” di cui all’articolo 16 comma 8, con esclusione delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”. Sono inoltre ammessi gli interventi volti alla realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

**14.** In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d’uso ammesse sono quelle ammesse nelle diverse partizioni spaziali entro cui gli immobili ricadono secondo quanto ulteriormente indicato ai successivi articoli 35, 36 e 37. Il cambio di destinazione d’uso da una categoria all’altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 .

### **Articolo 27. Destinazioni d’uso e modalità per il cambio d’uso degli edifici rurali**

1. Ad esclusione degli edifici sia di “impianto storico” sia “recenti” aventi destinazione “industriale e artigianale”, “turistico-ricettiva”, “commerciale all’ingrosso e depositi” che risultano vincolati alla destinazione d’uso esistente in applicazione delle disposizioni del P.I.T. (di cui al precedente articolo 22 comma 7), nonché degli “altri edifici e manufatti legittimati in territorio aperto”, che risultano vincolati all’uso determinato dal titolo abilitativo che li ha originati, per le altre categorie di edifici e manufatti, di cui al precedente articolo 26, le destinazioni d’uso ammesse sono quelle specificatamente indicate per ogni partizione spaziale del R.U. al precedente articolo 21.

2. Ai sensi dell’articolo 45 della L.R. 1/2005, il cambio di destinazione d’uso di edifici rurali a destinazione agricola (ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell’art. 5 della ex L.R. 10/1979, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell’art. 43 della L.R. 1/2005), è consentito dal R.U. esclusivamente per gli edifici classificati di “impianto storico” di cui ai precedenti articoli 25 e 26, limitatamente agli insediamenti classificati di “valore storico - architettonico (1)” e di “interesse tipologico (2)”, mediante la preventiva **approvazione** ~~formazione~~ di un **Titolo abilitativo convenzionato Piano attuativo (di recupero)** di cui al precedente articolo 9.

3. Il **Titolo abilitativo convenzionato Piano attuativo (di recupero)**, sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi di natura storico cartografica e documentale, nonché con rilievi dettagliati di campagna, deve comprendere in particolare l’identificazione e quantificazione delle “aree agricole di pertinenza” degli edifici per le quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell’articolo 45 della L.R. 1/2005 e nelle quali i proprietari - qualora le aree agricole di pertinenza sia superiori all’ettaro - si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, secondo modalità e prescrizioni definite all’articolo 12 del Regolamento di attuazione di cui dalla D.P.G.R. n° 7R/1010 e meglio dettagliati nel R.E. comunale.

Il **Titolo abilitativo convenzionato Piano attuativo (di recupero)** comprende inoltre la convenzione o l’atto d’obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, nell’ambito dei quali sono regolate le modalità di attuazione degli interventi, gli oneri da corrispondere al comune e gli obblighi a carico dei proprietari.

4. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d’uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle “aree agricole di pertinenza”, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l’attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti. Essi devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. In questo

quadro gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

5. I **Titoli abilitativi convenzionati Piani attuativi (di recupero)** di cui ai commi precedenti, sono anche corredata:

- a) da una stima del costo degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- b) dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali;
- c) da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti;
- d) da eventuali ulteriori documentazioni indicate dal R.E. comunale.

6. Al fine di quanto disposto dall'articolo 45 comma 5 della L.R. 1/2005, in riferimento al dimensionamento e al fabbisogno assegnato dal P.S. al R.U., di cui all'articolo 22 del P.S.; si prevede la possibilità del cambio d'uso di edifici rurali a destinazione agricola di impianto storico fino ad un massimo di 5.000 mq di S.U.L. esistente e recuperabile. Il Comune, nell'ambito delle attività di monitoraggio dello stesso R.U. (articolo 98), provvede pertanto a controllare e contabilizzare i **Titoli abilitativi convenzionati Piani attuativi (di recupero)** di cui ai precedenti commi 2 e 3 ed eventualmente a sospendere ogni determinazione, anche di natura abilitativa, in caso di raggiungimento-soddisfacimento del dimensionamento previsto.

## **Articolo 28. Nuovi edifici e manufatti in territorio aperto**

1. Fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli 25 e 26, in coerenza con la disciplina del P.I.T. relativa all'Invariante Strutturale "Patrimonio territoriale", la realizzazione di interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella agricola in territorio rurale non è di norma ammessa, con particolare riferimento alle aree ricomprese nelle partizioni spaziali denominate "Aree di significativo interesse naturale. Core Areas (RE1)" per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 30.

2. La realizzazione di nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale, di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, è invece ammessa qualora specificatamente disciplinata e definita nelle norme relative alle diverse partizioni spaziali del territorio rurale di cui ai successivi Capi II e III.

3. Sono in particolare interventi di nuova edificazione o di installazione di edifici e manufatti a destinazione rurale, eventualmente ammessi dal R.U. per le diverse partizioni spaziali, secondo quanto stabilito dal P.S. vigente (articolo 11), quelli di seguito indicati:

- NUOVI EDIFICI RURALI COMMISURATI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

4. In applicazione alle disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, previa approvazione del P.A.P.M.A.A. presentato dall'imprenditore agricolo, di cui all'articolo 24, ovvero:

- a) la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi, di cui all'articolo 41 comma 2 della L.R. 1/2005, attraverso:
  - la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa, e comunque nel rispetto di quanto ulteriormente indicato e prescritto dall'articolo 2 della D.P.G.R. 7R/2010.
- b) la costruzione di "nuovi annessi agricoli" connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi, di cui all'articolo 41 comma 4 della L.R. 1/2005, attraverso:
  - la dimostrazione che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

- l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa e comunque nel rispetto di quanto ulteriormente indicato e prescritto dall'articolo 2 della D.P.G.R. 7R/2010.
- 5.** In riferimento agli interventi indicati al precedente comma il R.U., in conformità alle prescrizioni del P.S. vigente, individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:
- “nuovi edifici rurali ad uso abitativo” (comma 4 lettera a) non potranno avere superficie utile lorda superiore a 120 mq, altezza superiore a 7,50 mt. (max 2 piani fuori terra), tetto a capanna con pendenza delle falde compresa tra 30% e 35%, con esclusione di tetti piani;
  - “nuovi edifici rurali e nuovi annessi agricoli connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola” (comma 4 lettera b) dovranno avere altezza non superiore a 7,50 mt., tetto a capanna con pendenza delle falde compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
  - il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, l'impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, un impianto tipologico e formale articolato su volumi puri e su sistemi distributivi informati a grande semplicità, forma ed ubicazione adeguata ai caratteri dei luoghi e conforme alle tradizioni locali;
  - le aree oggetto dell'intervento di nuova edificazione devono essere già servite da strade vicinali o comunali o comunque da percorsi esistenti certificabili mediante consultazione cartografica;
  - la eventuali superfici interrato non dovranno fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato ed essere destinate esclusivamente a usi e finalità produttive (cantine, depositi, ecc.);
  - l'edificio, articolato su volumetrie geometricamente pure, dovrà presentare forme architettoniche tipiche del luogo, sempre sostenute da concetti di semplicità formale, strutturale e linguistica; la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche lineari, preferibilmente rettangolari, ed essere realizzato attraverso l'uso dei materiali tradizionali, in particolare:
    - strutture portanti in muratura di laterizio, legno o acciaio-ferro;
    - strutture portanti del tetto in laterizio, acciaio-ferro o legno (costituite da non più di due orditure: travi e travetti), aventi comunque un aggetto in gronda non superiore a cm. 30;
    - paramenti murari esterni i mattoni o laterizio faccia vista, intonaco “raso pietra”, ovvero con intonaco a calce liscio o tirato a ruvido
    - infissi esterni realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, ovvero acciaio-ferro verniciato;
    - manto di copertura realizzato in coppi o coppi ed embrici di laterizio, e canale e i pluviali siano realizzati in rame con esclusiva sezione tonda;
    - pavimentazioni esterne realizzate con materiale di pietra a spacco o in cotto o similari;
    - non sono consentiti l'uso di tegole di copertura artificiali (cemento o similari) e, in ogni caso, non appartenenti alla tradizione storico-architettonica locale; intonaci bucciati o spatolati e similari;
  - per il rispetto dei caratteri del paesaggio la collocazione dovrà avvenire adiacente al percorso esistente e ad edifici già esistenti (purché non appartengano alla sottocategoria di quelli di impianto storico classificati 1 e 2) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e funzionali, in modo da conseguire aggregazioni significative e, di norma, su pianori naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
  - è ammessa l'utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il piano di indirizzo energetico regionale, il P.I.T. e il P.T.C. della Provincia di Pisa. A tale scopo è consentita l'installazione di pannelli solari nelle forme e tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno esposte sotto il profilo paesaggistico.
- 6.** Sono di norma da considerarsi annessi agricoli connessi e necessari (commisurati) alla

conduzione dell'attività agricola: i locali per la promozione, la degustazione, la vendita diretta dei prodotti aziendali; per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti aziendali; i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i mezzi aziendali; i ricoveri per animali; ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli; centri aziendali ove si trovano i locali ad uffici, i servizi, e ogni altro locale utile per le persone che svolgono attività lavorativa nelle aziende.

- NUOVI ANNESSI AGRICOLI NON COMMISURATI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI CON DESTINAZIONI SPECIALI

7. In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 5 della D.P.G.R. n° 7R/2010, la costruzione di *“nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime o eccedenti le capacità produttive aziendali”*, di cui all'articolo 41 comma 7 della L.R. 1/2005, nel solo caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

8. In riferimento agli interventi indicati al precedente comma il R.U., in conformità alle prescrizioni del P.S. vigente, individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- i nuovi annessi agricoli non potranno avere superficie utile lorda superiore a 25 mq, altezza non superiore a 3,00 mt., pendenza delle falde del tetto compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- un solo manufatto per fondo agricolo o complesso aziendale;
- i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica;
- la prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile;
- le prescrizioni tipologiche di cui al precedente comma 5.

- NUOVI ANNESSI AGRICOLI NON COMMISURATI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

9. In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 6 della D.P.G.R. 7R/2010, allo scopo di garantire il presidio del coltivatore agricolo, come condizione necessaria per il mantenimento dei caratteri e delle qualità ambientali del territorio rurale, la realizzazione di *“nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo”*, ovvero fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi indicati dal P.T.C., di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 1/2005.

10. In riferimento agli interventi indicati al precedente comma il R.U., in conformità alle prescrizioni del P.S. vigente, individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere una dimensione minima catastale, non inferiore a mq. 5.000;
- gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, con particolare riferimento al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti;

- i nuovi annessi agricoli non potranno avere superficie utile lorda superiore a 25 mq, altezza in gonda non superiore a 2,40 mt., la copertura sia realizzata con tipologia a capanna della pendenza compresa tra il 25% e il 35%;
- i nuovi annessi agricoli devono avere pianta e giacitura a terra rettangolare (con lato più piccolo di misura non inferiore a ½ del lato più grande) o quadrata;
- i nuovi annessi agricoli devono essere realizzati:
  - con strutture fondazionali improntate a grande semplicità, tipicamente realizzate con conglomerato in pietra locale legato a calce e posate a terra con tecniche “a sacco”, non visibili superficialmente;
  - con struttura portante in legno, ovvero in muratura di laterizio, con strutture portanti del tetto (costituite da non più di due orditure: travi e travetti) in legno, aventi comunque un oggetto in gronda non superiore a cm. 30;
  - con manto di copertura in coppi e/o coppi ed embrici in laterizio. Le canale e i pluviali siano realizzati in rame con esclusiva sezione tonda;
  - con paramenti murari esterni di intonaco liscio a calce o tirato a ruvido, ovvero in legno a doghe orizzontali a faccia vista trattato con impregnante trasparente. Gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, o in ferro-acciaio verniciato;
  - con pavimento, in legno o pietra locale o laterizio, semplicemente appoggiato a terra su letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato “a secco”;
- i nuovi annessi agricoli non devono essere dotati di impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' invece ammessa l'installazione di pannelli solari nelle forme e le tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno esposte sotto il profilo paesaggistico.

**11.**La formazione del titolo abilitativo concernente la realizzazione di questi annessi agricoli è subordinata alla produzione da parte dell'avente titolo di un impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi, secondo quanto eventualmente indicato nel R.E. comunale.

- NUOVI MANUFATTI PRECARI

**12.**In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 7 della D.P.G.R. 7R/2010, indipendentemente dalla dimensione del fondo agricolo e dalla natura del soggetto proponente, allo scopo di assicurare il mantenimento dell'agricoltura part/time e/o di autoconsumo o per attività hobbistica, è consentita l'installazione di manufatti precari di cui all'articolo 41 comma 8 della L.R. 1/2005.

**13.**In riferimento agli interventi indicati al precedente comma il R.U., in conformità alle prescrizioni del P.S. vigente, individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- l'installazione dei manufatti non deve comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto sulle eventuali sistemazioni idraulico agrarie presenti;
- i nuovi manufatti devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di opere fondazionali, ovvero sottofondazione per pavimenti. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine. L'ancoraggio deve essere comunque facilmente rimovibile;
- i nuovi manufatti devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie), ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva;
- il carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo, **hobbistica, di ricovero**

**animali domestici e/o d'affezione**, dei nuovi manufatti è stabilito nella documentazione da presentare al Comune, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi;

- i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno e/o canniciato, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o lamiera verniciata;
- il pavimento dovrà essere realizzato esclusivamente in legno o pietra locale o laterizio semplicemente appoggiato su un letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato "a secco"; gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente o ferro verniciato;
- i nuovi manufatti non potranno avere, oltre ad un'altezza massima superiore a mt. 2,20, superficie utile lorda superiore a:
  - mq. 12, per i fondi di dimensione catastale inferiore a 3.000 mq;
  - mq. 18, per i fondi di dimensione catastale superiore a 3.000 mq.

**14.**L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

- **SERRE STAGIONALI E CON COPERTURA STAGIONALE**

**15.**In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 8 della D.P.G.R. n° 7R/2010, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, esclusivamente per le aziende agricole. Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita alle seguenti condizioni:

- la struttura di sostegno sia costituita da semplici profili in acciaio, ferro o pali in legno, semplicemente infissi al suolo e facilmente rimovibili;
- il materiale utilizzato, comunque trasparente, consenta il passaggio della luce;
- l'altezza massima non sia superiore a 2,5 mt. in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

**16.**Secondo quanto ulteriormente indicato dal R.E. comunale, l'installazione delle serre è subordinata all'indicazione, dimostrazione e argomentazione:

- delle specifiche esigenze agricolo - produttive;
- della superficie e delle dimensioni di ciascuna serra;
- dei materiali utilizzati;
- dell'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- della data di installazione e quella di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005 ed alle eventuali disposizioni contenute nella nel R.E. comunale.

**17.**Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.

**18.**All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 1 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui ai precedenti commi da 4 a 6.

- **LIMITAZIONI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA IN APPLICAZIONE ALLA DISCIPLINA DEL P.S.**

**19.**Il R.U., in applicazione alla disciplina dei Sistemi territoriali (Statuto del territorio) del P.S. vigente (articolo 11, Universo rurale), dispone le seguenti limitazioni alla realizzazione di nuovi edifici e manufatti in territorio rurale:

- nelle partizioni spaziali interne al perimetro delle U.T.O.E. e dei centri abitati (di cui al precedente articolo 14), non sono ammessi "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli";
- nelle partizioni spaziali appartenenti agli "Ambiti e aree della rete ecologica comunale (RE) ed in particolare nelle "Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)", nei

“Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)”, nei “Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)”, nei “Varchi ineditati e cerniere verdi interne agli insediamenti (RE4)”, nella “Rete idrica superficiale (RE5)”, con esclusione delle partizioni spaziali denominate “Cave abbandonate suscettibili di recupero e ripristino ambientale (RE6)”, non sono ammessi “nuovi edifici rurali” e “nuovi annessi agricoli”, nonché “nuovi manufatti precari”, ancorchè realizzati da parte dell'imprenditore agricolo professionale.

## Capo II - AMBITI E AREE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE)

### Articolo 29. Aree di significativo interesse naturale (Core Areas) (RE1)

1. Comprendo le aree boscate, prevalentemente naturali o seminaturali, sostanzialmente coincidenti con le “core areas”, ovvero con il perimetro del S.I.R. n.63 – denominato delle “Cerbaie”, individuate dal R.U. in applicazione della disciplina concernente il sub-sistema funzionale della “rete ecologica” comunale del sistema funzionale per “l'Ambiente e il paesaggio” del P.S. vigente (articolo 18). Si tratta inoltre delle partizioni spaziali corrispondenti all'Invariante strutturale denominata “Le colline delle Cerbaie (2)” nell'ambito dello Statuto del territorio dello stesso P.S. vigente (articoli 8 e 9). Sono caratterizzate dalla dominanza delle coperture forestali, comprendenti i boschi misti con prevalenza di latifoglie, i boschi con prevalenza di conifere, i rimboschimenti, i boschi degradati, le formazioni riparie e i cespuglieti, talvolta alternati a radure, pascoli e aree agricole residuali tipicamente caratterizzate da forme mature di degradazione forestale e/o rinaturalizzazione.

2. Per il patrimonio edilizio esistente ricadente in queste partizioni spaziali si applicano le disposizioni e le norme di cui al precedente Capo I.

3. In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S. vigente, secondo quanto indicato al precedente articolo 28 comma 17, non è invece ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui allo stesso articolo 28 delle presenti norme.

4. Oltre a quanto eventualmente indicato e prescritto dallo specifico “Piano di gestione” da redigersi ai sensi della L.R. 56/2000, in attuazione e declinazione delle direttive e misure di cui alla Delibera C.R. n. 6/2004 (adottato con deliberazione C.P. n° 11 del 22.01.2013), il R.U. al fine di garantire l'integrità e di potenziare le qualità ambientali delle aree boscate, ivi comprese la vegetazione golenale e le macchie alberate, di difendere l'assetto idrogeologico, prevenire l'innesco di processi erosivi, ripristinare e consolidare la funzionalità ecologica, conservare le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, recuperare le aree in stato di degrado, recepisce e attribuisce efficacia prescrittiva alle disposizioni di cui all'articolo 34 del P.S. vigente.

5. In particolare, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 21 marzo 2000, n. 39 e s.m.i. si definisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 mq e di larghezza maggiore di 20 m, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco: i castagneti da frutto e le sugherete; le aree già boscate nelle quali l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili ad interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio; le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando il rispetto degli altri requisiti di cui al presente comma.



6. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, la gestione, gli interventi e le attività relativi alla risorsa bosco devono essere orientati al raggiungimento di sufficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, alla massimizzazione della complessità strutturale in ragione della migliore funzionalità bioecologica, al mantenimento delle funzioni protettive e produttive escludendo azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore. In questo quadro gli strumenti attuativi e quelli di programmazione assicurano comunque il rispetto e l'applicazione operativa delle norme di cui alla L.R. 39/2000 (legge forestale della Toscana) e delle indicazioni del relativo regolamento attuativo di cui alla D.P.G.R. n° 48R/2003.

7. Per queste partizioni spaziali, ai fini della formazione degli Atti di governo del territorio e dei Titoli abilitativi, si richiama inoltre la diretta applicazione delle disposizioni di cui alla D.G.R.T. 644/2004 e del Decreto 30 marzo 2009 nonché le disposizioni concernenti la V.A.S. e la valutazione d'incidenza di cui ai successivi articoli 96 e 97.

### **Articolo 30. Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)**

1. Comprendono le partizioni spaziali sostanzialmente coincidenti con i "corridoi e le connessioni ambientali dell'Arno (principali e secondarie)" del sub-sistema funzionale della "Rete ecologia comunale" del Sistema funzionale per "l'ambiente e il paesaggio" del P.S. vigente (articolo 18). Sono costituite dall'asta dell'omonimo fiume (riconosciuto come Invariante strutturale nell'ambito dello Statuto del territorio dello stesso P.S. vigente) e da quelle dei canali secondari (Scolmatore, Emissario) dalle infrastrutture ed opere idrauliche ad esso pertinenti (briglie, argini, chiuse, muraglioni, opere di presa, casse di laminazione, ecc.), nonché dagli ambiti territoriali di stretta pertinenza sia da un punto di vista idraulico (ambiti di naturale esondazione) che da un punto di vista paesaggistico, storico-culturale e ambientale, riconosciute anche come Invarianti strutturali del P.S. vigente (l'Arno e le aree golenali - 1).

Si tratta delle aree contraddistinte dal paesaggio naturale e semi-naturale e dagli ambienti "fluviali" dominato dall'andamento (sostanzialmente artificializzato) dei corsi d'acqua, dagli specchi d'acqua e dalla vegetazione ripariale, caratterizzato dalla vulnerabilità del regime idraulico.

2. Per queste partizioni spaziali il R.U., in sinergia con analoghe politiche e previsioni dei comuni dell'Unione della Valdera e della Provincia di Pisa, persegue la formazione di un "Parco fluviale", comprendente al suo interno anche un parco urbano territoriale di livello locale che assicuri la fruizione pubblica delle aree a stretto contatto con il Capoluogo comunale. In questo quadro nell'ambito del territorio comunale il R.U. prevede la realizzazione di uno specifico Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica di cui all'articolo 9 - eventualmente di livello intercomunale - finalizzato a definire in dettaglio, le azioni e le trasformazioni urbanistiche volte a dare attuazione operativa agli obiettivi stabiliti dal P.S. per il sub-sistema funzionale. In particolare "... obiettivo prioritario è la conservazione degli ambienti di valenza ecologico-funzionale, la valorizzazione delle aree agricole, la fruizione del fiume e delle aree di interesse naturalistico, assicurando al contempo la salvaguardia degli equilibri idrogeologico e idraulici, favorendo il corretto uso agricolo delle aree aperte, per il tempo libero (trekking, canoa, mountain bike, pesca, ecc.) recuperando e ove necessario ripristinando le necessarie relazioni modali e funzionali tra corso d'acqua ed insediamenti contermini...".

3. Tenendo a riferimento gli obiettivi specifici stabiliti dal P.S. Il Piano attuativo dovrà in particolare garantire:

- la creazione di un sistema di spazi aperti attrezzati polifunzionali per la fruizione ricreativa e sportiva degli ambiti pertinenti al fiume anche con l'intento di riequilibrare la dotazione complessiva di attrezzature per il tempo libero relazionate e connesse con gli insediamenti e le corrispondenti U.T.O.E. che risultano contermini al fiume stesso, con particolare attenzione per il Capoluogo comunale;

- la riscoperta del fiume e delle specifiche aree di pertinenza fluviale, favorendo funzioni ricreative e per il tempo libero, con particolare attenzione per quelle connesse al godimento delle acque e degli spazi vegetati per attività ludiche e lo svago, anche mediante la valorizzazione di specifici luoghi storicamente frequentati;
  - la tutela dell'integrità degli spazi aperti naturali e rurali da considerare come serbatoio di aree a "verde" non suscettibili di trasformazione insediativa, garantendo in particolare la continuità funzionale e l'efficienza ecologica dell'asta fluviale principale e di quelle secondarie,
  - l'organizzazione di un sistema di percorsi lenti (pedonali, ciclabili, equestri), che comprenda anche parcheggi di interscambio rispetto ai percorsi viari, mediante il prioritario riordino e l'adeguamento dei tracciati storici e dei percorsi esistenti, che consenta una facile accessibilità al fiume e alle aste secondarie dagli insediamenti e dalle infrastrutture limitrofe;
  - il raggiungimento del massimo livello di messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio ed in particolare degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, in coerenza con le politiche di programmazione della competente Autorità di Bacino e delle altre autorità competenti in materia (Consorzio di bonifica Auser-Bientina, Ufficio fiumi e fossi di Pisa).
- 4.** In attesa del Piano attuativo (P.A.), per gli eventuali edifici e manufatti (patrimonio edilizio esistente) ricadenti in queste partizioni spaziali si applicano le disposizioni e le norme di cui al precedente Capo I. In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S. vigente, secondo quanto indicato al precedente articolo 28 comma 17, non è invece ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui all'articolo 28 delle presenti norme.
- 5.** Non sono inoltre consentite dal R.U.:
- le opere di urbanizzazione e le reti tecnologiche, nonché l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, colmate, scavo di nuovi canali che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica, fatti salvi gli ordinari interventi manutentivi;
  - l'esecuzione di infrastrutture stradali e di qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi, fatti salvi gli interventi a scala comunale, provinciale, regionale o nazionale, giustificati da pubblica necessità;
  - la rimozione della vegetazione riparia, se non per ordinaria manutenzione delle sponde;
  - gli impianti di discarica, gli ammassi di materiali e di rottami;
  - la modifica degli assetti culturali e vegetazionali;
  - i movimenti di terra con profondità maggiore di cm. 100 senza specifica autorizzazione comunale;
- 6.** Fermo restando le disposizioni eventualmente più restrittive disposte dalla L.R. 21/2012 e del P.A.I. del Bacino del F. Arno, sono invece consentite dal R.U.:
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di sistemazione agraria;
  - il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica, come indicato al successivo articolo 76 e la messa in opera di opportuna segnaletica informativa;
  - l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
  - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone;
  - le attività di tipo agricolo in aree degradate o sottoutilizzate e in quelle già coltivate purché siano realizzate attraverso: l'impiego di tecniche agricole a basso impatto ambientale nel rispetto del quadro normativo dell'applicazione della misura A1 del Reg. CEE 2078/92; l'introduzione di metodi di lotta integrata e biologica; l'introduzione nei sistemi fuori suolo della coltivazione in idroponica che con il riciclo permetta una riduzione dell'impiego di fertilizzanti e una minore dispersione nell'ambiente di questi e dei prodotti fitosanitari; l'impiego di semi o materiale di partenza sano; l'utilizzo di tecniche (concia, termoterapia)

- che consentano di ridurre il rischio di trasmissione dei parassiti mediante gli organi di propagazione; il corretto uso della tecnica irrigua e della concimazione; l'utilizzo di mezzi fisici per la disinfezione dei terreni al posto dei fumiganti; una definizione dei coltivi secondo una disposizione spaziale intercalata da aree rifugio e corridoi naturalistici;
- la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero". A tal fine deve essere garantito l'uso pubblico della rete sentieristica ad esclusione dei tratti di pertinenza esclusiva di edifici privati;
  - la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche, ovvero private convenzionate con il comune, per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

### **Articolo 31. Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)**

**1.** Comprende le partizioni spaziali sostanzialmente coincidenti con le "aree di particolare interesse ambientale (stepping stones)" del sub-sistema funzionale della "Rete ecologica comunale" del Sistema funzionale per "l'ambiente e il paesaggio" del P.S. vigente (articolo 18). Sono anche gli spazi aperti e le aree agricole e a parco sostanzialmente riconosciuti come Invariante strutturale dallo stesso P.S. vigente (Il parco e la Villa di Montecchio – 8). Sono costituite da il complesso monumentale della villa comprensivo delle sue pertinenze, la viabilità di collegamento con il centro di Calcinaia, Bientina e la pianura; il bosco connotativo dell'insediamento di Montecchio il cui rilievo costituisce la propaggine a sud del sistema delle Cerbaie, le viste panoramiche sulla pianura e l'Arno, nonché sul centro storico di Calcinaia.

**2.** Per questa partizione spaziale il R.U. prevede la formazione di uno specifico Piano Attuativo (P.A. di recupero) di iniziativa privata o pubblica, di cui all'articolo 9 finalizzato a definire in dettaglio, le azioni e le trasformazioni urbanistiche volte a dare attuazione operativa alla disciplina del P.S. vigente.

**3.** In particolare " ... sono funzioni caratterizzanti e conseguenti obiettivi prestazionali non negoziabili volti alla tutela attiva dell'Invariante strutturale quelle finalizzate a garantire la tutela dei beni e dei documenti materiali di valore storico-monumentale, architettonico e ambientale compatibilmente con l'utilizzazione delle risorse naturali, in particolare quelle vegetazionali, e la necessità di valorizzazione del patrimonio insediativo da orientare verso prioritari usi collettivi e di interesse civico tali da garantire la fruizione pubblica, ovvero turistico ricettivi e socio-assistenziali. In questo quadro è obiettivo prestazionale non negoziabile la realizzazione dei progetti e l'attuazione delle previsioni, volti a costruire un sistema articolato di spazi attrezzati, strutture pubbliche e di uso pubblico, di servizi integrati in grado di realizzare un "parco urbano" di livello locale, destinato alla prevalente fruizione civico-ricreativa e all'uso comune, anche in relazione con gli obiettivi di riqualificazione funzionale e ambientale dell'U.T.O.E. del Capoluogo. Coerentemente con le prestazioni indicate si dovrà inoltre assicurare la formazione e lo sviluppo di iniziative pubbliche e private di elevato contenuto economico e sociale finalizzate al mantenimento delle componenti paesaggistiche e ambientali, all'eventuale recupero delle parti degradate o caratterizzate da fenomeni di dequalificazione, anche attraverso interventi di sistemazione idraulico-agraria e di difesa del suolo ...".

**4.** In attesa del Piano attuativo (P.A.), per gli eventuali edifici e manufatti (patrimonio edilizio esistente) ricadenti in queste partizioni spaziali si applicano le disposizioni e le norme di cui al precedente Capo I. In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S. vigente, secondo quanto indicato al precedente articolo 28 comma 17, non è invece ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui all'articolo 28 delle presenti norme.

**5.** Per le aree esterne agli spazi di pertinenza del patrimonio edilizio deve essere conservato l'attuale rapporto di superficie fra il soprassuolo boscato e le aree senza soprassuolo. Gli interventi ammessi sui soprassuoli forestali possono essere unicamente di carattere conservativo

di tipo sanitario, potature di mantenimento, sostituzione di individui morti o malati, piantumazioni di infoltimento e/o di sostituzione. Le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", di cui all'articolo 3 della Legge Forestale della Toscana.

**6.** Gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai "Tipi forestali" così come definiti dalla collana "Boschi e Macchie di Toscana", la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti le specie arboree o arbustive citate in premessa, dovranno utilizzare unicamente le Specie Indicatrici riportate nei vari Tipi Forestali. Dovrà essere mantenuta la destinazione agricola delle superfici senza soprassuolo forestale. Le uniche colture ammissibili, oltre alle esistenti, sono: vigneto purchè non con sistemazione agraria a rittochino, Oliveto e altri impianti arborei da frutto purchè non a spalliera o intensivi con densità superiore a una pianta ogni sedici metri quadri, né con sistemazione agraria a rittochino.

### **Articolo 32. Varchi ineditati e cerniere verdi interne degli insediamenti (RE4)**

**1.** Comprendono le partizioni spaziali sostanzialmente coincidenti con i "varchi e cerniere verdi" del sub-sistema funzionale della "Rete ecologia comunale" del Sistema funzionale per "l'ambiente e il paesaggio" del P.S. vigente (articolo 18).

**2.** Il R.U., in coerenza con la disciplina dello specifico sub-sistema funzionale, ammette esclusivamente interventi ed opere volte a contenere e attenuare la frammentazione e l'alterazione degli ambienti per cause antropiche, attraverso il mantenimento delle attività agricole esistenti, ovvero l'individuazione di funzioni (comunque non edificate) pubbliche e di uso pubblico (verde, giardini e spazi aperti attrezzati, attrezzature sportive e ricreative, ecc.) ed eventuali interventi infrastrutturali leggeri (percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta e parcheggio, percorsi vita, ecc.) che assicurino il mantenimento delle continuità visive, funzionali e ambientali all'interno delle U.T.O.E. e tra queste e il territorio aperto rurale.

**3.** Per gli eventuali edifici e manufatti (patrimonio edilizio esistente) ricadenti in queste partizioni spaziali si applicano le disposizioni e le norme di cui al precedente Capo I. In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S. vigente, secondo quanto indicato al precedente articolo 28 comma 17, non è invece ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui all'articolo 28 delle presenti norme.

**4.** La realizzazione di qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, compreso quelli di cui ai precedenti commi 2 e 3, deve comunque assicurare, oltre al rispetto delle direttive di cui al successivo articolo 81 che assumono in questo caso efficacia prescrittiva, la tutela e la conservazione delle partizioni spaziali, con particolare riferimento per:

- la salvaguardia, la tutela - e ove necessario il ripristino - di siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni arboree ed arbustive, individui arborei di carattere monumentale, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria;
- il mantenimento della destinazione agricola. Interventi di agricoltura specializzata di ogni genere, la realizzazione di vivai, di nuovi impianti forestali, sono pertanto considerati incongrui con questi ambienti;
- il ripristino delle vie vicinali e dei sentieri poderali, al fine di facilitare la fruizione del territorio e di incentivare attività integrative di quella agricola (agriturismo, turismo rurale);
- l'introduzione di tecniche rispettose delle esigenze biologiche e paesaggistiche per la gestione della rete scolante e delle opere idraulico-agrarie e delle sistemazioni superficiali dei suoli agricoli (interventi monolaterali per la ripulitura della vegetazione e della sedimentazione dei fossi principali, artificiali o naturali).

### **Articolo 33. Rete idrica superficiale (RE5)**

1. Il reticolo idrografico di riferimento è quello delle acque pubbliche che genericamente costituiscono il reticolo idrografico superficiale: i corsi d'acqua da considerarsi pubblici sono individuati secondo le indicazioni contenute nelle Gazzette Ufficiali del Regno d'Italia del 1913 ed elenco suppletivo del 1922, nell'elenco dei corsi d'acqua per il corretto assetto idraulico del P.I.T. (D.C.R. 2007/45 e succ.) regionale, nonché gli elementi idrografici indicati a doppio tratto sulle mappe catastali.

2. Nella lista dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico, di cui all'Allegato n. 4 del P.I.T. vigente si hanno (tavola QG.6 delle indagini geologiche del P.S. vigente):

- Fiume Arno PI707;
- Emissario del Bientina PI785B;
- Fosso Nero PI1462.

3. Per i corsi d'acqua di cui al precedente comma 2, oltre a quanto esplicitamente disposto dall'articolo 1 della L.R. 21/2012, dovranno essere garantite le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi) così come disposto dall'articolo 96 del R.D. 25/07/1904 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. (Titolo 2, articolo 36) e dal D. Lgs. 152/06 (Titolo III, capo IV, art. 115), nonché il rispetto delle relative disposizioni di tutela.

### **Articolo 34. Cave abbandonate suscettibili di ripristino ambientale - PAERP (RE6)**

1. Comprendono aree estrattive dismesse e/o abbandonate, generalmente degradate, poste in territorio aperto, per le quali il R.U., al fine di perseguire gli obiettivi disciplinati dal P.S. per il Sub-sistema funzionale "parchi e degli spazi aperti di rigenerazione urbana" (articolo 18), prevede progetti unitari di riqualificazione paesaggistica, con la finalità di:

- eliminare i fenomeni di dissesto e degrado in atto e le criticità ambientali eventualmente presenti;
- destinare all'uso pubblico porzioni importanti degli spazi interessati;
- consentire il riutilizzo e la rifunzionalizzazione dei manufatti e delle strutture esistenti, modificandone la destinazione d'uso;

2. Al fine di rendere fattibile l'intervento di recupero paesaggistico e ambientale, il R.U. - in coerenza e conformità al P.S. vigente - recepisce la disciplina e le indicazioni normative del P.A.E.R.P. della Provincia di Pisa ed in particolare le disposizioni concernenti l'area (di estensione e livello intercomunale) denominata "Pian di Vico" (scheda Novi2 - 177, siti di cava abbandonati nell'area del terzo stralcio suscettibili di ripristino). In questo quadro il R.U. (anche in accordo con gli strumenti atti di governo del territorio degli altri comuni interessati) e nel rispetto degli strumenti della Pianificazione territoriali vigenti, individua e definisce nell'apposita "Scheda norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme le previsioni ed interventi ammessi finalizzati alla definizione operativa ed attuativa delle indicazioni e degli impegni contenuti nell'apposito "Protocollo di intesa" stipulato tra Comune di Calcinaia, Comune di Vicopisano e Provincia di Pisa in data 9 ottobre 2012 (Rep.Gen 12359 del 12 ottobre 2012).

3. L'attuazione delle previsioni e degli interventi specificatamente individuati dal R.U. per questa partizione spaziale sono subordinati alla formazione di un "Piano attuativo (di recupero)" o analogo atto di governo del territorio, di cui al precedente articolo 9, da formarsi in forma necessariamente coordinata con i corrispondenti Piani attuativi previsti nei comuni contermini, secondo le modalità e le condizioni indicate nel protocollo di intesa richiamato.

## CAPO III - AREE AGRICOLE E CON FUNZIONI RURALI (E)

### Articolo 35. Aree a esclusiva funzione agricola (E1)

1. Le “Zone ad esclusiva funzione agricola” corrispondono di norma a quelle con funzioni agricole indicate quali “matrice ambientale di fondo” nell’ambito del “sub-sistema della rete ecologica comunale” del “Sistema funzionale per l’ambiente e il paesaggio”, ovvero all’Universo rurale dei “Sistemi territoriali”, di cui agli articoli 11 e 18 del P.S. vigente.

2. Comprendono prevalentemente aree agricole della pianura bonificata di interesse rurale, ovvero limitate porzioni del territorio aperto pedecollinare, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da seminativi di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un’agricoltura tipica dei territori irrigui, riconosciute dal P.S. vigente nell’ambito del “Sistema funzionale delle aree di interesse agricolo” (articolo 13), ovvero come specifiche “Invarianti strutturali” (La pianura delle Colmate – 3. La pianura della Bonifica idraulica - 5) nell’ambito dello Statuto del territorio (articoli 8 e 9).

3. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedente Capo I di questo stesso Titolo II, in applicazione alle disposizioni di cui all’articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, fermo restando le limitazioni di cui al precedente articolo 28 comma 19, il R.U., in conformità alla disciplina di P.S. (articolo 11, ammette i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi edifici rurali ad uso abitativo” commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28;
- la costruzione di “nuovi annessi agricoli” commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28;
- la costruzione di “nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo, con destinazioni speciali”, secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28;
- l’installazione di “serre stagionali e con copertura stagionale”, secondo quanto indicato al comma 15 del precedente articolo 28.

4. Non sono invece ammessi dal R.U. i seguenti interventi:

- la costruzione di “nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari”, secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28.
- l’installazione di “manufatti precari”, secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28;

5. In queste partizioni spaziali sono inoltre ammesse dal R.U.:

- l’attività di coltivazione (olivicoltura specializzata e promiscua; viticoltura specializzata e promiscua con osservanza dei Reg. CEE relativi all’espanto e al nuovo impianto; frutticoltura mista e specializzata; orticoltura e floricoltura; seminativi, semplici ed arborati, prati ed erbai;
- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le attività di allevamento zootecnico ponendo particolare attenzione alle norme igienico-sanitarie e allo smaltimento dei rifiuti;
- le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 76/1994 e s.m.i.;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria
- l’impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;

- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
  - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali teleferiche o monorotaie;
6. Per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si procuri una modifica dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è funzionale all'approvazione del P.A.P.M.A.A. secondo quanto indicato dalla D.P.G.R. 5//2007 come da ultimo modificata dalla D.P.G.R. 7R/2010. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni.
7. Fermo restando quanto disposto al precedente articolo 27, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, di servizio e agricole.

### **Articolo 36. Aree a prevalente funzione agricola (E2)**

1. Le "Zone a prevalente funzionale agricola" corrispondono di norma a quelle con funzioni agricole, diverse dalle precedenti, ma comunque ricomprese nel "sub-sistema della rete ecologica comunale" del "Sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio" ovvero all'Universo rurale dei "Sistemi territoriali", di cui agli articoli 11 e 18 del P.S. vigente.
2. Comprendono di norma aree agricole con prevalenza di colture orticole, seminativi (intensivi ed estensivi) che, seppur interessate dalla tendenziale frammentazione della proprietà fondiaria e da un processo di contaminazione insediativa (dovuta alla presenza delle contermini aree urbane), che ha in parte alterato l'originaria rete drenante e di regimazione idraulica, mantengono ancora sostanzialmente inalterate l'originaria prevalente struttura e destinazione agricola, disponendo di ampie superfici utilizzate o ancora utilizzabili per attività rurali, anche se di carattere economico tendenzialmente marginale, riconosciute dal P.S. vigente nell'ambito del "Sistema funzionale delle aree di interesse agricolo" (articolo 13), ovvero come specifiche "Invarianti strutturali" (Le aree residue del paleoalveo - 4) nell'ambito dello Statuto del territorio (articoli 8 e 9).
3. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Capo I di questo stesso Titolo II, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, fermo restando le limitazioni di cui al precedente articolo 28 comma 19, il R.U., in conformità alla disciplina di P.S. (articolo 11, ammette i seguenti interventi:
- la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28;
  - la costruzione di "nuovi annessi agricoli" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28;
  - l'installazione di "serre stagionali e con copertura stagionale", secondo quanto indicato al comma 15 del precedente articolo 28;
  - la costruzione di "nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiariae", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28;
  - l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.
4. Non sono invece ammessi dal R.U. i seguenti interventi:
- la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo, con destinazioni speciali", secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28.

5. In queste partizioni spaziali sono inoltre da osservare le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 dell'articolo 35.

6. Fermo restando quanto disposto al precedente articolo 27, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, commerciali, turistico – ricettive, direzionali, di servizio e agricole.

### **Articolo 37. Aree agricole periurbane di controllo ambientale e di valore paesaggistico (E3)**

1. Le “Aree agricole periurbane di controllo ambientale e di valore paesaggistico” sono individuate dal R.U., in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 18 del P.S. vigente, al fine di garantire la prioritaria salvaguardia dalla trasformazione insediativa (ovvero dalla nuova edificazione e più in generale dal consumo di suolo), nonché l'alterazione delle partizioni spaziali in funzioni urbane o comunque a carattere insediativo, di specifici ambiti con funzioni rurali appartenenti al sub-sistema funzionale degli “spazi aperti e aree agricole periurbane marginali di controllo ambientale delle U.T.O.E.” nell'ambito del “Sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio”. Comprendono l'insieme delle aree agricole periurbane o contermini (di frangia) degli insediamenti poste all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e dei centri abitati (di cui all'articolo 14). Rappresentano suoli liberi a sostanziale vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite, mediante le quali il R.U. persegue e regola un equilibrato e compatibile rapporto tra città (universo urbano) e campagna (universo rurale).

2. In applicazione della disciplina di P.S. vigente per tali ambiti e conseguenti partizioni spaziali devono essere prioritariamente riconosciute e mantenute le attività agricole tradizionali, favorendo al contempo esclusivamente gli usi che assicurino comunque il mantenimento e lo sviluppo qualitativo, sia in termini di superficie sia in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale, degli stessi ambiti. In questo quadro gli eventuali interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali e di miglioramento della viabilità esistente dovranno rigorosamente attestarsi su riferimenti territoriali già esistenti (viabilità vicinali e poderali, reti di scolo superficiale, ecc.) ed essere dotati di apposite misure compensative e/o di mitigazione.

3. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedenti Capo I, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S., il R.U. ammette i seguenti ulteriori interventi:

- la costruzione di “nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo”, secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28;
- l'installazione di “manufatti precari”, secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.

4. Non sono invece ammessi dal R.U. in conformità alla disciplina di P.S.:

- la costruzione di “nuovi edifici rurali ad uso abitativo” commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28;
- la costruzione di “nuovi annessi agricoli” commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28;
- la costruzione di “nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari”, secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve comunque assicurare, oltre al rispetto delle direttive di cui al successivo articolo 81 che assumono in questo caso efficacia prescrittiva, la tutela e la conservazione delle diverse componenti che caratterizzano la struttura e il mosaico agrario delle partizioni spaziali, con particolare riferimento per:



- la salvaguardia, la tutela - e ove necessario il ripristino - di siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni arboree ed arbustive non colturali, individui arborei di carattere monumentale, ciglionamenti, terrazzamenti, lunette, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria;
  - il mantenimento della destinazione agricola degli attuali impianti e delle colture arboree e agrarie tradizionali, ovvero il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni “biologiche”, o di servizio, prevedendo eventuali forme di riparcellazione fondiaria, anche di tipo consortile. Interventi di agricoltura specializzata di ogni genere, la realizzazione di vivai, di nuovi impianti forestali, sono considerati incongrui con questi ambienti;
  - il ripristino delle vie vicinali e delle antiche percorrenze interne, dei sentieri poderali e dei relativi manufatti, al fine di facilitare la fruizione del territorio e di incentivare attività integrative di quella agricola (agriturismo, turismo rurale);
  - l’introduzione di tecniche rispettose delle esigenze biologiche e paesaggistiche per la gestione della rete scolante e delle opere idraulico-agrarie e delle sistemazioni superficiali dei suoli agricoli (interventi monolaterali per la ripulitura della vegetazione e della sedimentazione dei fossi principali, artificiali o naturali),
  - le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 76/1994 e s.m.i..
- 6.** Fermo restando quanto disposto al precedente articolo 27, in coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d’uso ammesse sono: residenziali, commerciali, turistico – ricettive, direzionali, di servizio e agricole.

## TITOLO III

### - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

(Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana)

#### Articolo 38. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale

1. La disciplina per la “gestione degli insediamenti” esistenti discende dal riconoscimento e dall’interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo (con specifico riferimento alle indagini e agli approfondimenti conoscitivi svolti per le diverse U.T.O.E.), considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme urbane e più in generale i caratteri dell’assetto insediativo in applicazione delle disposizioni e della disciplina del P.S. vigente relativa all’Universo urbano (insediamenti) dei “Sistemi territoriali” (articolo 11) e al “Sistema funzionale “per l’identità e la rigenerazione urbana” (articolo 18).

2. Il R.U. disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), gli interventi ammissibili e non ammissibili relativamente all’uso delle risorse essenziali, nonché le ulteriori disposizioni applicative coerentemente con il Titolo IV Capo II della L.R. 1/2005 e del successivo Regolamento di Attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2/R del 9.2.2007. A tal fine gli insediamenti esistenti, tenendo conto della definizione tematica e dell’articolazione delle “componenti e risorse territoriali” dell’Universo urbano (insediamenti), nonché dell’articolazione in sub-sistemi funzionali, risultano dettagliati dal R.U. nelle seguenti partizioni spaziali.

#### INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A)

- Monumenti, edifici e spazi di valore storico – testimoniale (AM)
- Centri, nuclei ed insediamenti storici e relativa classificazione (A1)
- Altri insediamenti di impianto storico e relativa classificazione (A2)

#### INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B)

- Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)
- Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)
- Insediamenti residenziali recentemente pianificati ed attuati (B3)
- Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)

#### SPAZI APERTI E AREE INEDIFICATE INTERNE AGLI INSEDIAMENTI (I)

- Aree agricole e spazi aperti ineditati interclusi degli insediamenti (I1)
- Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)
- **Rimboschimenti** **Aree** e cinture verdi di ambientazione (I3)

3. La disciplina per la gestione degli insediamenti del R.U., definita anche in coerenza con la disciplina delle U.T.O.E. del P.S. (articoli 22 e 23), ha come obiettivo prioritario di elevare i livelli di qualità delle aree urbane e più in generale del patrimonio insediativo (prevalentemente costituito da centri storici, nuclei, borghi e agglomerati rurali), individuando le regole per la corretta gestione degli interventi urbanistici ed edilizi, orientando l’attività pubblica e privata al miglioramento e alla qualificazione delle strutture e dei relativi spazi pertinenziali incrementando complessivamente l’efficienza e le prestazioni ambientali, funzionali e sociali con particolare attenzione per gli spazi pubblici e di relazione comunitaria e per quelli periurbani e rurali ad essi intimamente relazionati.

#### Articolo 39. Dimensioni minime delle unità immobiliari (U.I.) residenziali

1. Qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico da realizzarsi sul P.E.E., di cui al precedente articolo 16, pure comprendente il mutamento di destinazione d’uso anche in assenza di opere edilizie, l’aumento di unità immobiliari e/o il frazionamento di quelle esistenti - qualora

specificatamente ammesso dal R.U. per le singole partizioni spaziali - ovvero conseguente alla realizzazione di modifiche alla sagoma, ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni funzionali o volumetriche, ecc. deve rispettare le seguenti superfici minime non derogabili relative alle unità immobiliari con funzioni residenziali (U.I.) così come definite al precedente articolo 5:

- Patrimonio edilizio esistente ricadente negli "Insediamenti di impianto storico (A)", di cui al successivo Capo I, U.I. non inferiore a mq. 45, anche in sostituzione delle eventuali disposizioni di Piani attuativi recepiti, confermati e resi efficaci dal R.U.;
- Patrimonio edilizio esistente ricadente negli "Insediamenti recenti prevalentemente residenziali (B)", di cui al successivo Capo II, U.I. non inferiore a mq. 65 di S.U.L.;
- Patrimonio edilizio esistente ricadente in "Territorio rurale", di cui al precedente Titolo II, U.I. non inferiore a mq. 85 di S.U.L. sia per gli edifici di impianto storico sia per gli edifici di impianto recente.

In deroga a quanto precedentemente indicato, sono comunque fatte salve le dimensioni di U.I. anche inferiori qualora risultino da titoli abilitativi, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data precedente alla adozione del presente R.U., ovvero per le U.I. facenti parte di fabbricati realizzati in data antecedente al 17.08.1942 all'interno dei centri abitati e al 1.9.1967 all'esterno dei centri abitati.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle partizioni spaziali classificate:

- Monumenti, edifici e spazi di rilevante valore storico - testimoniale (AM);
- ~~Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3);~~
- Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. (PA).

per le quali non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ovvero di quelle non ancora realizzate ma legittimate da Piani attuativi (P.A.), ovvero da titoli abilitativi rilasciati in data anteriore all'adozione del presente R.U..

3. Per gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola posti in territorio rurale, di cui al precedente articolo 27, la dimensione minima dell'U.I. residenziale è fissata in mq. 85 di S.U.L.. Per gli edifici di dimensione inferiore a 85 mq. la dimensione della U.I. è pari alla dimensione dell'edificio stesso, fermo restando i requisiti igienico sanitari stabiliti per legge.

4. Per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concernenti la disciplina delle trasformazioni di cui al successivo Titolo VI (Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana - RR, Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica - RU, Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti - BB, Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica - CR - CP - CT), le dimensioni delle unità immobiliari sono puntualmente disciplinate e individuate per le diverse partizioni spaziali del R.U. nei successivi articoli dello stesso Titolo VI e nelle relative "schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme.

5. Le dimensioni minime indicate al precedente comma 4 possono essere derogate nei soli casi specificatamente ammessi dal R.U. per determinate partizioni spaziali, secondo quanto disciplinato ed indicato nei successivi articoli dello stesso Titolo VI e nelle relative "schede norma" (di cui all'allegato "A"), per i quali lo stesso R.U. ammette la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata in alternativa a quella privata (a libero mercato). In questo caso le stesse schede norma indicano anche le dimensioni minime non derogabili relative alle unità immobiliari con funzioni residenziali (U.I.) convenzionate.

6. Sono comunque esclusi dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo gli interventi comportanti la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da realizzarsi con progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica, per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle specifiche norme regionali.

7. Nelle partizioni spaziali di cui al Capo I del Titolo VI (Insediamenti esistenti prevalentemente produttivi) non è ammesso il frazionamento delle U.I. a destinazione residenziale.

## Capo I - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A)

### Articolo 40. Monumenti, edifici e spazi di rilevante valore storico – testimoniale (V)

1. Si tratta del patrimonio architettonico di grande valore documentario ed identitario, ovvero dei principali monumenti ricadenti sul territorio comunale individuati sulla base del quadro conoscitivo di P.S. vigente, per lo più tutelati ai sensi del Codice per i beni culturali e il paesaggio (ex L. 1089/39 e 1497/39). Questi spazi si contraddistinguono per le particolari caratteristiche architettoniche, per il pregio artistico e per il ruolo storico avuto nella formazione e strutturazione del territorio comunale.

1. Sono ammessi interventi pubblici e/o pubblico-privati di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensivi di quelli considerati di restauro scientifico e filologico, di cui all'articolo 16 comma 6 e meglio specificati nel R.E. comunale degli edifici e dei manufatti esistenti, ferma restando le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente R.U.. Non è pertanto ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei manufatti; qualora per l'assenza del titolo abilitativo e il pessimo stato di conservazione non sia desumibile la funzione originaria è ammessa la sola destinazione "di servizio".

2. Sono inoltre ammessi interventi pubblici e/o pubblico-privati di riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali volti a consolidare e caratterizzare le relazioni funzionali con gli stessi edifici. In particolare il R.E. comunale definisce specifiche indicazioni e prescrizioni aventi come contenuto principale le prestazioni attese con gli interventi di riqualificazione e la documentazione tecnico-scientifica da produrre per la definizione dei titoli abilitativi e/o del progetto delle opere pubbliche.

### Articolo 41. Centri, nuclei ed insediamenti storici. Classificazione del P.E.E. (A1)

1. Comprendono i centri e gli insediamenti di impianto storico, diversi da quelli individuati al precedente articolo 40, catalogati tenendo conto delle componenti e risorse territoriali individuate nell'ambito della disciplina dei "Sistemi territoriali - Universo urbano" del P.S. vigente e sulla base delle ulteriori indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U.. Si tratta inoltre dei due principali centri storici del Comune di Calcinaia entro cui sono ricomprese le "Invarianti strutturali" denominate "Il castello di Calcinaia (6)" e "L'insediamento di impianto storico di Fornacette (7)", di cui all'articolo 9 del P.S. vigente. Gli edifici si caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di fondazione, ovvero impianto storico, con tipologie aggregate ad isolato, schiera o a corte, oppure costituiti da singoli complessi edilizi aggregati per corpi di fabbrica con tipologia urbana riconoscibile che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico – culturale del territorio comunale.

2. Il R.U. prevede disposizioni, interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione tipo-morfologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del R.U.:

- Insediamenti di valore storico - architettonico (1);
- Insediamenti di interesse tipologico (2);
- Insediamenti di interesse ambientale (3);
- Insediamenti di valore nullo (4);
- Insediamenti in pessimo stato di manutenzione e ruderi (r).

3. Per gli insediamenti di "*valore storico-architettonico (1)*", gli interventi ammessi dal R.U.

sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'articolo 16 comma 5), quelli fino al "restauro e risanamento conservativo", di cui all'articolo 16 comma 7 e quelli di "ristrutturazione edilizia" limitatamente al solo recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui all'articolo 16 comma 8 punto 2. È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche. Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" limitatamente a quelli di cui all'articolo 16 comma 9 lettera a).

4. Per gli insediamenti di "**interesse tipologico (2)**"; gli interventi ammessi dal R.U. sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'articolo 16 comma 5), quelli fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, comprensivi delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali" comma 8 punto 2 e punto 3 lettera c) 3 dello stesso articolo 16), con esclusione di quelle indicate alla lettera a) e b). Non è inoltre ammessa la "demolizione con fedele ricostruzione" di cui al punto 1 dello stesso comma 8. Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" limitatamente a quelli di cui all'articolo 16 comma 9 lettera a).

5. Per gli insediamenti di "**interesse ambientale (3)**"; gli interventi ammessi dal R.U. sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'articolo 16 comma 5), quelli fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, comprensivi di quelli indicati ai punti 1 e 2 dello stesso articolo 16 comma 8), nonché delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali" (comma 8 punto 3, lettere a), b) e c) dello stesso articolo 16). Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" limitatamente a quelli di cui all'articolo 16 comma 9.

6. Per gli insediamenti di "**valore nullo (4)**"; gli interventi ammessi dal R.U. sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'articolo 16 comma 5), quelli fino alla "sostituzione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunta "la modifica alla sagoma finalizzata alla realizzazione di addizioni funzionali" di cui all'articolo 16 comma 8 punto 3 lettera c). Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9.

7. Per le categorie di insediamenti di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, qualora gli interventi edilizi siano superiori alla categoria di intervento della "manutenzione straordinaria" è prescritto l'obbligo della contestuale eliminazione delle superfetazioni (interne ed esterne all'edificio) e degli elementi e componenti architettoniche incongrui, non compatibili o comunque non coerenti con le caratteristiche architettoniche, storico-tradizionali e morfo-tipologiche dell'edificio di impianto storico. Sono inoltre da osservare le direttive di cui al successivo articolo 82.

8. Per gli "**altri edifici non classificati**", diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad altro edificio classificato posti all'interno dei centri storici, diversi da quelli indicati al successivo comma 11, sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" (di cui all'articolo 16 comma 8) o di "sostituzione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 17 a parità di volume esistente.

9. Con esclusione degli insediamenti di "rilevante valore storico-architettonico (1)" per i quali sono ammesse, oltre alle destinazioni esistenti, le sole destinazioni residenziali, turistico – ricettive, di servizio; per le altre classi tipo-morfologiche in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

10. Per tutte le classi tipo-morfologiche il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

11. Per ~~gli insediamenti non classificati posti all'interno dei centri storici, ovvero per gli "insediamenti in pessimo stato di manutenzione e ruderi (r)";~~ ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.) come meglio definita nel R.E. comunale, in alternativa agli interventi di cui al precedente comma 3, è inoltre ammessa mediante la preventiva formazione di un Permesso a costruire convenzionato, la fedele ricostruzione sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire nel rispetto delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originale.

La fedele ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie, a parità di volume e superficie utile originaria. In particolare questi edifici potranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti, se documentabili. Ove l'altezza dei piani risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal R.E., è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. In ogni caso non è comunque ammessa un'altezza massima superiore a quella di eventuali edifici confinanti aventi murature poste in aderenza con quelle dell'edificio oggetto di ricostruzione. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie dell'immobile; in particolare sono ritenuti documenti minimi necessari per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli eventualmente stabiliti dal R.E.:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili, documentazioni e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco (leopoldino), di quello d'impianto e di quello attuale;
- fotografie "d'epoca" e storiche.

Qualora non sia documentabile in maniera catastale e/o fotografica l'altezza del fabbricato preesistente e la stessa non sia più desumibile in loco, è consentita la ricostruzione in base all'impronta a terra per l'altezza di un solo piano (altezza massima 3,50 mt.). Non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari ammesse con il Permesso di costruire convenzionato sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso e il frazionamento delle unità immobiliari originarie.

12. Il R.E. comunale in aggiunta alla disciplina di cui al Titolo VII Capo I, definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, cura degli spazi a comune e delle corti, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi. In questo quadro è comunque prescritta la conservazione e, ove necessario, il ripristino degli elementi, delle componenti e dei manufatti di valore storico - testimoniale caratterizzanti gli spazi aperti pertinenziali, ovvero di arredo e decoro ambientale, con particolare attenzione per recinzioni, portali, cancellate, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc..

## **Articolo 42. Altri insediamenti di interesse storico (A2)**

1. Comprendono nuclei, agglomerati o piccoli insediamenti storici, ovvero di impianto storico, diversi da quelli individuati ai precedenti articoli 40 e 41, catalogati tenendo conto delle componenti e risorse territoriali individuate nell'ambito della disciplina dei "Sistemi territoriali -

Universo urbano” del P.S. vigente e sulla base delle ulteriori indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U.. Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie semplici che emergono con evidenza all’interno dei diversi tessuti urbani e rurali rilevati. Sono prevalentemente organizzati all’interno di corti e androni, oppure sono costituiti da singole case rurali che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di originarie finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell’identità storico – culturale del territorio comunale.

2. Per questi insediamenti il R.U. prevede disposizioni, interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la classificazione tipo-morfologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del R.U.. In particolare si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente articolo 41 in funzione dell’analoga classificazione tipo-morfologia assegnata dal R.U. ai singoli insediamenti.

3. Analogamente a quanto indicato al precedente articolo 41, il R.E. comunale in aggiunta alla disciplina di cui al Titolo VII Capo I, definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, cura degli spazi a comune e delle corti, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi. In questo quadro è comunque prescritta la conservazione e, ove necessario, il ripristino degli elementi, delle componenti e dei manufatti di valore storico - testimoniale caratterizzanti gli spazi aperti pertinenziali, ovvero di arredo e decoro ambientale, con particolare attenzione per recinzioni, portali, cancellate, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc. E’ prescritta inoltre la tutela delle alberature di alto fusto e delle sistemazioni botanico - vegetazionali di interesse testimoniale (siepi, filari alberati, pergolati, quinte verdi, ecc.).

## Capo II - INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B)

### Articolo 43. Insediamenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)

1. Sono le parti di territorio edificate con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è caratterizzata da strutture e articolazioni complesse, ovvero relativamente densa o ad alta densità edilizia, con insediamenti dalle forme tendenzialmente ibride e con funzioni articolate. Sono contesti urbani prevalentemente residenziali ma risultano compresenti funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, servizi sociali e assistenziali, ricreativi, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

2. Sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 8 e gli “interventi pertinenziali”, di cui all’articolo 16 comma 9. In luogo delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, previste nell’ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

- gli interventi di “addizione volumetrica” (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all’articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti “una tantum” fino ad un incremento della S.U.L. esistente non superiore a mq. 35 per ogni unità immobiliare (di cui all’articolo 5 comma 1), con un’altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell’edificio esistente;
  - gli interventi di “sostituzione edilizia” a parità di S.U.L. esistente, di cui all’articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente linea.
3. Esclusivamente per gli edifici o le unità immobiliari a destinazione commerciale e turistico

ricettiva, al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti (spazi tecnici e strutture di servizio alle strutture e alle funzioni, ovvero ampliamento degli spazi per l'uso e l'esercizio pubblico) e qualora gli immobili mantengano la destinazione d'uso commerciale o turistico-ricettiva, in alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, sono ammesse le "addizioni volumetriche" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, fino ad un incremento della S.U.L. non superiore al 25% di quella esistente (di cui all'articolo 5 comma 1).

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 .

5. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

#### **Articolo 44. Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)**

1. Sono le parti di territorio edificate non prive di porzioni libere (prevalentemente giardini, orti e spazi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è quella prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; ovvero a bassa densità edilizia. Sono contesti urbani sostanzialmente residenziali con limitate presenze di altre funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ed in particolare,

- per gli edifici completamente ad un piano, la sopraelevazione "una tantum" - anche parziale - di un (ulteriore) piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,00;
- per gli altri edifici e per quelli a più piani, l'ampliamento "una tantum" fino ad un incremento della S.U.L. esistente non superiore a mq. 35 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell'edificio esistente;

b) gli interventi di "sostituzione edilizia" a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a) seconda linea.

3. Esclusivamente per gli edifici o le unità immobiliari a destinazione commerciale e turistico-ricettiva, al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti (spazi tecnici e strutture di servizio alle strutture e alle funzioni, ovvero ampliamento degli spazi per l'uso e l'esercizio pubblico) e qualora gli immobili mantengano la destinazione d'uso commerciale o turistico-ricettiva, in alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, sono ammesse le "addizioni volumetriche" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, fino ad un incremento della S.U.L. non superiore al 25% di quella esistente (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dell'edificio esistente.

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono:



residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 .

5. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

#### **Articolo 45. Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B3)**

1. Comprendono gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza oggetto di recenti interventi urbanistici ed edilizi in applicazione delle previsioni del P.R.G e del primo R.U., previgenti al presente R.U.. Sono complessi edilizi con funzioni varie per lo più residenziali il cui assetto insediativo, l'impianto urbanistico e l'assetto edilizio, stante la recente realizzazione, non richiedono specifici adeguamenti funzionali ed interventi di miglioramento qualitativo.

2. Sulla base della verifica dello stato di attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del P.S., il R.U. ammette **esclusivamente** interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, **con esclusione delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali"** (di cui al punto 3 dello stesso **articolo 16 comma 8**). Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9.

3. Sugli immobili i cui lavori sono iniziati precedentemente alla data di adozione del presente R.U. e che non risultano ultimati, nel periodo di validità del corrispondente titolo abilitativo (P.d.C. o S.C.I.A.), sono possibili interventi in variante ai titoli abilitativi purché conformi alle disposizioni del R.U. previgente al presente R.U. e non comportino innovazioni ed opere tali da incidere sui parametri urbanistici ed edilizi e sulle dotazioni di Standard urbanistici.

4. In **limitazione coerenza** a quanto eventualmente indicato all'articolo 21 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti ed in essere al momento dell'entrata in vigore del R.U., conformemente a:

- quanto stabilito nel titolo abilitativo che ha consentito e determinato la realizzazione dell'edificio e/o del manufatto;
- quanto certificato con l'attestazione di conformità e agibilità conseguente alla chiusura dei lavori relativi al titolo abilitativo precedentemente richiamato.

~~5. Non è inoltre ammesso~~ Il cambio di destinazione d'uso **è ammesso oltre che nell'ambito delle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4, per le destinazioni d'uso commerciali, direzionali e di servizio, e la formazione di nuove unità immobiliari residenziali.**

**6. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.**

#### **Articolo 46. Insedimenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)**

1. Comprendono gli insediamenti e gli spazi aperti di pertinenza, simili ai precedenti (a caratterizzazione morfo-tipologica semplice e complessa), generalmente pluripiano, caratterizzati dalla ricorrente presenza di attività di servizio, commerciali, direzionali, ecc. poste di norma al piano terra degli edifici e che ne condizionano conseguentemente la forma e la struttura tipologica, nonché le modalità di utilizzazione e gestione degli spazi aperti pertinenziali.

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

- a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ed in particolare:
- gli ampliamenti "una tantum" fino ad un incremento di S.U.L. non superiore a mq 35 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), nel caso l'intervento sia realizzato

- per una o più unità immobiliari di un edificio costituito da più di una unità immobiliare;
- gli ampliamenti “una tantum” fino ad un incremento di Superficie coperta (S.C.) non superiore a mq 35 per ogni edificio, nel caso l’intervento sia realizzato per un intero edificio o fabbricato, ancorché costituito da più unità immobiliari;
- b) gli interventi di “sostituzione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente lettera a) prima linea.
3. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 8 dello stesso articolo 21 delle presenti norme le destinazioni d’uso ammesse sono: **residenziale**, commerciale, direzionale, di servizio, commerciale all’ingrosso, **turistico – ricettivo**, nonché artigianale limitatamente alle destinazioni b.2 e b.6 di cui allo stesso articolo 21 comma 3.
- Il cambio di destinazione d’uso tra le diverse destinazioni direzionale, commerciale, artigianale è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli standard previsti per le specifiche destinazioni secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività e funzioni.
- In limitazione a quanto precedentemente ammesso in ordine alla disciplina delle destinazioni d’uso, non è invece ammesso il cambio di destinazione d’uso in funzioni residenziali di unità immobiliari poste al piano terra degli edifici con destinazioni diverse da quelle residenziali.
4. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

### Capo III - SPAZI APERTI E AREE INEDIFICATE INTERNE AGLI INSEDIAMENTI (I)

#### Articolo 47. Aree agricole e spazi aperti ineditati interclusi degli insediamenti (I1)

1. Comprendono i giardini, gli spazi aperti, gli orti di pertinenza degli insediamenti esistenti ad alto gradiente verde, nonché gli spazi aperti e le aree agricole residuali di frangia interni alle aree urbane, senza escludere quelle marginali e/o libere intercluse dall’edificazione storica e recente.
2. Il R.U. prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e delle aree agricole, ancorché queste risultino insediate e/o di pertinenza di edifici esistenti. In questo quadro sono considerati compatibili e da perseguire i seguenti interventi:
  - la trasformazione delle aree agricole a “parco privato”, dove il mantenimento del carattere agrario delle superfici potrà integrare la trasformazione a giardino. Sarà comunque da scoraggiare l’abbattimento della vegetazione arborea esistente di interesse agrario (olivi, vegetazione ripariale, ecc.);
  - la riqualificazione paesaggistico-ambientale mediante interventi di sistemazione idraulico-agraria, di forestazione ripariale e di rinaturalizzazione, soprattutto nelle fasce contigua e contermina alla rete idrografica superficiale.
3. Per gli eventuali edifici o manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente interventi fino alla “manutenzione ordinaria”, di cui all’articolo 16 comma 1. Sono in alternativa ammessi interventi di “sostituzione edilizia” di cui all’articolo 16 comma 17, da realizzarsi comunque all’interno del lotto catastale di cui l’edificio o il manufatto risulta pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni tipologiche e formali, eventualmente da integrare nel Regolamento edilizio (R.E.):
  - l’edificio ricostruito abbia pianta e giacitura a terra rettangolare (con lato più piccolo di misura non inferiore a ½ del lato più grande) o quadrata;

- l'altezza media interna, **così come quella sottogronda**, non sia superiore a cm 240,
  - la struttura e le opere portanti, comunque semplicemente appoggiate e/o infisse a terra su limitate opere fondazionali costituite con pietra e pietrisco posti "a sacco", siano costituite da murature in laterizio, ovvero strutture in ferro-acciaio o legno;
  - la copertura sia realizzata con tipologia a capanna o ad un'unica falda della pendenza compresa tra il 30% e il 35%, con strutture portanti (costituite da non più di due orditure: travi e travetti) in legno, aventi comunque un oggetto in gronda non superiore a cm. 30;
  - i paramenti murari esterni con intonaco a calce liscio o tirato a ruvido, ovvero in legno a doghe orizzontali a faccia vista trattato con impregnante trasparente;
  - il manto di copertura sia realizzato in coppi e/o coppi ed embrici in laterizio;
  - gli infissi esterni siano realizzati in legno trattato con impregnante trasparente;
  - le canaline e i pluviali siano realizzati in rame con esclusiva sezione tonda.
- 4.** Gli interventi di sostituzione edilizia, indipendentemente dalla consistenza degli edifici e dei manufatti esistenti da demolire, potranno essere realizzati con la ricostruzione di un edificio e/o manufatto di volume non superiore a mc. 90, calcolati vuoto per pieno. Qualora gli edifici o i manufatti abbiano dimensioni superiori essi potranno essere demoliti e ricostruiti fino al raggiungimento del volume massimo consentito (mc. 90).
- 5.** Non è ammessa la realizzazione di edifici e manufatti di cui all'articolo 28 delle presenti norme. E' invece ammessa la realizzazione di "interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9 qualora siano ricompresi in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici e manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo.
- 6.** In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, di servizio e agricole. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

#### **Articolo 48. Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)**

- 1.** Comprendono aree verdi e spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, appositamente destinati all'agricoltura part time, per autoconsumo e amatoriale, ovvero alla gestione comunale, associativa, cooperativa, consortile o per iniziative sociali, culturali, di didattica ambientale, generalmente utilizzati o da utilizzare per usi esclusivamente agricoli, ovvero orticoli, vivaistici o comunque connessi alle funzioni pertinenziali a quelle pubbliche e di servizio, ovvero – tramite specifiche modalità convenzionali - accessorie di quelle residenziali.
- 2.** Qualora di esclusivo uso pubblico sono da considerarsi aree a "Standard urbanistici" assimilabili a quelle di cui al successivo articolo 51, ovvero per finalità sociali strettamente relazionate a politiche di pubblica utilità. In questo quadro sono anche ricomprese aree ricadenti in partizioni spaziali appartenenti alla "disciplina delle trasformazioni", di cui al successivo Titolo VI, appositamente destinate alla preliminare urbanizzazione e conseguente cessione gratuita pubblica mediante convenzione con il Comune da stipularsi nell'ambito della formazione di Piani attuativi (P.A.) o Permessi di costruire convenzionati (P.d.C.).
- 3.** Per queste aree, strettamente collegate all'insediamento urbano di cui costituiscono elemento complementare e di qualificazione ambientale, il R.U. prevede il mantenimento delle attività agricole, il loro riutilizzo ai fini pubblici e sociali, il mantenimento delle risorse ambientali residuali come elementi di contenimento dell'urbanizzazione. In questo quadro il R.U. prevede la realizzazione di appropriati "progetti unitari" (definitivi o esecutivi) di iniziativa pubblica redatti dal Comune, ovvero di iniziativa privata da convenzionare con il Comune, estesi all'intera partizione spaziale che costituisce pertanto unità minima di intervento, mediante i quali sono stabiliti:
- le modalità e l'articolazione spaziale della parcellizzazione fondiaria delle aree e di conseguente assegnazione all'uso agricolo;

- le caratteristiche funzionali e prestazionali delle eventuali infrastrutture per l'accessibilità e dei percorsi a mobilità lenta di servizio alle aree;
  - le caratteristiche delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni di servizi territoriali (acqua, energia elettrica, ecc.);
  - la consistenza e la dislocazione degli spazi per la sosta e il parcheggio da porre in stretta relazione con i percorsi a mobilità lenta;
  - le caratteristiche tipologiche, funzionali e prestazionali dei "manufatti precari" o degli "annessi agricoli" di servizio consortili, eventualmente realizzabili a servizio delle aree;
  - gli interventi di ambientazione e qualificazione ambientale, con particolare riferimento agli elementi di margine da corredare di filari di alberi ad alto fusto.
4. In attesa dei "progetti unitari" di cui al precedente comma, per gli eventuali edifici o manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 47 commi 3 e 4.
5. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio e agricole. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

#### **Articolo 49. Rimboschimenti Aree e cinture verdi di ambientazione (I3)**

1. Si tratta di particolari partizioni spaziali individuate all'interno delle principali previsioni soggette a Piani attuativi (P.A.) e dei Permessi di costruire (P.d.C.) convenzionati nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni" di cui al successivo Titolo VI, specificatamente destinate alla esclusiva formazione di nuove aree ~~boscate (con densità ed estensione coprente)~~ e cinture verdi (sostanzialmente alberate) di ambientazione, schermatura e qualificazione ambientale di nuovi insediamenti, attrezzature ed infrastrutture.
2. Nell'ambito della formazione Piani attuativi (P.A.) e dei Permessi di costruire (P.d.C.) convenzionati, per queste aree si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) Specie utilizzabili:
- le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", articolo 3 della Legge Forestale della Toscana;
  - gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai "Tipi Forestali" così come definiti dalla collana Boschi e Macchie di Toscana, la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti le specie arboree o arbustive citate, dovranno utilizzare unicamente le "Specie Indicatrici" riportate nei vari "Tipi Forestali".
- b) Gradiente vegetazionale:
- gli interventi di piantumazione e semina dovranno mirare a costituire un gradiente vegetazionale eterogeneo per età e forma che imposti e favorisca nel tempo uno sviluppo su più piani vegetazionali (erbaceo, arbustivo, arboreo).
- c) Profilo del gradiente vegetazionale:
- sia per le specie arboree sia per quelle arbustive, dovranno essere previste contemporaneamente essenze con altezze massime di sviluppo a maturità, eterogenee;
  - gli impianti dovranno prevedere una densità tale da garantire, fallanze comprese, la costituzione, a maturità, di gradienti vegetali verticali, senza soluzione di continuità;
  - per **i rimboschimenti per le aree verdi di ambientazione**: l'altezza della vegetazione dovrà avere un andamento crescente procedendo dal limite esterno dell'area di "intervento e di trasformazione urbanistica e edilizia" verso l'interno. Lo sviluppo orizzontale del profilo dovrà prevalere sullo sviluppo massimo in altezza delle essenze arboree previsto a maturità.
  - per le cinture verdi: compatibilmente con la profondità della cintura verde, dovrà essere

prevista una fila centrale di essenze arboree con sviluppo in altezza a maturità elevato, accompagnata da ambo i lati da essenze arboree di minor sviluppo e da essenze arbustive, in maniera tale da costituire un gradiente vegetazionale senza soluzione di continuità dove lo sviluppo verticale prevalga nettamente su quello orizzontale.

d) Orientamento:

- l'altezza massima **dei rimboschimenti delle aree verdi di ambientazione** e delle cinture verdi di ambientazione potrà tenere conto delle esigenze di ombreggiamento o di insolazione a secondo dell'esposizione. Nello specifico, per quanto concerne i rapporti sinergici con terreni agricoli, il progetto di piantumazione dovrà tenere conto delle esigenze produttive dei terreni agricoli che potrebbero trarre danno da un eccessivo ombreggiamento o da una eccessiva competizione idrica con le colture praticate al momento della redazione del progetto di piantumazione.

**3.** Per le medesime partizioni spaziali, non soggette a Piani attuativi (P.A.) o a Permessi di costruire (P.d.C.), si applicano invece le seguenti disposizioni:

- a) Specie utilizzabili per la messa dimora di alberature e siepi perimetrali alla partizione spaziale oggetto di intervento
  - le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", articolo 3 della Legge Forestale della Toscana;
- b) Specie utilizzabili per le pertinenze aree interne alla partizione spaziale oggetto di intervento
  - essenze ornamentali per la realizzazione di giardini e spazi verdi senza limitazione di specie;

c) Orientamento:

- l'altezza massima **dei rimboschimenti delle aree verdi di ambientazione** e delle cinture verdi di ambientazione potrà tenere conto delle esigenze di ombreggiamento o di insolazione a secondo dell'esposizione. Nello specifico, per quanto concerne i rapporti sinergici con terreni agricoli, il progetto di piantumazione dovrà tenere conto delle esigenze produttive dei terreni agricoli che potrebbero trarre danno da un'eccessiva competizione idrica con le colture praticate al momento della redazione del progetto di piantumazione.

**4.** Il progetto di piantumazione, che costituisce parte integrante e sostanziale dei Piani attuativi (P.A.) e dei Permessi di costruire (P.d.C.) convenzionati, deve essere redatto da tecnico con specifiche competenze disciplinari (agronomiche, forestali o biologiche) e la convenzione deve inoltre stabilire e garantire, per un arco temporale comunque non inferiore a 10 anni, le modalità di gestione e manutenzione di queste aree che devono rimanere a carico del soggetto proponente.

## TITOLO IV

### - DISCIPLINA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

(Universo urbano e Sistema funzionale per la qualità e l'eco-efficienza)

#### Articolo 50. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale

1. La disciplina dei “servizi e delle dotazioni territoriali” discende dal riconoscimento e dall’interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori infrastrutturali, dei servizi e delle dotazioni tecnologiche, in applicazione delle disposizioni e della disciplina del P.S. vigente relativa a all’Universo urbano (infrastrutture) dei Sistemi territoriali (articolo 11) e al “Sistema funzionale per l'accessibilità e le capacità”, sub-sistemi funzionali per la “rete di possibilità per la comunità (attrezzature e servizi)” e per “l’efficienza delle dotazioni infrastrutturali” (articolo 20).

2. Comprende inoltre le partizioni territoriali, assimilabili a quelle indicate dalla lettera f) dell’articolo 2, del D.M. 1444/68, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico. Tali aree prevalentemente individuate all’interno del “Limite urbano” e dei centri abitati (di cui al precedente articolo 14) concorrono al soddisfacimento degli Standard Urbanistici, perseguendo in questo modo le disposizioni di cui all’articolo 15 e 16 del P.S. vigente, e sono pertanto a destinazione pubblica e di uso pubblico e se non di proprietà del comune, o altro ente pubblico, sono sottoposte di norma a vincolo espropriativo.

3. Sulla base dei diversi sub-sistemi funzionali del P.S., il R.U. dettaglia e articola le seguenti partizioni spaziali:

#### ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO (F)

- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
- Impianti e attrezzature sportive (F2)
- Spazi e attrezzature per l’istruzione, l’educazione e la formazione (F3)
- Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4)
- Ambiti per l’edilizia residenziale pubblica e per attrezzature pubbliche (F5)

#### SERVIZI ED IMPIANTI PER L’EFFICIENZA DEL TERRITORIO (S)

- Impianti tecnici, per i servizi e dotazioni territoriali e relative fasce di rispetto (S1)
- Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale e relative fasce di rispetto (S2)

4. In limitazione rispetto a quanto eventualmente disposto all’articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d’uso ammesse sono esclusivamente “di servizio”, ovvero quelle esistenti ed in essere al momento dell’entrata in vigore del presente R.U.. Il cambio di destinazione d’uso è esclusivamente ammesso previa verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal P.S. vigente.

5. Gli interventi ammessi dal R.U. spettano di norma alla Pubblica Amministrazione mediante progetto definitivo o esecutivo secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

6. Il R.U., in applicazione alla disciplina della perequazione di cui al precedente articolo 18, individua inoltre le partizioni spaziali (destinate a spazi, servizi, attrezzature ed infrastrutture pubbliche) di nuova previsione da attuarsi, mediante intervento di iniziativa privata e conseguente cessione gratuita al comune dell’area e dell’eventuale opera realizzata, nell’ambito delle previsioni relative alla “disciplina delle trasformazioni” secondo quanto indicato al successivo articolo 68. In assenza dell’iniziativa privata, qualora il Comune per motivi di interesse pubblico, intendesse procedere alla realizzazione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate all’interno delle partizioni spaziali soggette alla disciplina delle trasformazioni, può procedere all’esproprio delle relative aree per l’esecuzione diretta mediante intervento pubblico. I proprietari che metteranno a disposizione le

aree per la realizzazione dell'opera (con la relativa cessione pubblica o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori (crediti edilizi, corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse partizioni spaziali nelle corrispondenti "Schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme) che potranno utilizzare nell'attuazione degli interventi privati anche in epoca successiva, comunque non oltre il periodo di validità ed efficacia delle previsioni di R.U. secondo quanto indicato al precedente articolo 2.

## Capo I - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COLLETTIVO (F)

### Articolo 51. Verde, piazze e spazi aperti attrezzati pubblici (F1) e di uso pubblico (F1\*)

1. Comprendono le partizioni spaziali destinate a verde pubblico e di uso pubblico, gli spazi aperti a destinazione pubblica prevalentemente attrezzati a verde per il gioco e tempo libero, lo svago e le attività ricreative all'aperto, corrispondenti a quelle indicate con la lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Questi spazi devono essere adibiti e progettati come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero, comprese quelle sportive di quartiere con piccole attrezzature di supporto. In queste aree possono anche trovare collocazione spazi per la sosta e il parcheggio, debitamente integrati nel verde.

2. In questo quadro il R.U. prevede interventi di manutenzione e riqualificazione finalizzati al recupero funzionale e tipologico degli spazi esistenti, nonché nuova realizzazione per gli spazi sottoposti a vincolo espropriativo. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle singole partizioni spaziali sono stabiliti in sede di progetto definitivo o esecutivo dell'opera pubblica sulla base delle normative alle quali lo spazio è destinato. E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

3. Nella sistemazione delle aree si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 30% dell'area complessiva, le essenze arboree da utilizzare devono essere preferibilmente quelle autoctone e quelle tipiche locali. E' consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera partizione spaziale. Queste aree saranno regolate da progetti d'insieme nei quali si dovranno prevedere le aree di parcheggio alberate, le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici. È ammessa la realizzazione anche con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione con il comune per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio, nonché quelle commerciali (limitatamente a quelle classificate c.4) se funzionali e accessorie alla funzione di servizio principale. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

### Articolo 52. Impianti e attrezzature sportive (F2)

1. Comprendono le partizioni spaziali destinate alle attrezzature sportive e ricreative di maggiori dimensioni, ovvero agli impianti e le attrezzature sportive e ricreative di importanza e livello comunale quali lo stadio, la piscina, il palazzo dello sport, le palestre, gli altri impianti sportivi polivalenti di frazione, corrispondenti a quelle indicate con la lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.

2. Per gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative il R.U. individua gli spazi esistenti da

mantenere e potenziare, nonché quelli di nuova previsione sottoposti a vincolo espropriativo. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole partizioni spaziali saranno stabiliti in sede di progetto definitivo o esecutivo sulla base delle normative UNI e Coni riferite allo svolgimento delle pratiche sportive alle quali l'impianto è destinato. E' sempre ammesso l'ampliamento e l'adeguamento funzionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio all'impianto, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

3. I nuovi impianti sportivi potranno anche essere realizzati con interventi privati previa convenzione con il Comune. In particolare la durata della concessione all'uso degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario. Il concessionario costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

### **Articolo 53. Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione (F3)**

1. Comprendono attrezzature spazi per le istituzioni scolastiche, l'educazione e la formazione, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati dal R.U. ad asili, scuole materne, elementari, scuole medie, corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.

2. Il R.U. individua le aree in cui realizzare interventi di riordino e riqualificazione delle attrezzature esistenti e quelle invece destinate al potenziamento e/o alla nuova edificazione in ampliamento dei servizi scolastici e per l'istruzione esistenti.

3. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, nonché quelli di ampliamento e adeguamento funzionale delle attrezzature esistenti, comprensivi della realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio alle attrezzature, i cui parametri urbanistici e dimensionali saranno stabiliti con il progetto definitivo o esecutivo sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

4. E' sempre ammesso l'ampliamento e l'adeguamento funzionale delle attrezzature esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio alle attrezzature, dimensionate sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

5. Per le eventuali aree di nuovo impianto, sono ammessi gli interventi di "nuova edificazione", di cui all'articolo 16 comma 10, gli interventi devono essere estesi a tutta l'area perimetrata e i parametri urbanistici saranno stabiliti con il progetto definitivo o esecutivo in funzione di una specifica analisi delle dinamiche demografiche (comunali ed intercomunali) della popolazione in età scolare potenzialmente interessata dalle nuove attrezzature.

6. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

7. In deroga a quanto disposto al precedente comma 6, esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, appositamente contrassegnati con il simbolo asterisco (\*) nelle cartografie di R.U., è ammesso il riutilizzo con altre funzioni di servizio (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali) e residenziali. È inoltre ammesso,



senza che questo comporti variante al R.U., in deroga a quanto disposto al precedente articolo 50 comma 3 e previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti per legge

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, ovvero convenzionata, da definire con progetto definitivo comunale;
- la dismissione e vendita anche a soggetti privati, secondo le modalità previste per legge, assegnando all'edificio una diversa destinazione d'uso purché compatibile con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza.

#### **Articolo 54. Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4)**

1. Comprendono i servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 dal D.M. 1444/1968. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate al tempo libero, allo svago, allo sport, alle attività culturali.

2. Per queste partizioni spaziali il R.U. prevede in particolare:

a) per gli edifici esistenti - ad esclusione di quelli appositamente individuati e classificati di impianto storico per i quali gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente articolo 16 comma 8 e con esclusione delle modifiche alla sagoma di cui al punto 3 lettera b) dello stesso comma 8 - sono ammessi tutti gli interventi fino alla "ristrutturazione urbanistica", di cui all'articolo 16 comma 15. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

- gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti "una tantum" i cui parametri urbanistici saranno stabiliti con il progetto definitivo o esecutivo in funzione delle specifiche esigenze di programmazione e gestione delle attività di interesse generale connesse con le funzioni pubbliche presenti nel Comune;
- gli interventi di "sostituzione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" secondo quanto stabilito alla precedente linea.

b) per le eventuali aree di nuovo impianto, sono ammessi gli interventi di "nuova edificazione" di cui all'articolo 16 comma 10, gli interventi devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) mediante la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale. Le nuove costruzioni dovranno prevedere adeguate aree a parcheggio, oltre ai minimi di legge, commisurate alle specifiche funzioni da svolgere e alle peculiarità del territorio comunale.

3. E' sempre ammesso l'ampliamento e l'adeguamento funzionale delle attrezzature esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio alle attrezzature, dimensionate sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

#### **Articolo 55. Ambiti per l'edilizia residenziale pubblica e/o attrezzature pubbliche (F5)**

1. Comprendo le aree a Standard urbanistici specificatamente destinate alla realizzazione di

interventi di nuova edificazione per l'Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e sociale, ovvero per finalità sociali strettamente relazionate a politiche per la casa o di pubblica utilità (quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto "dopo di noi", ecc.), in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259).

2. Si tratta di norma di aree ricomprese in partizioni spaziali appartenenti alla "disciplina delle trasformazioni", di cui al successivo Titolo VI, appositamente destinate alla preliminare urbanizzazione e conseguente cessione gratuita mediante convenzione con il Comune da stipularsi nell'ambito della formazione di Piani attuativi (P.A.) o Permessi di costruire convenzionati (P.d.C.). Il dimensionamento, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali prescrizioni per la realizzazione degli interventi, da formarsi comunque mediante progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica, sono indicati per ogni partizione spaziale, entro cui le aree F5\* risultano ricomprese, nelle singole "Schede norma" di cui ai Capi II e III dello stesso Titolo IV.

### **Articolo 56. Ambiti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane (RC)**

1. Comprendono gli ambiti urbani, entro cui ricadono di norma partizioni spaziali di diversa classificazione con particolare attenzione a quelle classificate "A" (insediamenti di impianto storico) e "F" (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico), individuati dal R.U. all'interno delle U.T.O.E. di Calcinaia e Fornacette specificatamente destinate alla formazione di un "Progetto organico delle centralità urbane", in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune (programmazione triennale delle opere pubbliche).

2. Si tratta degli ambiti, individuati anche in riferimento alle Invarianti strutturali del P.S. vigente, per i quali si prevede la definizione di un progetto di valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico con particolare attenzione per le piazze, i luoghi e gli spazi di identificazione collettiva e della memoria storica del Comune di Calcinaia, i percorsi pedonali e a mobilità lenta, gli spazi di relazione e comunicazione all'aperto. Sono particolari ambienti e "luoghi simbolo" di significativo interesse per la conservazione della memoria di fatti ed eventi storici, nonché di specifiche tradizioni, ovvero i "centri" delle due principali Frazioni che hanno significativamente caratterizzato e che ancora caratterizzano il territorio e le comunità di Calcinaia.

3. In questi spazi, ferma restando le disposizioni delle partizioni spaziali entro cui risultano perimetrati, il R.U. **individua gli "Ambiti per la progettazione unitaria dello spazio pubblico"** e prevede la realizzazione di appropriati "progetti unitari" (definitivi o esecutivi) di iniziativa pubblica redatti dal Comune che devono garantire il miglioramento dell'immagine e della qualità complessiva dei luoghi e dei manufatti presenti con il recupero prioritario degli elementi e delle componenti territoriali che rappresentano l'identità culturale e la memoria storica. Tali progetti dovranno essere metodicamente conseguenti alla rilettura dei processi storici, sociali, economici e tipologici in modo da codificare, nel progetto stesso e in un'ottica di continuità, le regole urbanistiche che sono all'origine del carattere dei luoghi e degli ambienti ad essi relazionati.

## **Capo II - SERVIZI ED IMPIANTI PER L'EFFICIENZA DEL TERRITORIO (S)**

### **Articolo 57. Impianti tecnici, per servizi e dotazioni territ. e relative fasce di rispetto (S1)**

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature generali, attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, quali:

- Impianti di smaltimento e depurazione delle acque reflue;
- Pozzi, sorgenti ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto;

- Impianti e attrezzature di radiotelefonìa;
  - Impianti e attrezzature per la distribuzione di energia;
  - Impianti e attrezzature per la gestione dei rifiuti.
- 2.** Ferma restando le prescrizioni indicate dall'articolo 20 del P.S., gli interventi edilizi, le opere di adeguamento tecnico e funzionale, ovvero di ampliamento e nuova edificazione sono regolate dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature ed impianti e dalle esigenze tecniche per l'efficace funzionamento degli impianti e delle reti, pur con riguardo dei valori ambientali presenti.
- 3.** In questo quadro il R.U. individua inoltre negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente articolo 3, le fasce di rispetto dai servizi dalle reti e dagli impianti, di cui al precedente comma 1, calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, in particolare:
- per i depuratori (punto 1.2., Delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977 pubblicata sulla G.U. n°48 del 21/02/1977), 100 metri, appositamente indicate nella cartografia del R.U.;
  - per le sorgenti, i pozzi e dei punti di presa delle acque vale quanto disciplinato al successivo articolo 94;
  - per gli elettrodotti, D.M. 29 maggio 2008 (Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti) e D.P.C.M. 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti).
- 4.** Le linee e le reti tecnologiche sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici. Per tutte le categorie di reti, mediante progetto definitivo di opera pubblica, sono ammessi gli interventi di adeguamento e miglioramento tecnico-funzionale, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si collocano.
- 5.** Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.
- 6.** La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni".
- 7.** Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.
- 8.** In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso

ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

## **Articolo 58. Cimiteri, spazi di pertinenza funzionale e relative fasce di rispetto (S2)**

1. Comprendono i cimiteri presenti nel territorio di Calcinaia, corrispondono generalmente a strutture e manufatti di impianto storico, da considerarsi a tutti gli effetti di interesse architettonico e documentale, per lo più tutelati ai sensi del Codice per i beni culturali e il paesaggio (ex L. 1089/39 e 1497/39). Per queste strutture il R.U. prevede gli interventi già disciplinati al precedente articolo 52 per gli spazi e le attrezzature di interesse generale.
2. Il R.U. individua inoltre le fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria **di mt. 200**, per le quali valgono le norme di tutela e i vincoli corrispondenti, anche di inedificabilità assoluta o condizionata, secondo le disposizioni legislative vigenti ed in particolare per i cimiteri: articolo 338 del R.D. 27.07.1934 n° 1265 -T.U.LL.SS., articolo 57 del D.P.R. 10.09.1990, n° 285 e art. 28 della legge 1.08.2002 n° 166 ), fatte salve le riduzioni approvate sulla base delle disposizioni di legge, appositamente indicate nella cartografia del R.U..
3. Anche in attuazione dei Piani regolatori cimiteriali comunale, di cui alle deliberazioni C.C. n. 78 del 27.12.1996 e n. 83 del 29.11.2005, nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammesso mediante progetto definitivo di opera pubblica, l'ampliamento dei cimiteri esistenti nel rispetto comunque di quanto previsto dall'articolo 338 del R.D. 1265/1934, dal Decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 di approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria e dalla legge 1.08.2002 n. 166.
4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

## TITOLO V

### - DISCIPLINA DELLA RETE DELLA MOBILITA'

(Universo urbano e Sistema funzionale per l'accessibilità e le capacità)

#### Articolo 59. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale

1. La disciplina della "Rete della mobilità" discende dal riconoscimento e dall'interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori infrastrutturali, i fattori di modalità (locali e sovralocali), di spostamento e organizzazione dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali, ecc., nonché i relativi sistemi di sosta e parcheggio e di interscambio modale di persone e merci, in applicazione delle disposizioni e della disciplina del P.S. vigente relativa all'Universo urbano (infrastrutture) dei Sistemi territoriali (articolo 11) e al "Sistema funzionale per l'accessibilità e le capacità", sub-sistemi funzionali per la "rete della mobilità" e per delle "Green way (mobilità lenta)".

2. Comprende anche alcune partizioni territoriali, assimilabili a quelle indicate dalla lettera f) dell'articolo 2, del D.M. 1444/68, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico, con particolare riferimento alle aree di sosta e parcheggi e a quelle di interscambio modale. Tali aree prevalentemente individuate all'interno del "Limite urbano" e dei centri abitati (di cui al precedente articolo 14) concorrono al soddisfacimento degli Standard Urbanistici, perseguendo in questo modo le disposizioni di cui all'articolo 15 e 16 del P.S. vigente, e sono pertanto a destinazione pubblica o di uso pubblico e se non di proprietà del comune, o altro ente pubblico, sono sottoposte di norma a vincolo espropriativo.

3. Sulla base dei diversi sub-sistemi funzionali del P.S., il R.U. dettaglia e articola le seguenti partizioni spaziali:

#### AREE E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (M)

- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*)
- Viabilità esistente da mantenere (M1) o da adeguare e migliorare (M2)
- Viabilità di progetto di interesse locale (M3)
- Rete ferroviaria esistente e relativa fascia di rispetto (M4)
- Elementi per l'accessibilità e la fruizione dei centri abitati (MR)
- Verde di ambientazione della viabilità (MV)

#### AMBITI DI SALVAGUARDIA PER LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE (S)

- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)
- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)

4. In limitazione rispetto a quanto eventualmente disposto all'articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente "di servizio", ovvero quelle esistenti ed in essere al momento dell'entrata in vigore del presente R.U.. Il cambio di destinazione d'uso è esclusivamente ammesso previa verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal P.S. vigente.

5. Gli interventi ammessi dal R.U. spettano di norma alla Pubblica Amministrazione (secondo i diversi livelli istituzionali di competenza) mediante progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici, ovvero a soggetti privati o privati costituiti anche in partecipazione pubblica che (tramite specifici riferimenti legislativi, regolamentari o convenzionali) detengono la concessione all'utilizzo e alla gestione delle reti e dei relativi impianti.

## Capo I - AREE ED INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (M)

### Articolo 60. Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*)

1. I parcheggi pubblici sono le partizioni spaziali assimilate a quelle indicate con la lettera d), secondo comma, articolo 3 del D.M. 1444/1968.
2. I parcheggi previsti nelle tavole del R.U. hanno un valore indicativo. I progetti definitivi o esecutivi di opera pubblica che interessano i parcheggi (indipendentemente dalla tipologia: in superficie, sotterranei o in elevazione), dovranno precisarne la forma e le dimensioni, le modalità di attuazione e la realizzazione, purché sia garantito lo standard e l'interesse pubblico, come previsto per legge. In questo quadro sono in particolare definite del R.U. le seguenti direttive:
  - i parcheggi possono essere realizzati al livello stradale o a più piani sopra e sotto il livello stradale. La realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o a enti e privati convenzionati con essa al fine di regolamentarne l'uso;
  - nei parcheggi superiori a 600 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature di alto fusto e garantire una adeguata permeabilità nel rispetto della regolamentazione della Regione Toscana;
  - nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante e arbusti. Ove possibile dovrà essere garantita la superficie filtrante del terreno;
  - all'interno dei parcheggi è inoltre consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di servizi igienici, nonché di chioschi aventi le destinazioni di cui al successivo comma 3, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera partizione spaziale. È ammessa la realizzazione anche con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione con il comune per la gestione degli impianti nell'interesse comune.
3. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
4. Per i parcheggi privati e per quelli privati di uso pubblico sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti, gli interventi di manutenzione, miglioramento e riqualificazione della pavimentazione stradale, delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche, degli arredi fissi, delle infrastrutture di corredo, oltre alla manutenzione e all'incremento del verde di corredo.

### Articolo 61. Viabilità esistente (M1) e di progetto (M2 - M3) e relative fasce di rispetto

1. Il R.U. individua con specifica simbologia grafica la viabilità esistente (tratto nero con fondo bianco) da quella di progetto (tratto nero con fondo grigio) sia di nuovo impianto sia di ampliamento, ristrutturazione o miglioramento prestazionale e funzionale di tracciati esistenti.
2. Il R.U. individua inoltre negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente articolo 3, le fasce di rispetto stradale calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, per le quali si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione di cui al D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.; in particolare:
  - a) Fuori dai centri abitati, di cui al precedente articolo 14, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:
    - 40 metri per le strade di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
    - 30 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie;
    - 20 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali (ad eccezione di quelle vicinali);
    - 10 metri per le strade vicinali di tipo F.

- b) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree da realizzare mediante interventi di nuova edificazione, di cui al precedente articolo 16 comma 10 previsti dal R.U., le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:
- 20 metri per le strade di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
  - 10 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie.
3. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potranno essere inferiori a:
- 5 metri per le strade di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
  - 3 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie;
  - 3 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali.
4. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. In questo quadro nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
- strade a servizio dell'edificazione posta fuori della fascia di rispetto;
  - strade di raccordo, strade a servizio di opere consentite;
  - reti idriche;
  - reti fognanti;
  - canalizzazioni irrigue;
  - metanodotti e simili;
  - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - recinzioni e siepi, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi commi;
  - manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
  - parcheggi scoperti.
5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 mt.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non può essere inferiore a 6 mt.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, di siepi vive, tenute ad altezza massimo di 1 metro sul terreno, non può essere inferiore ad 1 mt. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 mt. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 mt. sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza maggiore di 1 metro realizzate da siepi morte in legno reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli non oltre 30 cm. dal suolo, e per le recinzioni di altezza inferiore a 1 metro se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.
9. Per le strade e i raccordi di nuovo impianto il tracciato definito nel R.U. ha invece valore indicativo; tuttavia la progettazione definitiva dell'opera pubblica non potrà introdurre modifiche sostanziali tali da pregiudicare in particolare l'itinerario assegnato dal R.U. (origine – destinazione) e dovrà comunque essere conforme alle indicazioni di cui all'articolo 16 del P.S.

vigente.

**10.** In questo quadro è sempre ammessa dal R.U. la possibilità dell'ampliamento della viabilità pubblica esistente, mediante preliminare procedimento espropriativo, nella misura massima di 1,50 mt. per ambo i lati rispetto alla larghezza della sezione attuale della strada, senza che tale intervento costituisca variante al R.U. medesimo.

**11.** Nell'ambito della realizzazione del progetto definitivo o esecutivo dei nuovi snodi e tracciati stradali il Comune promuoverà contestualmente interventi di riqualificazione ambientale e sistemazione paesaggistica delle aree ad essi adiacenti con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano e/o rurale. I progetti dovranno in particolare prevedere le alberature e le sistemazioni (movimenti di terra, alberature, verde di arredo, ecc.) più idonee per l'inserimento paesaggistico e la mitigazione dell'impatto acustico e visuale nel contesto urbano. Nelle stesse aree potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, isole ecologiche, piazzole per la fermata delle linee di trasporto pubblico, punti di informazione e simili ed in questo quadro per le strade extraurbane classificate "B" e "C" è prescritta la piantumazione di alberature di alto fusto su ambo i lati.

**12.** Tutte le intersezioni a rotatoria dovranno obbligatoriamente rispettare i contenuti del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

## **Articolo 62. Rete ferroviaria esistente (M4) e relativa fascia di rispetto**

**1.** Gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di programmazione e pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dalle intese tra i soggetti competenti e l'Amministrazione Comunale. Interventi e ampliamenti nelle e delle aree ferroviarie sono ammessi solo per esigenze funzionali e complementari al trasporto ferroviario.

**2.** Il R.U. individua inoltre negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente articolo 3, le fasce di rispetto ferroviario calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, per le quali si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione di cui al D.P.R. n. 753/1980.

**3.** In particolare la fascia di rispetto da considerare per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche, di cui al precedente articolo 18 delle presenti norme, non può essere inferiore a m. 30 per lato misurati dalla rotaia più vicina all'area d'intervento, salvo autorizzazione dell'Ente FF.SS.. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 delle presenti norme, sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'Ente FF.SS.

**4.** Per le superfici interessate da edifici di supporto alle funzioni ferroviarie (stazioni, caselli, cabine, ecc.) nonché per gli impianti di interscambio delle persone e delle merci, delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia (articolo 79 comma 2 lettera d L.R. 1/2005), di cui all'articolo 17 comma 4 delle presenti norme, nonché mediante Piano attuativo interventi fino alla "sostituzione edilizia" (articolo 78 comma 1 lettera h L.R. 1/2005) di cui all'articolo 18 comma 6 delle presenti norme, con ampliamenti delle strutture esistenti da concordare mediante preventiva intesa con il Comune.

**5.** Il R.U. individua inoltre l'ambito della partizione spaziale appositamente destinato alla localizzazione della *fermata - stazione (di tipo necessariamente metropolitano)* da ubicarsi in Frazione Fornacette lungo la linea Firenze-Pisa. Si tratta in particolare degli spazi entro cui elaborare il progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica con il quale saranno stabilite le caratteristiche (prestazionali, tecniche, funzionali e architettoniche) delle piattaforme e dei marciapiedi di fermata (in entrambe le direzioni), degli elementi e dei manufatti di protezione e sosta temporanea (pensiline, tettoie, ecc.), degli eventuali volumi tecnici di servizio alla fermata, nonché le relative strutture leggere di supporto e assistenza ai passeggeri, da porre in stretta relazione funzionale con gli attraversamenti pedonali e ciclabili (sottopasso - sovrappasso) esistenti e di nuova realizzazione, con i parcheggi e le aree di sosta (esistenti e di progetto)



localizzati in stretta relazione funzionale con la ferrovia nei due sensi di marcia.

6. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo **19 21** e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 8 dello stesso articolo **19 21** delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

### **Articolo 63. Rete della mobilità lenta, green way e viabilità privata (MR)**

1. I percorsi per la mobilità lenta (pedonali e ciclabili) individuati, **con valore di orientamento ed indirizzo per la localizzazione definitiva ed esecutiva delle conseguenti opere pubbliche**, nell'apposita tavola di R.U. (QP.U.4. Schema generale della rete di mobilità lenta (ciclabile e pedonale) costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione delle aree urbane (con particolare riferimento all'accessibilità agli spazi pubblici) e del territorio aperto (con particolare riferimento all'Arno, al S.I.R. delle Cerbaie, ai parchi storici e a beni ambientali e culturali), aventi lo scopo di costruire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi (preferibilmente protetti e ad accessibilità differenziata) dedicata alla mobilità alternativa a quella carrabile in applicazione delle disposizioni del P.S. vigente (articolo 21, sub-sistema funzionale delle "green way" e della mobilità lenta); essi dovranno essere di norma ripristinati, recuperati, ovvero realizzati e progettati con caratteristiche che ne garantiscano, quanto possibile, l'accessibilità anche ai portatori di handicap secondo la normativa vigente in materia.

2. All'interno delle U.T.O.E. e del limite dei centri abitati (di cui al precedente articolo 14) i percorsi ciclabili e pedonali dovranno essere preferibilmente separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Sono ammessi itinerari ciclabili – opportunamente segnalati – in sede promiscua con il traffico meccanizzato. Nei tratti extraurbani si potranno avere itinerari promiscui pedo-ciclabili. I percorsi ciclabili saranno realizzati con sottofondo in terra battuta nelle aree a verde attrezzato e in battuto di cemento (terra armata) o elementi discontinui nei percorsi a margine della viabilità carrabile.

3. I percorsi pedonali e la rete sentieristica ed escursionistica individuati dal R.U. all'esterno del limite delle U.T.O.E. e dei centri abitati (di cui al precedente articolo 14) costituiscono invece indicazioni di orientamento per l'organizzazione della fruizione dei territori ad elevato interesse ambientale, aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme e unitamente ad altre politiche settoriali, una rete diffusa di fruizione del territorio aperto.

4. Per la viabilità e i percorsi storici, con particolare riferimento alle tratte interne alle partizioni spaziali indicate come "insediamenti di impianto storico (A)" e per quelle appartenenti alla "Disciplina del territorio rurale", ferma restando quanto disposto al precedente comma 2, il comune promuoverà progetti di riqualificazione, individuando i materiali da utilizzare per la pavimentazione, gli elementi di arredo, la segnaletica e le modalità di piantumazione degli arredi arborei. Per questi tracciati i progetti devono assicurare, nel limite del miglioramento delle prestazioni funzionali, la conservazione dei seguenti elementi se di rilevanza storica e/o paesaggistica: le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le murature in pietra e i ciglioni, le opere d'arte e gli arredi fissi, i filari alberati, gli allineamenti arborei e le siepi. Dovranno comunque essere conservati i tracciati e le sezioni esistenti, salvo i casi espressamente previsti dal R.U. e la finitura tradizionale nel caso delle strade bianche.

5. Il R.U. individua infine la viabilità carrabile e pedonale privata per la quale ~~sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 61 anche se di iniziativa privata~~ **sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4, gli interventi di manutenzione, miglioramento e riqualificazione della pavimentazione stradale, delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche, degli arredi fissi e temporanei, delle infrastrutture di corredo, oltre alla manutenzione e all'incremento del verde pertinenziale e di corredo.**

### **Articolo 64. Verde di ambientazione della viabilità (MV)**

1. Comprendono limitate aree inedificate poste a corredo della viabilità e delle infrastrutture esistenti, generalmente viarie, ovvero ambiti marginali interclusi tra gli insediamenti e le infrastrutture di norma non edificati o trasformati.
2. Sono partizioni spaziali destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e ambientale degli elementi di ambientazione.
3. Per queste partizioni spaziali sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 61. Per gli eventuali edifici esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente interventi fino alla “manutenzione straordinaria”, di cui all’articolo 16 comma 6 delle presenti norme.
4. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d’uso ammesse sono: esclusivamente di servizio. In limitazione a quanto eventualmente indicato al precedente articolo 22 il cambio di destinazione d’uso degli immobili non è ammesso.

## Capo II - AMBITI DI SALVAGUARDIA PER LA PROGR. SOVRACOMUNALE (S)

### Articolo 65. Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)

1. Comprende le fasce di salvaguardia e rispetto, individuate ai sensi dell’articolo 21 del P.S. vigente (sub-sistema funzionale “della rete della mobilità”) e della disciplina di P.T.C. e del P.I.T. vigenti; ed in particolare i corridoi infrastrutturali di salvaguardia della “**viabilità di interesse strategico per l’area vasta**” che nel comune di Calcinaia risultano alternativi all’attraversamento dei centri abitati di Sardina, Fornacette e Oltrarno. In questo quadro, sulla base degli accordi e delle previsioni di programmazione definiti con gli altri soggetti interessati, la Provincia, e comuni limitrofi, sono individuati dal R.U. le seguenti fasce di salvaguardia:
  - per l’attraversamento di Fornacette, alternativo alla S.S. 67 Tosco Romagnola: dalla rotonda (di progetto) in prossimità del cimitero di Fornacette (con ponte sul canale Emissario) proseguendo lungo il corso del fosso nuova Lucaia, fino all’intersezione con la via Maremmana (al confine con Pontedera) in fregio alle attività produttive esistenti;
  - per l’attraverso di Sardina, alternativo alla S.P. 439 Sarzanese – Valdera (nuova Sarzanese Valdera): dalla Rotonda in loc. Montecchio all’intersezione con la via del Marrucco (al confine con Vicopisano);
  - per l’attraversamento dell’Oltrarno, alternativo alla Strada comunale Giovanni XXIII: dal ponte di via Giovanni XXIII fino alla rotonda (di progetto) di intersezione con la via Case Bianche.
2. Fino alla definizione ed approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle infrastrutture di cui al precedente comma 1, sugli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti all’interno delle fasce di salvaguardia, indipendentemente dalla partizione spaziale entro cui gli stessi edifici ricadono, sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 8, senza aumento della superficie coperta esistente.
3. Per tutte le partizioni spaziali resta comunque ferma la possibilità di computare eventuali superfici poste a coltura nell’ambito di P.A.P.M.A.A. promossi per interventi edilizi (nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all’esercizio dell’attività agricola) in “aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola (E)”, di cui al precedente Capo III Titolo II, ai fini del rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. della Provincia di Pisa con particolare riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione.
4. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d’uso ammesse sono: di servizio

e agricole. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

### **Articolo 66. Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)**

1. Comprende le fasce di salvaguardia e rispetto, individuate ai sensi dell'articolo 21 del P.S. vigente (sub-sistema funzionale "della rete della mobilità") e della disciplina del P.T.C. e del P.I.T. vigenti al fine di recepire le disposizioni di salvaguardia dall'edificazione e, più in generale dalla trasformazione funzionale, del "corridoio per la riattivazione della linea ferroviaria Pisa-Pontedera", in coerenza con le politiche di programmazione regionale e provinciale.
2. Fino alla definizione ed approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle infrastrutture di cui al precedente comma 1, sugli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti all'interno delle fasce di salvaguardia, indipendentemente dalla partizione spaziale entro cui gli stessi edifici ricadono, sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 6, senza aumento della superficie coperta esistente.
3. Per tutte le partizioni spaziali resta comunque ferma la possibilità di computare eventuali superfici poste a coltura nell'ambito di P.A.P.M.A.A. promossi per interventi edilizi (nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola) in "aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola (E)", di cui al precedente Capo III Titolo II, ai fini del rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. della Provincia di Pisa con particolare riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione.
4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio e agricole. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

## TITOLO VI

### - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE AREE PRODUTTIVE

(Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana)

#### Articolo 67. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali del Sistema funzionale

1. La disciplina delle trasformazioni, discende dal riconoscimento e dall'interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori socio economici, le realtà produttive (industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ecc.) e del mercato del lavoro, il fabbisogno residenziale (con particolare attenzione per l'edilizia sociale) caratterizzanti il contesto locale a scala comunale e territoriale.

2. Ai sensi dell'articolo 55 comma 4 della L.R. 1/2005, costituisce la disciplina del R.U. destinata a declinare e dare applicazione operativa e attuativa agli obiettivi e alla strategie del P.S. vigente, in specifico riferimento alle disposizioni concernenti le U.T.O.E. (articoli 22 e 23) e le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti (articoli 13 e 14), in ragione del nuovo quadro previsionale strategico quinquennale determinato sulla base degli elementi di quadro conoscitivo e della declinazione delle specifiche disposizioni concernenti il Sistema funzionale "per l'identità e la rigenerazione urbana" (articolo 19 del P.S. vigente).

3. Anche tenendo a riferimento gli esiti del quadro valutativo di cui al precedente articolo 4 comma 4, le specifiche determinazioni concernenti l'avvio del procedimento di formazione di questo atto di governo del territorio, le ulteriori disposizioni concernenti l'articolazione del sistema funzionale nei sub-sistemi per "la riqualificazione e rigenerazione urbana" e per "la competitività e lo sviluppo economico", il R.U. individua e perimetra con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici le seguenti partizioni spaziali sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia. Esse sono:

#### INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)

- Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)
- Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)
- Insediamenti turistico - ricettivi consolidati (D3)
- Insediamenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4)
- Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)

#### AREE DI NUOVA PREVISIONE (ZONE B e C)

- Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica residenziali (CR)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica turistico-ricettivi (CT)

#### AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (R)

- Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)
- Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana (RR)
- Ambiti e contesti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane (RC)

4. Le previsioni e conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono sempre ed esclusivamente finalizzate alla riqualificazione urbana, territoriale e del paesaggio, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, al miglioramento delle condizioni abitative, di lavoro e della circolazione. In questo quadro alle partizioni elencate al precedente comma 3 si applica la disciplina della "Perequazione", di cui al precedente articolo 18 (definita anche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 38 del P.S. vigente), volta ad assicurare e garantire, nell'ambito del procedimento di attuazione delle previsioni di cui a questo Titolo VI, la realizzazione e cessione gratuita al comune di spazi, opere, manufatti e attrezzature sulla base di quanto specificatamente indicato al successivo articolo 68.

5. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 5 commi 6 e 7, le partizioni spaziali di cui al precedente comma 3 sono da considerarsi unità minime di intervento non derogabili ai fini dell'attuazione degli interventi previsti e pertanto i Piani attuativi (P.A.) o i Permessi a costruire (P.d.C.) convenzionati devono essere estesi all'intera partizione indicata nelle cartografie e più in dettaglio nelle "Schede norma" del R.U..

6. In coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 19 della disciplina del P.I.T., alle partizioni spaziali di cui al successivo Capo I, articoli 70, 73 e 74, esclusivamente nell'ambito degli interventi di "sostituzione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" (di cui al precedente articolo 16 commi 15 e 17), si applicano le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione degli insediamenti concernenti insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguendo il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

## **Articolo 68. Cessione gratuita di spazi pubblici, misure di mitigazione e compensazione**

1. Il R.U., anche sulla base degli esiti della V.A.S. e tenendo a riferimento gli effetti di natura strategica, ambientale, territoriale e socio-economica attesi con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia disciplinati al presente Titolo, definisce, individua e prescrive, per le diverse partizioni spaziali indicate al precedente articolo 67, ed in particolare nelle disposizioni di cui ai successivi Capo II e III di questo stesso Titolo VI, gli interventi, le opere, le aree, gli spazi, i manufatti e gli immobili che devono essere realizzati a cura e spese del proponente e/o ceduti gratuitamente al Comune anche antecedentemente e comunque non oltre la realizzazione degli interventi trasformativi.

2. In questo quadro, anche ai fini dell'efficace attuazione delle opere e degli interventi previsti, alle partizioni spaziali di cui all'articolo 78 comma 3 si applicano espressamente le disposizioni di cui all'articolo 5 commi 6 e 7.

3. Le disposizioni di cui ai Capi II e III prescrivono in dettaglio le aree da cedere gratuitamente al comune, nonché le eventuali e contestuali opere da realizzare a cura e spese del proponente, con particolare attenzione per le previsioni di nuove infrastrutture e spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune da considerarsi come specifiche misure di perequazione (ovvero di compensazione e/o mitigazione) ai sensi del precedente articolo 18.

4. In questo quadro in espressa applicazione di quanto disposto al precedente articolo 50 comma 6, qualora il comune, per motivi di interesse pubblico, intendesse procedere alla

realizzazione anticipata degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione previste all'interno delle partizioni spaziali, può procedere all'esproprio delle relative aree per l'esecuzione diretta. I proprietari che metteranno a disposizione gratuitamente le aree per la realizzazione dell'opera rimarranno titolari dei diritti edificatori che potranno utilizzare nell'attuazione degli interventi privati anche in epoca successiva, purchè nel periodo di validità delle specifiche previsioni di R.U.. I proprietari che percepiranno indennità di esproprio calcolata ai sensi della normativa vigente, qualora attuassero gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia disciplinati nelle specifiche "scheda norma", dovranno restituire gli importi precedentemente percepiti per l'esproprio delle aree o la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. In applicazione alle disposizioni e alle indicazioni impartite dalle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le aree di trasformazione di cui al presente Capo, ed in particolare di quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali dell'Autorità idrica toscana (AATO1), esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del presente R.U. quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario, secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio idrico integrato, sentito ai sensi delle disposizioni di cui al Capo I Titolo VII.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano inoltre in conformità e coerenza con quanto indicato ai precedenti articoli 17, 18 e 19.

#### **Articolo 69. Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. (PA)**

1. Il R.U., anche ai sensi dell'articolo 41 del P.S. vigente, conferma, recepisce e mantiene l'efficacia delle previsioni dei "Piani attuativi" e degli "Atti di governo del territorio" di seguito elencati, che sono pertanto da considerarsi anticipazione, parte integrante e sostanziale dello stesso R.U..

2. Sono in particolare fatte salve e rese esplicitamente efficaci le previsioni e la disciplina dei seguenti Piani Attuativi, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici che costituiscono pertanto parte integrante e sostanziale del presente R.U.:

- Piano di lottizzazione C1.3 (via Cavour Calcinaia) di cui alla Del. C.C. n° 74 del 05.11.2002;
- Piano di lottizzazione J (loc. La Conca Calcinaia) di cui alla Del. C.C. n° 66 del 27.07.2006;
- Piano di recupero O.1 (loc. Le Piagge Calcinaia) di cui alla Del. C.C. n° 3 del 27.02.2007;
- Piano di recupero (via del Tiglio – Montecchio) di cui alla Del. C.C. n° 112 del 25.11.2004;
- Piano di lottizzazione H (loc. Oltrarno) di cui alla Del. C.C. n° 31 del 04.04.2006;
- Piano di lottizzazione G (loc. Oltrarno) di cui alla Del. C.C. n° 77 del 28.09.2010;
- Piano di recupero 7 (via Galilei Fornacette) di cui alla Del. C.C. n° 86 del 24.10.2006;
- Piano di lottizzazione E1 (via Battaglione Fornacette) di cui alla Del. C.C. n° 78 del 30.09.2004;
- Piano di recupero 5 (ex Velodromo Fornacette) di cui alla Del. C.C. n° 77 del 14.10.2008;
- Piano di recupero (i Ponti Fornacette) di cui alla Del. C.C. n° 11 del 25.03.2003;
- Piano degli insediamenti produttivi D (Fornacette) di cui alla Del. C.C. n° 81 del 27.10.2009;
- Piano di recupero (ex deposito carburanti) di cui alla Del. C.C. n° 65 del 26.09.2002.

3. Sono inoltre fatte salve e rese esplicitamente efficaci le previsioni, la disciplina e gli interventi previsti dai "Permessi di Costruire convenzionati" rilasciati e dai "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.P.M.A.A.)" approvati, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici che costituiscono pertanto parte integrante e sostanziale del presente R.U.,

4. Per i "Piani attuativi" recepiti, fatti salvi e resi efficaci dal presente R.U. di cui ai precedenti commi 1 e 2 restano valide le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente R.U.,

come meglio specificate nel Regolamento edilizio (R.E.) comunale.

5. Sono ammesse varianti ai Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U., di cui al precedente comma 3, comunque in coerenza e conformità con la disciplina del P.S. con particolare attenzione per il rispetto delle disposizioni concernenti le “Previsioni insediative e il dimensionamento sostenibile” e il “Soddisfacimento degli standard urbanistici” di cui agli articoli 14 e 15, dello stesso P.S..

6. Alla scadenza di efficacia operativa dei Piani attuativi di cui al precedente comma 2, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 45 (insediamenti recentemente pianificati e attuati - B3), con esclusione del Piano degli insediamenti produttivi D (Fornacette) di cui alla Del. C.C. n° 81 del 27.10.2009 per il quale sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 73 (Insediamenti produttivi recentemente pianificati o attuati - D3).

## Capo I - INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)

### Articolo 70. Insediamenti industriali e artigianali consolidati (D1)

1. Comprende le aree edificate artigianali ed industriali esistenti e quelle produttive in genere caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenziali a quelle produttive (anche direzionali e commerciali se connesse e dipendenti dall'attività principale), attività espositive commerciali all'ingrosso, individuate in applicazione della disciplina concernente l'universo urbano (insediamenti) dei “Sistemi territoriali” del P.S. vigente (articolo 11),

2. Sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, di cui all'articolo 16 comma 8, nonché “gli interventi pertinenziali” di cui all'articolo 16 comma 9, nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di “addizione volumetrica” (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti “*una tantum*” fino ad un incremento della S.U.L. non superiore al 20% di quella esistente per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini;

b) gli interventi di “sostituzione edilizia” a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente lettera a). In questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;

c) gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” di cui all'articolo 16 comma 15, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo ( $U_f$ ) = 1,2 mq/mq;

- Rapporto di copertura massimo ( $R_c$ ) = 45%;

- Altezza massima = 10,0 mt. escluso i volumi tecnici;

- Numero massimo piani fuori terra: due piani; sono ammessi i tre piani per le sole parti destinate a servizi e uffici di pertinenza dell'edificio produttivo capannone.

4. Gli interventi di “sostituzione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica” sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intera partizione spaziale, ovvero l'intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso a costruire convenzionato mediante il quale è verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni ammesse, secondo quanto indicato ai successivi commi di questo articolo, nonché il rispetto e

l'applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 83 e 84 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

5. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo **22 21** e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo **22 21** delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono: industriali, artigianali, di servizio e commerciale all'ingrosso. È comunque vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

6. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:

- il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a commerciale all'ingrosso, è ammesso comunque nella misura massima del 50% dell'esistente superficie utile, ed è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di "ristrutturazione urbanistica" di cui al precedente comma 3. Esso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia;
- il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a di servizio è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di "sostituzione" edilizia di cui al precedente comma 2 lettera b);
- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

**7. In queste partizioni spaziali, ai sensi di quanto indicato al precedente articolo 39, non è ammesso il frazionamento delle U.I. a destinazione residenziale.**

## **Articolo 71. Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)**

1. Comprende le aree edificate esistenti a specializzazione funzionale commerciale, nelle quali possono anche essere presenti in forma non prevalente altre funzioni produttive, direzionali e di servizio, individuate in applicazione della disciplina concernente l'universo urbano (insediamenti) dei "Sistemi territoriali" del P.S. vigente (articolo 11),

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e "gli interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9, nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

- a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti "a tantum" fino ad un incremento delle S.U.L. non superiore al 20% di quella esistente per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente o contermini;
- b) gli interventi di "sostituzione edilizia" a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a). In questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;
- c) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'articolo 16 comma 15, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - Indice di utilizzazione fondiaria massimo ( $U_f$ ) = 1,2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura massimo ( $R_c$ ) = 40%;
  - Altezza massima = 10,00 mt. escluso i volumi tecnici;
  - Numero massimo piani fuori terra: due piani; sono ammessi i tre piani per le sole parti



destinate a servizi e uffici di pertinenza dell'edificio produttivo capannone  
Gli interventi di "sostituzione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intera partizione spaziale, ovvero l'intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso a costruire (P.d.C.) convenzionato mediante il quale è verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni ammesse (commerciale e commerciale all'ingrosso di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia), nonché il rispetto e l'applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 83 e 84 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 22 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 22 21 delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale, direzionale, di servizio e commerciale all'ingrosso. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

5. In queste partizioni spaziali, ai sensi di quanto indicato al precedente articolo 39, non è ammesso il frazionamento delle U.I. a destinazione residenziale.

### **Articolo 72. Insedimenti turistico – ricettivi consolidati (D3)**

1. Comprende le aree edificate esistenti destinate a funzioni turistico ricettive, ricreative e alberghiere, comprensive dei luoghi di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale giochi, cinema, sale scommesse e da gioco), per le quali il R.U., in relazione alla disciplina concernente l'universo urbano (insediamenti) dei "Sistemi territoriali" del P.S. vigente (articolo 11), persegue le finalità di recupero edilizio al fine incentivare il processo di ammodernamento delle strutture ricettive, ricreative e alberghiere esistenti, per la trasformazione di immobili e/o complessi edilizi all'uso turistico e complementare turistico (pubblici esercizi).

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, nonché "gli interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9 con esclusione di quelli indicati alla lettera b), nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, qualora finalizzati all'esecuzione di opere volte a conseguire i requisiti minimi di classificazione previsti dalle leggi sul turismo vigenti, ovvero all'adeguamento igienico - sanitario e al miglioramento dell'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, sono in alternativa ammessi i seguenti ulteriori interventi:

- a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti "una tantum" fino ad un incremento delle S.U.L. non superiore al 15 40% di quella esistente per ogni edificio (di cui all'articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente o contermina;
- b) la costruzione di opere ed impianti pertinenziali quali parcheggi, piscine, impianti sportivi con i relativi servizi annessi, secondo quanto indicato dal R.E. comunale;
- c) gli interventi di "sostituzione edilizia" o di "ristrutturazione urbanistica", di cui all'articolo 16 commi 15 e 16, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a), nonché le opere e gli impianti pertinenziali di cui alla precedente lettera b).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intera partizione spaziale, ovvero l'intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso a costruire convenzionato mediante il quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti pertinenziali all'attività turistico-ricettiva, le eventuali condizioni per l'uso pubblico delle partizioni spaziali di cui alla precedente lettera b), l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di agibilità degli immobili realizzati. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo **22 21** e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo **22 21** delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente: turistico-ricettive, di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

### **Articolo 73. Insediamenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4)**

1. Comprendono gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza oggetto di recenti interventi urbanistici ed edilizi in applicazione delle previsioni del P.R.G e del primo R.U., previgenti al presente R.U.. Sono complessi edilizi con funzioni produttive miste (artigianale, commerciale, direzionale, commerciale all'ingrosso), il cui assetto insediativo, l'impianto urbanistico e l'assetto edilizio, stante la recente realizzazione, non richiedono specifici adeguamenti funzionali ed interventi di miglioramento qualitativo.

2. Sulla base della verifica dello stato di attuazione delle previsioni di R.U. vigente alla data di approvazione del P.S., il R.U. ammette esclusivamente interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8, con esclusione delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali" (di cui al punto 3 dello stesso articolo 16 comma 8). Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9.

3. Sugli immobili i cui lavori sono iniziati precedentemente alla data di adozione del presente R.U. e che non risultano ultimati, nel periodo di validità del corrispondente titolo abilitativo (P.d.C. o S.C.I.A.), sono possibili interventi in variante ai titoli abilitativi purché conformi alle disposizioni del R.U. previgente al presente R.U. e non comportino innovazioni ed opere tali da incidere sui parametri urbanistici ed edilizi e sulle dotazioni di Standard.

4. In limitazione a quanto eventualmente indicato all'articolo 21 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti ed in essere al momento dell'entrata in vigore del R.U., conformemente a:

- quanto stabilito nel titolo abilitativo che ha consentito e determinato la realizzazione dell'edificio e/o del manufatto;
- quanto certificato con l'attestazione di conformità e agibilità conseguente alla chiusura dei lavori relativi al titolo abilitativo precedentemente richiamato.

5. Non è inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso e la formazione di nuove unità immobiliari residenziali.

### **Articolo 74. Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)**

1. Comprende le aree edificate produttive con funzioni miste (artigianali, industriali, commerciali, direzionali e commerciali all'ingrosso), ovvero quelle artigianali esistenti poste lungo la strada statale Tosco – Romagnola a Fornacette e lungo la strada regionale Sarzanese Valdera a Sardina. Il R.U. prevede le seguenti disposizioni finalizzate alla semplificazione dei processi e delle regole edilizie per il cambio d'uso, da un'attività produttiva all'altra e, più in generale, per la rigenerazione funzionale delle aree e degli spazi (flessibilità di uso e di accorpamento e suddivisione immobiliare), in modo da assicurare la proficua continuità all'uso

produttivo delle strutture e dei manufatti, eliminando i fenomeni di abbandono e di degrado socio-economico.

2. Sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 8, nonché “gli interventi pertinenziali” di cui all’articolo 16 comma 9, nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, previste nell’ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

- a) ~~4~~ gli interventi di “addizione volumetrica” (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all’articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti “*à tantum*” fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della S.U.L. non superiore al 15% di quella esistente per ogni unità immobiliare (di cui all’articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini;
- b) ~~5~~ gli interventi di “sostituzione edilizia” a parità di S.U.L. esistente, di cui all’articolo 16 comma 17, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente lettera a). In questo caso l’altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,0;
- c) ~~6~~ gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” di cui all’articolo 16 comma 15, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - Indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf) = 1,2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura massimo (Rc) = 40%;
  - Altezza massima = 10,0 mt. escluso i volumi tecnici.

4. Gli interventi di “sostituzione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica” sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l’intera partizione spaziale, ovvero l’intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso a costruire convenzionato mediante il quale è verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni ammesse, secondo quanto indicato ai successivi commi di questo articolo, nonché il rispetto e l’applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 83 e 84 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

5. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo ~~22~~ 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo ~~22~~ 21 delle presenti norme le destinazioni d’uso ammesse sono: industriale, artigianale, commerciale, direzionale, commerciale all’ingrosso e di servizio. È comunque vietato l’insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

6. Il cambio di destinazione d’uso da una categoria all’altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il cambio di destinazione d’uso da artigianale - industriale a commerciale, direzionale e commerciale all’ingrosso, è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione commerciale, direzionale e commerciale all’ingrosso di cui al punto 2 dell’articolo 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia;
- il cambio di destinazione d’uso da artigianale - industriale a di servizio è consentito contestualmente all’esecuzione degli interventi di “sostituzione edilizia” di cui al precedente comma 2 lettera b);
- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

7. In queste partizioni spaziali, ai sensi di quanto indicato al precedente articolo 39, non è ammesso il frazionamento delle U.I. a destinazione residenziale.

## Articolo 75. Distributori di carburante (DD)

1. Il R.U. individua le partizioni spaziali nelle quali insistono impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero possono essere realizzati interventi di miglioramento agli impianti esistenti. Allo scopo di perseguire l'obiettivo dell'ammodernamento del sistema di distribuzione dei carburanti, il R.U., fatte salve le verifiche già effettuate ai sensi dell'articolo 1 comma 5 del D.Lgs. n° 32/1998, nonché di quelle ai sensi della L.R. 19/2004, individua i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree in cui possono essere realizzati e ubicati nuovi impianti. In particolare i nuovi impianti possono essere realizzati in tutto il territorio comunale ad esclusione:

- dei centri storici, ovvero delle partizioni spaziali denominate "Centri, nuclei ed insediamenti storici (A1)" e "Altri insediamenti di impianto storico (A2)";
  - delle zone pedonali o zone a traffico limitato in modo permanente all'interno dei centri abitati di cui al precedente articolo 14;
  - delle aree in prossimità di curve aventi raggio minore o uguale a 100 mt. poste all'esterno dei centri abitati di cui al precedente articolo 14 e comunque di raccordi longitudinali tra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecantisi, tali da determinare condizioni di scarsa visibilità;
  - delle aree in corrispondenza di raccordi convessi (dossi) come definiti all'articolo 3 comma 1 punto 41 del vigente Codice della Strada;
  - delle aree poste all'esterno dei centri abitati di cui al precedente articolo 14, in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicate sulla cuspidale delle stesse con accessi su più strade pubbliche;
  - delle aree a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza, secondo quanto previsto dagli articoli 22 e 46 del vigente Codice della Strada e dalle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali di cui al D.M. 19.04.2006;
  - nei casi in cui il rifornimento di carburante dovesse avvenire sulla sede stradale, in caso di impianti privi di sede propria.
2. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti criteri di intervento:
- relazione funzionale con le principali direttrici viarie (esistenti o di futura realizzazione) che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell'intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale, tenuto conto anche della programmazione delle reti di trasporto pubblico locale;
  - conformità alle prescrizioni del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n° 285 e s.m.i.) e idonee condizioni di accessibilità veicolare;
  - assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto di riferimento con contestuali idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito;
  - compatibilità con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico-sanitarie;
  - assenza di situazioni (in atto o potenziali) di "incompatibilità assoluta" o "relativa" ai sensi delle vigenti norme di settore;
  - condizioni di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.
3. Fatto salvo diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali, i progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, garantiscono il rispetto dei seguenti parametri urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (St) dell'impianto:
- S.U.L. massima, escluso elementi di copertura delle pompe: mq. 100;
  - Rapporto di copertura R.C., compreso elementi di copertura delle pompe: 30%;
  - Altezza massima degli edifici mt. 4,00, degli elementi di copertura delle pompe mt. 7,00.
4. Negli impianti di distribuzione dei carburanti di nuovo impianto può essere esercitata:
- l'attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita (Sv) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica,

- tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a mq 50.
5. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc..

## Capo II - AREE DI NUOVA PREVISIONE (B - C)

### Articolo 76. Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)

1. Comprendono aree non edificate, generalmente urbanizzate, poste esclusivamente all'interno al "Limite urbano" e al perimetro dei centri abitati di cui al precedente articolo 14, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina delle "U.T.O.E." del P.S. vigente, per le quali lo stesso R.U. prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", di cui all'articolo 16 comma 10, da realizzarsi con "Permesso a costruire convenzionato" sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate alla contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nonché alla cessione, ovvero realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali).

2. Sono aree specificatamente individuate al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di integrare e migliorare la dotazione standard urbanistici in applicazione alla disciplina di P.S. (articolo 16 e articolo 23). Il R.U. prevede la realizzazione di "nuove parti organiche di insediamento", strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiari (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle stesse U.T.O.E., nonché la formazione di specifici spazi pubblici e dotazioni territoriali a servizio della comunità.

3. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il R.U. definisce mediante le apposite "Schede norma" di dettaglio di cui all'allegato "A" alle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei Permessi a costruire convenzionati, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le cessioni e le eventuali contestuali realizzazioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 68. In particolare nelle "Schede norma" sono individuate:

- a) Le caratteristiche dell'area di intervento (partizione spaziale), comprendenti:
- Il codice identificativo univoco alfanumerico della partizione spaziale;
  - La localizzazione in riferimento alla disciplina di P.S. (Sistema territoriale e U.T.O.E.);
  - Le modalità di attuazione;
  - La "Superficie territoriale" (S.T.) complessiva della partizione spaziale, che costituisce unità minima di intervento per la formazione del Titolo convenzionato.
- b) L'articolazione della superficie territoriale (S.T.) nelle seguenti "superfici di riferimento", comprendenti:
- La "Superficie fondiaria" (S.F.) destinata all'attuazione degli interventi di nuova edificazione;
  - La "Superficie minima di spazi pubblici" (S.P.) da cedere gratuitamente al comune;
  - L'articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.);

- La Superficie delle aree di ambientazione (rimboschimenti e aree agricole).
  - c) Il dimensionamento e i parametri urbanistici ed edilizi, comprendenti:
    - La “Superficie Utile Lorda” (S.U.L. max) ammessa, secondo le diverse destinazioni;
    - Le “Unità immobiliari” (U.I. max) ammesse per le destinazioni residenziali;
    - Le destinazioni d’uso e funzionali ammesse in relazione alla S.U.L. massima;
  - d) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del Titolo convenzionato, comprendenti:
    - Disposizioni e prescrizioni (tipologiche, ambientali, ecc.) normative di dettaglio;
    - Le indicazioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica;
    - Le indicazioni di controllo della vulnerabilità degli acquiferi;
    - Le prescrizioni di fattibilità geologica (idraulica, geomorfologica e sismica);
    - Le limitazioni e prescrizioni di fattibilità in ragione delle indagini geologiche;
    - Le condizioni di sostenibilità e le misure di mitigazione.
  - e) Il dettaglio cartografico (estratto del R.U. e su base catastale) dell’articolazione e della perimetrazione della partizione spaziale.
4. Fermo restando le “superfici di riferimento” (lettera b) e il dimensionamento e i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “Schede norma” di cui all’allegato “A” alle presenti norme e che risultano vincolanti ai fini della formazione del Permesso a costruire convenzionato, nonché di quanto disposto al precedente articolo 4, il R.U. indica in cartografia, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento ai seguenti ambiti:
- a) Gli ambiti destinati alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (Superficie fondiaria);
  - b) Gli spazi pubblici di compensazione, da cedere gratuitamente al comune, ovvero da realizzare e cedere gratuitamente al comune secondo quanto indicato nelle “schede norma” (di cui al precedente comma 3 lettera d); ed in particolare:
    - Le aree destinate ad attrezzature e altri spazi pubblici (F3, F4 e F5);
    - Le aree destinate a verde pubblico o spazi aperti attrezzati convenzionati (F1 e F2);
    - Le aree destinate a parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP);
    - La viabilità carrabile e i percorsi di nuovo impianto.
  - c) Le eventuali aree di ambientazione (rimboschimenti e aree agricole) che rimangono private ma soggette a convenzionamento e per le quali il soggetto proponente è tenuto alla manutenzione e gestione con le modalità indicate nelle stesse “schede norma” di cui all’allegato “A”.
5. In caso di differenze o difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di R.U. e quanto rappresentato nelle “Schede norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base C.T.R. e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima.
6. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 è ammessa la sola destinazione d’uso specificatamente indicata per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all’allegato “A” alle presenti norme. Il cambio di destinazione d’uso non è ammesso.
7. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei Permessi a costruire convenzionati e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione e/o realizzazione e cessione degli spazi pubblici, in alternativa sono ammessi esclusivamente interventi di “manutenzione straordinaria”, di cui all’articolo 16 comma 4, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili e degli spazi.

## **Articolo 77. Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR - CP - CT)**

1. Comprendono aree non edificate di notevoli dimensioni, generalmente non urbanizzate, poste esclusivamente all’interno al “Limite urbano” e al perimetro dei centri abitati di cui al

precedente articolo 14, in parte già destinate dal previgente R.U. a previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia o a Piani attuativi di iniziativa privata (Piani di lottizzazione) che questo R.U. intende confermare, modificare ed integrare in coerenza con la disciplina delle “U.T.O.E.” e del sub-sistema funzionale delle “aree di potenziale trasformazione e di perequazione urbanistica per il ridisegno degli ambiti urbani” del P.S. vigente. Per queste partizioni spaziali il R.U. prevede interventi edilizi di “nuova edificazione”, di cui all’articolo 16 comma 10, da realizzarsi di norma previa formazione di un “Piano attuativo” di iniziativa privata (di cui al precedente articolo 9) sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate alla contestuale realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla contestuale realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico e ad attrezzature di interesse generale.

**2.** Sono aree specificatamente individuate dal R.U. al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di integrare e migliorare la dotazione standard urbanistici in applicazione alla disciplina di P.S. vigente con specifico riferimento alle disposizioni concernenti la “perequazione urbanistica e la compensazione ambientale” (articolo 38). Il R.U. prevede la realizzazione di “nuove parti organiche di insediamento”, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiari (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle stesse U.T.O.E., nonché la formazione di specifici spazi pubblici e dotazioni territoriali a servizio della comunità, anche in riferimento al reperimento di aree destinate a specifiche opere pubbliche di livello comunale (spazi e sedi di attrezzature di quartiere; impianti sportivi, ricreativi e socio-culturali; aree e spazi per l’istruzione e l’educazione; aree per l’edilizia sociale pubblica e per politiche della casa; aree e spazi per le politiche sociali e socio-assistenziali; parchi urbani e territoriali).

**3.** Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il R.U. definisce mediante le apposite “schede norma” di dettaglio di cui all’allegato “A” alle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei Piani attuativi, ovvero ove specificatamente indicato dei “Permessi a costruire convenzionati”, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le cessioni e le eventuali contestuali realizzazioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 68. In particolare nelle “schede norma” sono individuate:

- a) Le caratteristiche dell’area di intervento (partizione spaziale), comprendenti:
  - Il codice identificativo univoco alfanumerico della partizione spaziale;
  - La localizzazione in riferimento alla disciplina di P.S. (Sistema territoriale e U.T.O.E.);
  - Le modalità di attuazione;
  - La “Superficie territoriale” (S.T.) complessiva della Partizione spaziale, che costituisce unità minima di intervento per la formazione del Titolo convenzionato.
- b) L’articolazione della superficie territoriale (S.T.) nelle seguenti “superfici di riferimento”, comprendenti:
  - La “Superficie fondiaria” (S.F.) destinata all’attuazione degli interventi di nuova edificazione;
  - La “Superficie minima di spazi pubblici” (S.P.) da cedere gratuitamente al comune;
  - L’articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.);
  - La superficie delle aree di ambientazione e delle aree agricole (da mantenere).
- c) Il dimensionamento e i parametri urbanistici ed edilizi, comprendenti:
  - La “Superficie Utile Lorda” (S.U.L. max) ammessa, secondo le diverse destinazioni;

- Le “Unità immobiliari” (U.I. max) ammesse per le destinazioni residenziali;
  - Le destinazioni d’uso e funzionali ammesse in relazione alla S.U.L massima;
- d) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del Titolo convenzionato, comprendenti:
- Disposizioni e prescrizioni (tipologiche, ambientali, ecc.) normative di dettaglio;
  - Le indicazioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica;
  - Le indicazioni e prescrizioni per il controllo della vulnerabilità degli acquiferi;
  - Le prescrizioni di fattibilità geologica (idraulica, geomorfologica e sismica);
  - Le ulteriori prescrizioni di fattibilità in ragione delle indagini geologiche;
  - Le condizioni di sostenibilità e le misure di mitigazione.
- e) Il dettaglio cartografico (estratto del R.U. e su base catastale) dell’articolazione e della perimetrazione della partizione spaziale.
4. Fermo restando le “superfici di riferimento” (lettera b) e il dimensionamento ed i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “schede norma” di cui all’allegato “A” alle presenti norme e che risultano vincolanti ai fini della formazione del Piano attuativo o, ove espressamente indicato del Permesso a costruire convenzionato, nonché di quanto disposto al precedente articolo 4, il R.U. indica in cartografia - in via preliminare e con valore di indirizzo e orientamento per la definizione dello stesso Piano attuativo - l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento ai seguenti ambiti:
- a) Gli ambiti destinati alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (Superficie fondiaria);
  - b) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero a spazi pubblici, da realizzare e cedere gratuitamente al comune secondo quanto indicato nelle “schede norma” (di cui al precedente comma 3 lettera d); ed in particolare:
    - Le aree destinate ad attrezzature e altri spazi pubblici (F3, F4 e F5);
    - Le aree destinate a verde pubblico o spazi aperti attrezzati convenzionati (F1 e F2);
    - Le aree destinate a parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP);
    - La viabilità carrabile e i percorsi di nuovo impianto.
  - c) Le eventuali aree di ambientazione (~~rimboschimenti e aree agricole~~) che rimangono private ma soggette a convenzionamento e per le quali il soggetto proponente è tenuto alla manutenzione e gestione con le modalità indicate nelle stesse “schede norma” di cui all’allegato “A”.
3. Ai fini della sola identificazione del perimetro soggetto a Piano attuativo, in caso di differenze o difformità tra quanto perimetrato nella cartografia di R.U. e quanto perimetrato nelle “Schede norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base C.T.R. e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest’ultima.
4. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 è ammessa la sola destinazione d’uso specificatamente indicata per ogni partizione spaziale nelle apposite “schede norma” di cui all’allegato “A” alle presenti norme. Il cambio di destinazione d’uso non è ammesso.
5. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei Piani attuativi, per la formazione dei conseguenti titoli edilizi e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione e/o realizzazione e cessione degli spazi pubblici, in alternativa sono ammessi esclusivamente interventi di “manutenzione straordinaria”, di cui all’articolo 16 comma 4, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili e degli spazi.

### Capo III - AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (R)



## **Articolo 78. Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)**

1. Comprendono spazi aperti ed edifici esistenti, di impianto storico e/o di recente formazione, posti all'interno del "Limite urbano" e dei centri abitati, di cui all'articolo 14, che presentano fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, di norma collocati in ambiti significativi degli insediamenti esistenti, spesso anche ai margini di nuclei e tessuti edilizi di impianto storico, ovvero in posizione strategica rispetto ai contesti insediativi, lungo la viabilità principale comunque in forte relazione spaziale con i percorsi, gli spazi pubblici e gli insediamenti.

2. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standard urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio esistente, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina del Sub-sistema funzionale degli "ambiti destinati alla manutenzione e al miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio" e delle "U.T.O.E." del P.S. vigente, nei quali lo stesso R.U. prevede interventi edilizi di "sostituzione edilizia", ovvero di "ristrutturazione urbanistica", di cui all'articolo 16 comma 15 o 17, da realizzarsi mediante "Permesso di costruire" (P.d.C.) convenzionato attraverso il quale sono anche riconosciute e regolate le cessioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 68.

3. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il R.U. definisce mediante l'apposita tabella di cui all'allegato "A" alle presenti norme (Schede norma), specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione degli interventi di nuova edificazione, individuando in particolare:

- Il codice identificativo univoco alfanumerico della partizione spaziale;
- La localizzazione in riferimento alla disciplina di P.S. (Sistema territoriale e U.T.O.E.);
- La "Superficie territoriale" di intervento, che costituisce unità minima di intervento;
- La "Superficie fondiaria" destinata alla localizzazione degli interventi di ricostruzione;
- La "Superficie minima da cedere" gratuitamente al Comune e destinata a spazi pubblici;
- La "Superficie utile lorda" massima (S.U.L. max) realizzabile, riferita alle diverse destinazioni d'uso ammesse;
- Il numero massimo di "Unità Immobiliari" realizzabili (U.I. max), riferito alle diverse destinazioni d'uso ammesse;
- Le destinazioni d'uso ammesse, in applicazione della disciplina di cui al Capo IV Titolo I;
- Le disposizioni normative di dettaglio concernenti la localizzazione degli spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune;
- Le misure di mitigazione in relazione all'entità degli interventi ammessi;
- La classificazione di pericolosità (idraulica, geomorfologica e sismica);
- La conseguente fattibilità (idraulica, geomorfologica e sismica), ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Capo III del Titolo VI.

4. Fermo restando le superfici precedentemente indicate che risultano vincolanti ai fini della formazione dei Permessi di costruzione (P.d.C.) convenzionati e fatto salvo quanto disposto al precedente articolo 5 comma 6, il R.U. indica la quota parte di superficie territoriale destinata alla cessione e alla formazione degli spazi pubblici (comprensivi della eventuale viabilità di impianto) che dovranno comunque essere puntualmente individuati e dettagliati, sulla base di quanto indicato nella tabella di cui all'allegato "A", nell'ambito dello stesso Titolo abilitativo convenzionato.

5. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 sono ammesse le sole destinazioni d'uso specificatamente indicate per ogni partizione spaziale nella tabella di cui all'allegato "A" alle presenti norme (Schede norma). Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

6. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la realizzazione degli interventi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici; in alternativa sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria", di cui all'articolo 16 comma 4, senza cambio di destinazione d'uso degli

immobili e degli spazi.

## **Articolo 79. Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR)**

1. Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inseriti, spazi aperti interclusi o marginali e spazi aperti abbandonati e degradati; nonché edifici esistenti, di recente formazione che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, per le quali il R.U. prevede interventi edilizi di “ristrutturazione urbanistica”, di cui all’articolo 16 comma 15, da realizzarsi generalmente mediante Piano Attuativo (di recupero) di iniziativa pubblica o privata, di cui all’articolo 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standard urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio esistente, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina del Sub-sistema funzionale degli “ambiti e i contesti da riqualificare e rifunzionalizzare” (articolo 19) e delle “U.T.O.E.” del P.S. vigente.

2. Il R.U. prevede il recupero e la rigenerazione urbanistica di queste “specifiche parti organiche di insediamento”, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiariae (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da realizzare e cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, nonché da superfici destinate al ripristino delle condizioni paesaggistiche e ambientali originarie, ovvero alla manutenzione di particolari aree agricole riconosciute di interesse e presidio ambientale a corredo degli insediamenti oggetto di ristrutturazione urbanistica.

3. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il R.U. definisce mediante le apposite “schede norma” di dettaglio di cui all’allegato “A” alle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei Piani attuativi (di recupero), ovvero ove specificatamente indicato dei “Permessi a costruire (P.d.C.) convenzionati”, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate le cessioni e le eventuali contestuali realizzazioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 68. In particolare nelle “schede norma” sono individuate:

- a) Le caratteristiche dell’area di intervento (partizione spaziale), comprendenti:
  - Il codice identificativo univoco alfanumerico della partizione spaziale;
  - La localizzazione in riferimento alla disciplina di P.S. (Sistema territoriale e U.T.O.E.);
  - Le modalità di attuazione;
  - La “Superficie territoriale” (S.T.) complessiva della Partizione spaziale, che costituisce unità minima di intervento per la formazione del Piano attuativo (di recupero).
- b) L’articolazione della superficie territoriale (S.T.) nelle seguenti “superfici di riferimento”, comprendenti:
  - La “Superficie fondiaria” (S.F.) destinata all’attuazione degli interventi rigenerazione e ricostruzione;
  - La “Superficie minima di spazi pubblici” (S.P.) da cedere gratuitamente al comune;
  - L’articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.)
  - La superficie delle aree di ambientazione (da mantenere).
- c) Il dimensionamento e i parametri urbanistici ed edilizi, comprendenti:
  - La “Superficie Utile Lorda” (S.U.L. max) ammessa, secondo le diverse destinazioni;
  - Le “Unità immobiliari” (U.I. max) ammesse per le destinazioni residenziali;
  - Le destinazioni d’uso e funzionali ammesse in relazione alla S.U.L. massima;

- d) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del Titolo convenzionato, comprendenti:
- Disposizioni e prescrizioni (tipologiche, ambientali, ecc.) normative di dettaglio;
  - Le indicazioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica;
  - Le indicazioni di vulnerabilità degli acquiferi;
  - Le prescrizioni di fattibilità geologica (idraulica, geomorfologica e sismica);
  - Le limitazioni e prescrizioni di fattibilità in ragione delle indagini geologiche;
  - Le condizioni di sostenibilità e le misure di mitigazione.
- e) Il dettaglio cartografico (estratto del R.U. e su base catastale) dell'articolazione e della perimetrazione della partizione spaziale.
4. Fermo restando le "superfici di riferimento" (lettera b) e il dimensionamento ed i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche "Schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme e che risultano vincolanti ai fini della formazione del Piano attuativo (di recupero) o, ove espressamente indicato del Permesso a costruire convenzionato, nonché di quanto disposto al precedente articolo 4, il R.U. indica in cartografia - in via preliminare e con valore di indirizzo e orientamento per la definizione dello stesso Piano attuativo - l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento ai seguenti ambiti:
- a) Gli ambiti destinati alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (Superficie fondiaria);
- b) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero a spazi pubblici, da realizzare e cedere gratuitamente al comune secondo quanto indicato nelle "schede norma" (di cui al precedente comma 3 lettera d); ed in particolare:
- Le aree destinate ad attrezzature e altri spazi pubblici (F3, F4 e F5);
  - Le aree destinate a verde pubblico o spazi aperti attrezzati convenzionati (F1 e F2);
  - Le aree destinate a parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP);
  - La viabilità carrabile e i percorsi di nuovo impianto.
- c) Le eventuali aree di ambientazione (rimboschimenti e aree agricole) che rimangono private ma soggette a convenzionamento e per le quali il soggetto proponente è tenuto alla manutenzione e gestione con le modalità indicate nelle stesse "schede norma" di cui all'allegato "A".
5. Ai fini della sola identificazione del perimetro soggetto a Piano attuativo, in caso di differenze o difformità tra quanto perimetrato nella cartografia di R.U. e quanto perimetrato nelle "Schede norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base C.T.R. e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima.
6. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 è ammessa la sola destinazione d'uso specificatamente indicata per ogni partizione spaziale nelle apposite "schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
7. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei Piani attuativi (di recupero), per la formazione dei conseguenti titoli edilizi e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione e/o realizzazione e cessione degli spazi pubblici, in alternativa sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria", di cui all'articolo 16 comma 4, senza cambio di destinazione d'uso degli immobili e degli spazi.

## TITOLO VII

### - DIRETTIVE PER LA TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE

#### Articolo 80. Tutela attiva degli “Elementi costitutivi” delle “Invarianti Strutturali”

1. Il R.U. assicura il rispetto della disciplina di cui agli articoli 8 e 9 del P.S. vigente, ed in particolare garantisce il perseguimento delle disposizioni riferite alle diverse “Invarianti strutturali” ed in particolare delle disposizioni (regole e criteri d’uso e gestione) riferite ai singoli elementi costitutivi (componenti paesaggistiche, beni culturali e patrimonio territoriale) dell’Invariante strutturale, che discendono dall’interpretazione strutturale del territorio (sintesi interpretative) che discendono dal riconoscimento degli specifici caratteri dei “paesaggi e/o contesti locali”, caratterizzanti il territorio di Calcinaia.

2. Tali “Elementi costitutivi” sono in particolare identificate nella tavole di quadro progettuale denominata “Statuto del territorio – Invarianti strutturali” (QP.2) del P.S. vigente. In questo quadro lo stesso P.S., per ogni paesaggio e/o contesto locale, definisce disposizioni e prescrizioni normative di dettaglio, comprendenti in particolare:

- a) la descrizione ed identificazione della specifica caratterizzazione territoriale e paesaggistica dell’Invariante strutturale, nonché dei relativi elementi territoriali costitutivi (componenti paesaggistiche, beni culturali e patrimonio territoriale), anche in relazione ai riferimenti cartografici richiamati al precedente articolo 7;
- b) la definizione delle funzioni caratterizzanti e dei conseguenti obiettivi prestazionali non negoziabili volti alla tutela attiva dell’Invariante strutturale, nonché le eventuali azioni prioritarie di valorizzazione connesse con la strategia di sviluppo del P.S. (Sistemi e sub-sistemi funzionali) di cui al successivo Titolo III Capo II;
- c) l’indicazione delle regole e dei criteri d’uso e gestione riferiti ai singoli “Elementi costitutivi” (componenti paesaggistiche, beni culturali e patrimonio territoriale) dell’Invariante strutturale, secondo le seguenti categorie d’intervento - ad intensità ed effetto variabile:
  - *Conservazione (C)*. Azioni volte prioritariamente alla salvaguardia delle risorse e ad assicurare la permanenza stabile e duratura dei caratteri che contraddistinguono l’elemento territoriale da conseguirsi esclusivamente con idonei interventi mirati alla tutela, all’attività manutentiva ed all’eventuale fruizione ove sia strettamente connessa con finalità conservative. Sono ammessi interventi migliorativi volti esclusivamente ad eliminare o mitigare eventuali fattori di degrado e criticità in modo da elevare la qualità paesistica dell’invariante strutturale o quelli necessari ad assicurare il monitoraggio delle risorse e la messa in sicurezza di persone, beni e immobili.
  - *Recupero (R)*. Azioni volte prioritariamente alla restituzione e al ripristino dell’equilibrio delle condizioni di stato delle risorse e ad assicurare la stabilità paesistico-ambientale dell’elemento territoriale da conseguirsi prevalentemente con interventi di manutenzione attiva, restauro ambientale, filologico o tipologico, recupero strutturale e funzionale, ovvero di ripristino, con modificazioni fisiche marginali tali comunque da non pregiudicare le situazioni di valore, ma di favorire lo sviluppo durevole attraverso uno spontaneo e armonico processo evolutivo delle componenti paesistiche dell’invariante strutturale, anche con attività mirate al consolidamento dei fattori socio-economici.
  - *Valorizzazione (V)*. Azioni volte prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione delle risorse e ad assicurare l’aumento del valore e della funzionalità dell’elemento territoriale da conseguirsi prevalentemente con interventi di riqualificazione e innovazione tali da orientare e organizzare il processo evolutivo senza

sostanziali aumenti dei carichi ambientali e urbanistici. Sono inoltre ammessi interventi di trasformazione qualora siano esclusivamente necessari a ridurre o eliminare conflitti e/o usi impropri delle risorse e degli elementi territoriali e che siano in grado di migliorare complessivamente la qualità paesistica dell'invariante strutturale, anche attraverso l'introduzione di attività mirate al potenziamento dei fattori socio-economici.

3. Qualsiasi Piano attuativo (P.A.) o Permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato, concernente la "Disciplina delle Trasformazioni e delle aree produttive" del R.U. conseguente all'attuazione delle previsioni dello stesso R.U., di cui al precedente Titolo VI Capi II e III, avente per oggetto partizioni spaziali ricadenti in aree nelle quali insistono "Elementi costitutivi" (componenti paesaggistiche, beni culturali e patrimonio territoriale) delle "Invarianti Strutturali" del P.S. vigente è subordinato alla certificazione, da parte del soggetto proponente, della verifica del rispetto della disciplina di cui ai precedenti commi, attraverso il controllo di coerenza tra criteri di intervento definiti per i diversi elementi costitutivi delle Invarianti Strutturali, di cui ai precedenti commi 1 e 2, e gli effetti che le opere e gli interventi (urbanistico - edilizi) possono determinare sugli stessi elementi costitutivi eventualmente interessati.
4. Il R.E. comunale potrà in particolare dettagliare e definire un "modello" orientativo di riferimento per la redazione della certificazione richiamata.

## Capo I - QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI E DELL'AMBIENTE

### Articolo 81. Direttive di tutela dei beni di interesse ambientale e storico documentale

1. Il presente articolo individua direttive e misure per la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali, dei filari alberati, dei percorsi storici e più in generale degli altri manufatti storico-tradizionali funzionali alle pratiche colturali agricole, ritenute componenti paesaggistiche ed ambientali di particolare rilevanza per il territorio comunale di Calcinaia, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 35 del P.S. vigente (Disposizioni e criteri per le risorse e i beni di interesse storico-culturale). Le sistemazioni agrarie consistono in particolare in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di bonifica e regimazione idraulico-agrarie. In particolare costituiscono risorse e beni di "interesse ambientale" e di "interesse storico e documentale" per il territorio di Calcinaia, appositamente individuati con apposita simbologia, ma con valore orientativo e di indirizzo, nelle tavole di R.U.:

Beni e risorse di interesse ambientale

- sorgenti captate e non captate;
- geositi ed emergenze geomorfologiche;
- argini e sistemazioni golenali;
- fossi e il microreticolo idrografico di bonifica;
- formazioni lineari e filari alberati esistenti (di progetto) e le alberature segnaletiche;
- terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco e le relative variazioni planoaltimetriche;

Beni e risorse di interesse storico documentale

- monumenti e beni e manufatti minori tradizionali;
- ritrovamenti archeologici ed elementi singoli (reimpiegati e sporadici);
- permanenze del "Castello" di Calcinaia;
- viabilità e i percorsi storici coincidenti con rete per la mobilità lenta;
- principali punti panoramici e visuali sensibili.

2. Fermo restando quanto disciplinato al precedente articolo 80 (Tutela attiva degli elementi territoriali costituenti le Invarianti strutturali) e al successivo Capo II di questo stesso titolo VII (integrità delle risorse) le cui norme e disposizioni prevalgono sul presente articolo, le risorse e i beni precedentemente elencati sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, fisica,

geomorfologica, idraulica e (ove il caso) biologica, ad azioni di ripristino o reimpianto di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione e qualificazione del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione delle risorse e dei beni, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio agrario e idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio tradizionale e di interesse storico - documentale.

**3.** Gli interventi di qualsiasi natura devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità delle risorse e dei beni, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora le risorse e i beni abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive o costitutive conformi a quelle originarie.

**4.** In questi specifici contesti gli interventi edilizi disciplinati ai Titoli II e III delle presenti norme sono ammessi a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione e a condizione che non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi. Le pratiche agricole privilegiano in particolare:

- la conservazione della funzionalità idraulica del sistema agrario di bonifica;
- la conservazione della funzionalità afro-morfologica delle sistemazioni agrarie collinari;
- le tecniche colturali di basso impatto ambientale (agriqualità, biologico, lotta integrata);
- la salvaguardia delle varietà colturali locali e tradizionali.

**5.** I P.A.P.M.A.A., di cui all'articolo 24 delle presenti norme ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'articolo 27 delle presenti norme, nonché ogni altro progetto di interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo, ove comprendenti aree con risorse e beni di cui al precedente comma 1, sono corredati da un apposito rilievo di dettaglio atto ad individuare la consistenza e la qualità delle sistemazioni, eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

**6.** In questo quadro il R.U. vieta in particolare l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale. Dette strade, qualora non di proprietà pubblica, dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

**7.** Per gli elementi naturali quali filari, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà è obbligatoria la tutela. Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere preferibilmente effettuata con piante autoctone, non idroesigenti e non infestanti. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

**8.** I beni di interesse storico - documentale, ovvero gli altri manufatti di natura edilizia (ponti, muri a retta, fonti, opere d'arte, ecc.), della cultura devozionale (maestà, croci, tabernacoli,

marginette, ecc.) e dell'arredo urbano (pozzi, cippi, sedute, scale, androni, fontane, lavatoi, essiccatoi, ecc.), ancorchè non individuati, dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora sia necessario, di restauro. Tali interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento. A tal fine gli interventi ammessi sono fino al "restauro e risanamento conservativo" (di cui all'articolo 16 comma 7).

9. Qualora le risorse e i beni richiamati ai commi precedenti ricadono all'interno di partizioni spaziali disciplinate al Titolo VI Capi II e III delle presenti norme (Disciplina delle trasformazioni), o siano direttamente relazionati a queste per titolo di proprietà del proponente o per ragioni di confine, il Piano attuativo (P.A.) o il progetto del Permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato previsto e disciplinato dal presente R.U. per dette partizioni dovrà garantire, come misura di compensazione ai sensi degli articoli 18 e 68 delle presenti norme, compatibilmente con gli interventi di natura edilizia ed urbanistica ammessi, il restauro di detti risorse e beni che sarà vincolato ed assicurato nell'ambito dell'apposita convenzione da stipulare tra soggetto proponente e Comune di Calcinaia.

10. Il R.E. comunale provvede a stabilire specifici indirizzi e criteri per la conduzione degli interventi di restauro, nonché eventuali incentivi di natura fiscale e tributaria da porre in relazione alla proprietà degli stessi.

## **Articolo 82. Direttive per gli interventi di recupero degli edifici di impianto storico**

1. In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 25 del P.S. vigente (Disposizioni e criteri per le risorse e i beni di interesse storico-culturale, Componenti archeologiche, insediative di interesse storico – culturale) il R.U. definisce le seguenti direttive di orientamento e guida alla formazione degli interventi edilizi da integrare e dettagliare quali misure prescrittive nel R.E. comunale.

2. Per tutti gli insediamenti classificati di "valore storico - architettonico (1)" e di "interesse tipologico (2)", di cui ai precedenti articoli 26, 41 e 42, il progetto redatto per la definizione del conseguente titolo abilitativo deve essere corredato da specifici elaborati grafici volti a restituire, lo stato di conservazione delle strutture e dei manufatti, la caratterizzazione tipologica dell'edificio in ordine a componenti architettoniche e tecnologiche, materiali di base. A tal fine dovrà essere predisposto un approfondito rilievo geometrico con dettagli e particolari costruttivi in opportuna scala da stabilire nel R.E. comunale.

3. Nella relazione e negli elaborati di progetto, di cui al precedente comma 1, devono inoltre essere indicati e descritti i materiali costitutivi e le tecniche tipologiche e costruttive di ogni componente edilizia. Il progetto deve inoltre essere accompagnato da idonea documentazione fotografica riguardante i prospetti esterni, gli elementi di dettaglio delle facciate e della copertura, i vani e gli ambienti interni.

4. Nella rappresentazione delle piante, delle sezioni e soprattutto dei prospetti delle facciate devono essere chiaramente indicate le finiture, le cornici, i bugnati, le strutture in pietra e gli altri elementi decorativi presenti e strutturali presenti con le principali caratteristiche, compreso iscrizioni, insegne, targhe e stemmi, il tipo ed il colore delle tinteggiature esistenti, eventuali superfetazioni o materiali incongrui. Qualora l'intervento riguardi edifici inseriti all'interno di corti, aie e spazi aperti comuni con edifici tra loro contermini o con pareti aderenti, il rilievo deve comprendere anche le facciate dei corpi di fabbrica adiacenti e contigui.

5. In riferimento alle singole componenti edilizie, costituenti il fabbricato, il R.E. comunale definisce specifici criteri per la conduzione e la realizzazione degli interventi con particolare attenzione per: coperture e manti do copertura, gronde, canali e pluviali, comignoli, canne fumarie, abbaini, lucernari ed altri elementi sporgenti del tetto, tessiture murarie, intonaci, e finitura dei prospetti, aperture di porte e finestre, davanzali e soglie, inferiate e grate, infissi e dispositivi di oscuramento, balconi, terrazzi e scale esterne, loggiati e altane, porticati, pergolati tettoie.

6. In attesa della definizione delle specifiche disposizioni nel R.E. comunale, per gli interventi sugli edifici di valore, come richiamati al precedente comma 1, si applicano le seguenti prescrizioni transitorie:

- Intonaci: devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

- Infissi esterni: in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale");

- Persiane: non sono ammesse per gli edifici in cui originariamente non erano previsti (per es. case coloniche) e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno.

- Porte esterne: sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Esse possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Non è ammessa la formazione di protezione della porta di ingresso e delle finestre di pensiline sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro o con elementi plastici ondulati.

- Definizione architettonica delle aperture: Nelle operazioni di manutenzione o restauro delle facciate è vietata l'aggiunta di lastre in pietra o marmo di bordatura delle aperture in tutti gli edifici classificati di valore. Sono ammesse le definizioni architettoniche tradizionali ad intonaco (con eventuale tinteggiatura del bordo dell'apertura differenziata rispetto a quella delle superfici piane) e con formazione di davanzali in pietra o marmo con spessore minimo di cm 4.

- Pavimenti: devono essere mantenuti per quanto possibile i materiali originali con eventuali sostituzioni o integrazioni con materiali tradizionali.

- Rivestimenti esterni: devono essere ripristinate, se inizialmente presenti, eventuali zoccolature intonacate, marcapiani e/o angolari dipinti o a intonaco a rilievo.

- Rifacimento del manto di copertura: deve essere realizzato in embrici e coppi o in lastre di scisto con recupero ove possibile di materiale originario. In tutti gli altri edifici classificati di valore il manto deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.

- Gronda: deve essere mantenuta nella forma, tipo (intonacate, a correnti e tavole di legno e/o tavelle, cornicione elaborato) e oggetto preesistenti.

- Installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare: in tutti gli edifici classificati è ammessa l'introduzione di bagni e cucine a condizione che siano realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario e da consentire sempre la lettura.

- Realizzazione di chiusure o di aperture interne: sono ammesse in tutti gli edifici a condizione che non alterino in modo sostanziale lo schema distributivo originario.

- Aperture esterne: è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusure di eventuali aperture recenti incongrue.



Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è in generale ammesso di aprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria con la sola eccezione dei casi in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.

- Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione: è in generale ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.
- Costruzione di vespai e scannafossi: gli scannafossi introdotti su fronti laterali o sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

### **Articolo 83. Direttive per la qualità degli interventi di trasformazione**

1. Il R.U. recepisce e attribuisce efficacia prescrittiva alle disposizioni di cui all'articolo 15 del P.S. vigente (disposizioni per la qualità degli interventi di trasformazione) ed in questo quadro definisce le seguenti direttive da osservare nella formazione e progettazione degli interventi relativi alle previsioni di trasformazione urbanistica, di cui al Titolo VI Capi I e II, soggetti a Piano attuativo (P.A.) o a Permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato.

2. Per le previsioni e gli interventi di cui al precedente comma 1 è fatto obbligo del rispetto delle seguenti direttive ed indirizzi, eventualmente da porre a corredo e argomentazione di quelli di V.A.S. qualora previsti dal R.U., volti a verificare e riferire in ordine a:

- compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano Attuativo al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano attuativo o del Permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;

In zone residenziali sature servite dalla pubblica fognatura con transitoria preclusione

- all'allaccio e impossibilità di scarico in acque superficiali e/o al suolo, le trasformazioni sono subordinate alla riorganizzazione del sistema fognario;
- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico architettoniche;
  - rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
  - campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto;
  - **ritrovamenti archeologici: ove gli interventi interessano aree di ritrovamento archeologico, di cui alla Tavola QC 3 del P.S., è necessaria l'acquisizione del Null-Osta delle competenti Autorità per i progetti che comportano interventi di scavo nel sottosuolo.**
3. In coerenza con le direttive ed indirizzi di cui al precedente comma 2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni da osservare nell'ambito delle previsioni e degli interventi di cui al precedente Titolo VI, che potranno essere integrate e precisate nel Regolamento edilizio (R.E.) comunale:
- a) Per la salvaguardia della qualità delle acque del sistema idraulico superficiale gli interventi devono garantire:
    - la limitazione delle interferenze con il sistema idraulico superficiale;
    - la creazione di impianti di prima pioggia e di una vasche di raccolta, secondo quanto definito dalla normativa vigente;
    - la realizzazione all'interno della partizione spaziale della rete duale: acque bianche, acque nere;
    - la realizzazione di un impianto per il recupero delle acque piovane.
  - b) Per il risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, gli interventi devono garantire:
    - l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
    - il reimpiego, per scopo irriguo e per il lavaggio dei piazzali e dei parcheggi, delle acque piovane opportunamente stoccate;
    - la scelta di impianti idrosanitari che consentano la riduzione dei consumi;
    - l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.
  - c) Per la tutela del suolo e delle acque sotterranee devono essere individuati interventi, opere ed aree per:
    - la limitazione delle aree soggette a impermeabilizzazione;
    - l'utilizzazione dove possibile di pavimentazioni porose;
    - la mitigazione del rischio idrogeologico in aree a vulnerabilità elevata (classi 4a,4b).
  - d) Per la limitazione dei consumi energetici:
    - l'approvvigionamento energetico deve essere attuato mediante l'utilizzo di fonti alternative per la produzione di energia nella percentuale definita dalle specifiche disposizioni del R.E., per la copertura del fabbisogno determinato dall'illuminazione degli spazi interni ed esterni previsti dall'intervento.

- e) Per la riduzione della rumorosità dei luoghi gli interventi devono prevedere:
- la realizzazione di misure per la riduzione del rumore anche attraverso l'utilizzo di materiali adeguati per una protezione passiva e attiva.

#### **Articolo 84. Direttive per la bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili**

1. Il R.U. in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 36 del P.S. vigente (disposizioni e criteri per la bioedilizia e le risorse energetiche rinnovabili) definisce le seguenti direttive da osservare nella formazione dei Titoli abilitativi conseguenti all'attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia e nella realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il Comune di Calcinaia persegue la promozione della bioedilizia e più in generale delle tecnologie a basso impatto ambientale, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007.

2. A tal fine la progettazione di tutti gli interventi di "sostituzione edilizia", "ristrutturazione urbanistica" e comunque con aumento del carico urbanistico, nonché di "nuova costruzione", di cui all'articolo 16, dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

3. Il R.E. comunale individua e definisce norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente. A tal fine, dovrà contenere indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.

4. Il R.E. comunale individua e definisce inoltre, in coerenza con quanto disciplina al precedente articolo 83 i parametri e criteri per gli interventi edilizi con particolare attenzione per:

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

5. In questo quadro il R.U. stabilisce e il R.E. eventualmente dettaglia e/o integra, che lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal Regolamento edilizio comunale e comunque superiore ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano dalle istruzioni tecniche di cui all'articolo 37 della L.R. 1/2005, non sono computati ai fini degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici stabiliti dallo stesso R.U.. Tali incrementi non costituiscono di norma modifica alla sagoma dei prospetti e alla consistenza degli edifici anche ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 83 comma 12 della L.R.1/2005.

6. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il comune definirà (nel R.E. o con apposito regolamento) incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui all'articolo 17 in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. In questo quadro

7. Ai sensi dell'articolo 146 della L.R. 1/2005 il R.U. ammette inoltre, per gli interventi di edilizia sostenibile certificati ai sensi del precedente comma **6 7** e relativi esclusivamente alle previsioni di cui al Titolo V delle presenti norme, l'incentivo di carattere edilizio urbanistico pari ad un incremento della superficie utile lorda fino ad un massimo del 10% di quella ammessa per le diverse partizioni spaziali dalle presenti norme, ferma restando il numero delle unità immobiliari. In questo caso a impegno dell'ottemperanza di quanto previsto al presente comma devono essere prestate le garanzie di cui all'articolo 147 comma 2 della L.R.1/2005.

8. Il R.E. comunale integra e dettaglia le regole per il calcolo e la definizione delle disposizioni di cui ai precedenti commi **6 e 7 e 8**, anche con modulazione delle percentuali di incentivo in funzione delle specifiche categorie di intervento, dei livelli di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

### **Articolo 85. Direttive per gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili**

1. Fatto salvo quanto previsto nei successivi commi di questo articolo e di quanto ulteriormente indicato e disposto dal R.E. comunale, sono ammessi in tutto il territorio comunale:

- gli impianti solari termici e fotovoltaici integrati o parzialmente integrati, ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, nella copertura degli edifici e dei manufatti, con priorità per quelli produttivi (di cui al precedente Titolo VI Capo I); nonché a copertura di parcheggi e aree di sosta;
- i micro aerogeneratori per autoconsumo integrati negli edifici (intendendosi per tali gli impianti con altezza fino ad 1,5 mt e diametro fino ad 1,00) mt..

2. Fermo restando gli impianti esistenti e in corso di realizzazione, in relazione alle esigenze di tutela dei valori paesistici e storici ambientali gli impianti solari, fotovoltaici ed eolici di cui al precedente comma 1 non sono consentiti nelle seguenti partizioni spaziali:

- Aree di significativo interesse naturale - Core Areas (RE1)
- Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)
- Parchi storici e altri ambiti di rilevanza ambientale (RE3)
- Varchi inedificati e cerniere verdi interne agli insediamenti (RE4)
- Rete idrica superficiale (RE5)
- Aree agricole periurbane marginali di controllo ambientale di valore paesaggistico (E3)
- Monumenti, edifici e spazi di valore storico – testimoniale (AM)
- Centri, nuclei ed insediamenti storici e relativa classificazione (A1)
- Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)
- **Rimboschimenti Aree** e cinture verdi di ambientazione (I3)
- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)
- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)

3. La realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra deve avvenire nel rispetto delle previsioni di cui alla L.R. 11/2011. Non è comunque consentita la realizzazione di centrali fotovoltaiche, intendendosi per tali quelle aventi potenza superiore a 200 kw, nelle aree appartenenti alla "disciplina per la gestione del territorio aperto" di cui al precedente Titolo II.

4. La produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali effettuate dall'Imprenditore agricolo, costituiscono attività connesse all'agricoltura e sono considerate produttive di reddito agrario (ai sensi della L. 296/2006 e s.m.i.).

5. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/2011, le aziende agricole di qualunque tipo possono installare impianti di produzione energetica finalizzati al solo uso aziendale, con scambio in rete del surplus produttivo. Le aziende agricole possono, previa predisposizione ed approvazione di apposito P.A.P.M.A.A., adottare gli opportuni adeguamenti e effettuare i necessari interventi per dimensionare la produzione di energia da fonti rinnovabili sia per le proprie esigenze che per la cessione in rete.

6. Resta ferma la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia.

## Capo II - INTEGRITA' DELLE RISORSE

### Articolo 86. Finalità e criteri di applicazione delle norme di fattibilità geologico -tecnica

1. Le presenti norme geologico-tecniche, disciplinano, per gli aspetti pertinenti, la fattibilità delle previsioni e degli interventi individuati per le diverse partizioni spaziali del R.U. previsti per gli insediamenti esistenti e per le previsioni di nuove trasformazioni così come indicate negli elaborati del R.U., nel rispetto delle indicazioni generali contenute nel P.S., in conformità alle direttive del regolamento di attuazione dell'articolo 62 della L.R. 1/2005 e della D.P.G.R. n.53/R del 25.10.2011, alle direttive e agli indirizzi contenuti nel P.T.C. della Provincia di Pisa (di cui alla Deliberazione C.P. n. 100 del 27.07.2006), alle prescrizioni e direttive del P.I.T. (di cui alla Deliberazione C.R. n.72/2007) e nel recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme del Piano Bacino stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) Autorità di Bacino del Fiume Arno (approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005) e del Piano stralcio "Riduzione rischio idraulico" Autorità di Bacino del Fiume Arno (approvato con D.P.C.M. del 05.11.1999 e succ. mod. ed int.).

2. In caso di modifiche e/o aggiornamenti riguardanti l'assetto del territorio comunale determinati da parte dell'Ente sovraordinato "Autorità di Bacino del F. Arno" è necessario attenersi alle determinazioni più recenti.

3. Il presente Capo II definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della fattibilità geomorfologica, sismica, idraulica ed idrogeologica in stretta relazione con le previsioni e le corrispondenti partizioni spaziali del R.U., dettando disposizioni e prescrizioni volte a perseguire la tutela del territorio, nella sua configurazione di origine naturale od a prevalenza di naturalità. La disciplina del R.U. deve intendersi applicabile nei limiti e con le prescrizioni individuate nel presente Capo II del Titolo VII.

### Articolo 87. Condizioni di fragilità del territorio (Classi di pericolosità del P.S.)

1. Le condizioni di fragilità del territorio di riferimento per la valutazione e determinazione della fattibilità delle previsioni e degli interventi individuati dal R.U. sono rappresentate nelle seguenti tavole di sintesi della Variante generale al Piano Strutturale vigente (approvata con Deliberazione C.C. n. 83 del 18.12.2012):

- QG.5. Carta idrogeologica e delle fonti di approvvigionamento idropotabile (1:10.000)
- QG.6. Carta del reticolo idrografico e delle problematiche idrauliche (1:10.000)
- QG.7. Carta della pericolosità geomorfologica (1:10.000)
- QG.8. Carta delle pericolosità idraulica (1:10.000)
- QG.9. Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. (1:10.000)
- QG.10. Carta della pericolosità sismica locale e delle M.O.P.S. (1.10.000)
- QG.11. Carta della vulnerabilità degli acquiferi e delle aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idropotabile (1:10.000)

e dalle tavole di approfondimento analitico contenute nel quadro conoscitivo e geologico del R.U., di cui al precedente articolo 2, redatte a seguito degli eventi meteorici del 2013, ovvero per lo specifico adeguamento della cartografia del P.A.I. alla scala del R.U.:

- QG.2. Carta della Pericolosità Geomorfologica Stralcio - Aggiornamento del quadro conoscitivo del P.S. a seguito degli eventi meteorici febbraio-marzo 2013 (Modifiche di minima entità perimetrazioni P.A.I.);
- QG.3. Carta della Pericolosità Idraulica Stralcio - Passaggio di base cartografica delle aree a

pericolosità idraulica molto elevata relativo alle zone arginali del Fiume Arno e del Canale Emissario del Bientina Passaggio di base cartografica 25.000 - 2.000.

2. La determinazione delle classi di fattibilità delle previsioni e degli interventi previsti dal R.U. è determinata per correlazione e in funzione della classe di pericolosità delle aree (partizioni spaziali) quale risulta dalle carte tematiche di P.S. di cui al precedente comma 1.
3. Ai fini della determinazione della classe di fattibilità delle previsioni e degli interventi del R.U., in caso di differente classificazione di pericolosità di un'area fra le carte del P.A.I. e le carte del P.S. vigente adeguate al D.P.G.R. n. 53R/2011, prevale la classe di pericolosità più elevata o comunque più cautelativa.

### **Articolo 88. Classi di fattibilità (geologica, idraulica e sismica)**

1. Il R.U. nel disciplinare l'attività e le trasformazioni ambientali, urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali del territorio comunale, ne individua le condizioni per la loro gestione, in coerenza con il quadro conoscitivo, con le strategie definite dal P.S. e definendo le regole operative tenendo conto anche delle prescrizioni dei P.A.I. sovraordinati, per i quali sarà comunque necessaria una specifica verifica. La trasformabilità del territorio è pertanto strettamente dipendente dalle situazioni di fragilità e pericolosità del territorio, tradotta in norme di fattibilità che forniscono indicazioni sia in merito alle limitazioni d'uso, con specifiche prescrizioni, sia in merito a studi e indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo o edilizio, finalizzati alla progettazione delle opere da realizzare per la mitigazione dei rischi.

2. In questo quadro le classi di fattibilità (come definite al successivo comma 3) e le relative condizioni e prescrizioni sono determinate, in ragione delle indagini geologiche, per ciascuna categoria di intervento edilizio prevista dal R.U. (di cui al precedente articolo 16), in specifico riferimento agli interventi di "conservazione e riqualificazione edilizia", ovvero di "trasformazione urbanistica ed edilizia", secondo quanto indicato ai successivi commi di questo articolo e ai successivi articoli 89, 90 e 91.

3. Per le partizioni spaziali individuate come "Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti" (BC), "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR, CP e CT)", "Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica" (RU) e "Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana" (RR), le classi di fattibilità (come definite al successivo comma 3) e le relative limitazioni, condizioni e prescrizioni sono specificatamente determinate ed individuate nelle "schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme, valutando ogni previsione e relativi interventi in relazione alla classe di pericolosità sismica, geologica e idraulica presenti in sito.

4. Ai fini di quanto indicato ai precedenti commi di questo articolo, in attuazione delle disposizioni del P.S. vigente e ai sensi della D.P.G.R. 53R/2011, sono in particolare definite le seguenti "classi di fattibilità"

- *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.
- *Fattibilità limitata (F4)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base

di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

5. Le condizioni di non fattibilità (N.F.) si riferiscono a tutte quelle potenziali previsioni o trasformazioni del territorio, la cui attuazione è da considerarsi non attuabile in quanto ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata e prive della individuazione e definizione dei necessari interventi di messa in sicurezza, o per divieti imposti dalle Norme dei Piani di bacino (P.A.I.) sovraordinati.

### **Articolo 89. Attribuzione delle classi di fattibilità del territorio urbano**

1. All'interno del perimetro dei centri abitati e delle U.T.O.E. di cui al precedente articolo 14, le classi di fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica, secondo le definizioni di cui al precedente articolo 88, sono determinate ed individuate per ogni partizione spaziale del R.U. e per le conseguenti previsioni e relativi interventi disciplinati ai precedenti Titoli III, IV, V e VI Capo I, in maniera sistematica attraverso la rappresentazione (eseguita per sovrapposizione al quadro propositivo del R.U.) specificatamente riportata nella "carta di fattibilità", di cui alle tavole QG.4.1 e QG.4.2 del precedente articolo 3 comma 5.

2. All'interno del perimetro dei centri abitati e delle U.T.O.E. di cui al precedente articolo 14, le classi di fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica, secondo le definizioni di cui al precedente articolo 88, relative alle partizioni spaziali del R.U. e alle conseguenti previsioni e relativi interventi disciplinati al precedente Titoli VI Capo II, sono determinate e definite secondo quanto indicato al precedente articolo 88 comma 3.

3. All'esterno del perimetro delle U.T.O.E. e dei centri abitati (di cui al precedente articolo 14), le classi di fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica, secondo le definizioni di cui al precedente articolo 88, sono determinate ed individuate secondo quanto disposto al successivo articolo 91.

### **Articolo 90. Attribuzione delle classi di fattibilità nel territorio rurale**

1. Le classi di fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica e le relative condizioni e limitazioni, per l'attuazione delle previsioni e degli interventi individuati dal R.U. sono determinate in via matriciale attraverso le seguenti tabelle di correlazione, mediante l'incrocio sistematico tra categoria di intervento previsto (di cui al precedente articolo 16) e classe di pericolosità geomorfologica (G), sismica (S) ed idraulica (I) del territorio così come risulta identificata nella disciplina e nelle cartografie di P.S. vigente e in quelle di approfondimento del R.U., di cui al precedente articolo 87.

2. Fatti salvi gli accertamenti comunque previsti dal D.P.G.R. n.36R/2007 ed in particolare dall'articolo 7 (Classi di indagini geologiche, geofisiche e geotecniche), alla determinazione della classe di fattibilità della previsione e dell'intervento di R.U. corrispondono specifiche prescrizioni e direttive per gli approfondimenti di indagine di cui al successivo articolo 91.

#### **DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA**

	TIPO DI INTERVENTO	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA			
		G1	G2	G3	G4
1	Interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	1	1	1	1
2	Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non inducono significativi incrementi di carichi e/o significative variazioni della distribuzione dei carichi sulle fondazioni esistenti	1	1	1	1
3	Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle infrastrutture pubbliche	2	2	3	3

	o di interesse pubblico che inducono significativi incrementi di carichi e/o significative variazioni della distribuzione dei carichi sulle fondazioni esistenti				
4	Interventi di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non comportino aumenti di superficie coperta o di volume o esposizione al rischio	2	2	3	3
5	Interventi di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che comportino aumenti di superficie coperta o di volume o esposizione al rischio	2	2	3	N.F.
6	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di tipo non lineare	2	2	3	N.F.
7	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare (compresi parcheggi a raso)	2	2	3	4 <sup>1</sup>
8	Adeguamento di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare (compresi parcheggi a raso)	2	2	3	4 <sup>1</sup>
9	Parcheggi privati, non di interesse pubblico:				
	a) a raso	1	1	2	
	b) con sbancamenti e/o riporti o in sotterraneo	2	3	3	N.F.
10	Impianti sportivi pubblici e/o di uso pubblico				
	a) senza coperture e manufatti accessori	1	1	3	
	b) coperti e/o con manufatti accessori o all'aperto con scavi e riporti	2	2	3	N.F.
11	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti plano-volumetrici e/o aumento del carico urbanistico: - demolizione senza ricostruzione; - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (adeguamenti igienico-sanitari, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche) che non comportino significativi incrementi di carico sulle fondazioni	1	1	1	1
12	- demolizione e fedele ricostruzione; - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (adeguamenti igienico-sanitari, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche) che comportino significativi incrementi di carico sulle fondazioni	1	2	2	3
13	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o aumento del carico urbanistico: - ristrutturazione - ampliamento, addizioni funzionali - ristrutturazione urbanistica - sostituzione edilizia	2	2	3	N.F.
14	Interventi di nuova costruzione; volumi interrati	2	2	3	N.F.
15	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, gazebo, recinzioni) Annessi agricoli, manufatti in materiale leggero senza fondazioni	1	1	3	3
16	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	2	2	3	N.F.
17	Viabilità privata a raso	1	2	3	N.F.
18	Serre fisse o stagionali	1	2	3	N.F.
19	Annessi agricoli in muratura e/o con fondazioni	1	2	3	N.F.
20	Invasi o laghetti collinari				N.F.
21	Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, coltivazioni specializzate, giardini.	1	1	2	3



22	Emungimenti di acque sotterranee ad uso domestico	1	1	2	2
23	Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda	1	1	2	3
24	Piccoli edifici e impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile); torri antincendio.	1	1	3	4 <sup>1)</sup>
25	Depositi all'aperto di materiale	1	1	1	2
26	Sistemazioni morfologiche	2	2	3	4
27	Scavi e riporti per la messa in opera delle reti di distribuzione	2	2	3	3
28	Bonifica e sistemazione movimenti franosi, regimazione acque superficiali e sotterranee	2	2	3	4 <sup>1)</sup>

1) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete non diversamente localizzabili

#### DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' SISMICA

TIPO DI INTERVENTO		PERICOLOSITA' SISMICA	
		S2	S3
1	Interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	1	1
2	Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non inducono significativi incrementi di carichi e/o significative variazioni della distribuzione dei carichi sulle fondazioni esistenti	1	1
3	Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che inducono significativi incrementi di carichi e/o significative variazioni della distribuzione dei carichi sulle fondazioni esistenti	2	3
4	Interventi di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non comportino aumenti di superficie coperta o di volume o esposizione al rischio	2	3
5	Interventi di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che comportino aumenti di superficie coperta o di volume o esposizione al rischio	2	3
6	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di tipo non lineare	2	3
7	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare (compresi parcheggi a raso)	2	3
8	Adeguamento di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare (compresi parcheggi a raso)	2	3
9	Parcheggi privati, non di interesse pubblico: c) a raso d) con sbancamenti e/o riporti o in sotterraneo	2	2
		1	3
10	Impianti sportivi pubblici e/o di uso pubblico c) senza coperture e manufatti accessori d) coperti e/o con manufatti accessori o all'aperto con scavi e riporti	1	3
		2	3
11	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti piano-volumetrici e/o aumento del carico urbanistico: - demolizione senza ricostruzione; - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (adeguamenti igienico-sanitari, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche) che non comportino significativi incrementi di carico sulle fondazioni	1	1
12	- demolizione e fedele ricostruzione; - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (adeguamenti igienico-sanitari, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche) che comportino significativi incrementi di carico sulle fondazioni	2	2
13	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti piano-volumetrici e/o aumento del carico urbanistico:		

Comune di Calcinaia (PI)  
**Nuovo REGOLAMENTO URBANISTICO**  
 (Variante generale al R.U. vigente)

	- ristrutturazione - ampliamento, addizioni funzionali - ristrutturazione urbanistica - sostituzione edilizia	2	3
14	Interventi di nuova costruzione: volumi interrati	2	3
15	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, gazebo, recinzioni) Annessi agricoli, manufatti in materiale leggero senza fondazioni	1	3
16	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	2	3
17	Viabilità privata a raso	1	3
18	Serre fisse o stagionali	2	3
19	Annessi agricoli in muratura e/o con fondazioni	2	3
20	Invasi o laghetti collinari	2	3
21	Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, coltivazioni specializzate, giardini.	1	2
22	Emungimenti di acque sotterranee ad uso domestico	1	2
23	Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda	1	2
24	Piccoli edifici e impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile); torri antincendio.	1	3
25	Depositi all'aperto di materiale	1	1
26	Sistemazioni morfologiche	2	3
27	Scavi e rinterri per la messa in opera delle reti di distribuzione	2	3
28	Bonifica e sistemazione movimenti franosi, regimazione acque superficiali e sotterranee	2	3

1) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete non diversamente localizzabili

**DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA**

	TIPO DI INTERVENTO	PERICOLOSITA' IDRAULICA			
		I1	I2	I3	I4
1	Interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	1	1	1	1
2	Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non inducono significativi incrementi di carichi e/o significative variazioni della distribuzione dei carichi sulle fondazioni esistenti	1	1	1	1
3	Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che inducono significativi incrementi di carichi e/o significative variazioni della distribuzione dei carichi sulle fondazioni esistenti	1	1	1	1
4	Interventi di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non comportino aumenti di superficie coperta o di volume o esposizione al rischio/incremento del carico urbanistico	1	1	1	1
5	Interventi di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che comportino aumenti di superficie coperta o di volume o esposizione al rischio	1	1	3	3
6	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di tipo non lineare	4	2	3	N.F.
7	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare (compresi parcheggi a raso)	1	2	3	4 <sup>1)</sup>
8	Adeguamento di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare (compresi parcheggi a raso)	4	2	3	4 <sup>1)</sup>
9	Parcheggi privati, non di interesse pubblico:				
7	- a raso	1	1	2	N.F.
	- con sbancamenti e/o riporti o in sottoterraneo	2	3	3	N.F.
10	Impianti sportivi pubblici e/o di uso pubblico				
8	- senza coperture e manufatti accessori	1	1	3	N.F.

	- coperti e/o con manufatti accessori o all'aperto con scavi e riporti	1	2	3	
44 19	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti plano-volumetrici e/o aumento del carico urbanistico: - demolizione senza ricostruzione; - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (adeguamenti igienico-sanitari, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche) che non comportino significativi incrementi di carico sulle fondazioni	1	1	1	1
42 10	- demolizione e fedele ricostruzione; - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (adeguamenti igienico-sanitari, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche) che comportino significativi incrementi di carico sulle fondazioni	1	2	2	3
43 11	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o aumento del carico urbanistico: - ristrutturazione - ampliamento, addizioni funzionali - ristrutturazione urbanistica - sostituzione edilizia	2	2	3	N.F.
44 12	Interventi di nuova costruzione; volumi interrati	2	2	3	N.F.
45 13	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, gazebo, recinzioni). Annessi agricoli, manufatti in materiale leggero senza fondazioni	1	1	3	4
46 14	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	2	2	3	4
47 15	Viabilità privata a raso	1	2	3	N.F.
48 16	Serre fisse o stagionali	1	2	3	N.F.
49 17	Annessi agricoli in muratura e/o con fondazioni	1	2	3	4
20 18	Invasi o laghetti collinari				N.F.
24 19	Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, coltivazioni specializzate, giardini.	1	1	2	3
24 20	Emungimenti di acque sotterranee ad uso domestico	1	1	2	2
23 21	Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda	1	1	2	3
24 22	Piccoli edifici e impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile); torri antincendio.	1	1	3	4 <sup>1)</sup>
25 23	Depositi all'aperto di materiale	1	1	1	2
26 27	Sistemazioni morfologiche	2	2	3	3
27 24	Scavi e rinterri per la messa in opera delle reti di distribuzione	2	2	3	3
28 25	Bonifica e sistemazione movimenti franosi, regimazione acque superficiali e sotterranee	2	2	3	3 4 <sup>1)</sup>

1) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete non diversamente localizzabili

3. L'individuazione della classe di fattibilità di eventuali previsioni o interventi non elencati nelle precedenti matrici dovrà essere determinata per analogia considerando la tipologia e la categoria degli interventi edilizi precedentemente elencati.
4. In caso di interventi che interessino aree caratterizzate da due o più classi di pericolosità dovrà essere fatto riferimento alla classe di pericolosità più elevata.

**Articolo 91. Prescrizioni relative alle classi di fattibilità**

1. Ai sensi e in applicazione delle disposizioni di cui alla D.P.G.R 53R/2011, fermo restando la disciplina del P.S. vigente, le limitazioni, le condizioni e le prescrizioni associate a ciascuna classe di fattibilità geomorfologica, sismica, idraulica, così come determinata in applicazione delle disposizioni di cui precedente articolo 90, sono quelle di seguito riportate.
2. Le limitazioni, le condizioni e le prescrizioni di fattibilità geomorfologica, sismica, idraulica, relative alle partizioni spaziali individuate come "Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti" (BC), "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR, CP e CT), "Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica" (RU) e "Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana" (RR), sono specificatamente determinate ed individuate nelle "schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme, secondo quanto indicato al precedente articolo 88 comma 3.

**PRESCRIZIONI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA**

FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA	LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI
1	Nessuna prescrizione specifica ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, fatto salvo il regime autorizzativo previsto per legge.
2	<p>Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.</p> <p>In particolare dovrà essere garantita la individuazione dell'assetto stratigrafico di versante, la parametrizzazione geotecnica dei materiali di substrato, la individuazione ed il posizionamento di eventuali livelli di falda (e delle relative escursioni stagionali accertate o prevedibili), la definizione delle locali categoria di sottosuolo e categoria topografica; dovrà essere verificata la possibilità di innesco di locali processi di liquefazione nei terreni di substrato .</p> <p>Dovranno essere verificate la capacità portante del terreno di fondazione e l'entità dei cedimenti assoluti e/o differenziali in relazione agli interventi da realizzare.</p> <p>Dovrà' essere verificata, quando previsto, la stabilità dei fronti di scavo/riporto e/o del complesso terreno – opera di sostegno, nelle fasi pre e post intervento, nonché in fase intermedia di cantiere.</p> <p>Per interventi su pendio dovrà essere verificata la stabilità locale e globale della pendice, nelle fasi pre e post intervento, nonché in fase intermedia di cantiere.</p> <p>In esecuzione di scavi e/o realizzazione di opere sotto falda dovranno essere valutate e compensate le eventuali interferenze con l'assetto idrogeologico locale e di versante (analisi dei rapporti fra l'intervento e le circolazioni idriche sotterranee), nonché definite, in tale senso, le corrette modalità di scavo.</p> <p>Tutti le previsioni di emungimento e/o di regimazione delle acque sotterranee, fatto salvo il rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti in merito alla tutela della risorsa idrica, dovranno essere precedute da valutazioni relative al possibile eventuale innesco di cedimenti nei terreni delle aree circostanti il punto di prelievo, conseguenti all'emungimento stesso.</p> <p>Tutte le previsioni di regimazione delle acque superficiali dovranno essere precedute da valutazioni relative al conferimento ultimo delle acque interessate, al fine di garantire l'assenza di aggravii al reticolo idrografico esistente ed il non innesco di processi di instabilità gravitativa.</p> <p>- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni del <i>Piano di Bacino del Fiume Serchio – Stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) – Primo</i></p>

aggiornamento (Variante al PAI approvato nel 2005)

- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto indicato in *D.P.G.R. 09 luglio 2009 n. 36/R* (con particolare riferimento a quanto riportato, per le diverse classi di indagine, in articolo 7 della citata normativa).

- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto riportato in *D.M. 14.01.2008 - Nuove Norme Tecniche per le costruzioni* e correlata *Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008*.

- Le indagini geofisiche dovranno essere preferibilmente condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del *Progetto V.E.L. - Regione Toscana*;

- Nel caso di interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno in particolare essere svolti gli accertamenti geologici nel rispetto del *D.P.G.R.T. 8 agosto 2003 n. 48/R*.

- L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici da condursi sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di Piano Complesso di intervento e di Piano Attuativo, estesi all'intorno geologico significativo per il contesto evidenziato, finalizzati all'analisi della forma o del processo geomorfologico legata alla dinamica del versante e, nel caso di frane quiescenti, alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

- In particolare le indagini per il fenomeno potenzialmente franoso riconosciuto, dovranno descriverne i caratteri geometrici e cinematici, sulla base dell'assetto stratigrafico, tettonico-strutturale e della circolazione idrica sotterranea, consentirne la parametrizzazione geotecnica e l'eventuale evoluzione nel tempo. Il modello stratigrafico-geotecnico di rottura del terreno così definito costituisce la base per la progettazione di adeguati interventi di consolidamento sia strutturali che non strutturali.

- Nel caso di scavi e/o opere interrato è prescritto che vengano valutate le eventuali interferenze con la circolazione idrica sotterranea, le modalità di scavo sotto falda e gli accorgimenti da adottare per non modificare negativamente l'assetto idrogeologico locale.

- Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base degli 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.

- 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.

- 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.

- Nuove richieste di emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda, fatte salve le necessarie autorizzazioni delle autorità competenti devono essere corredate da specifiche indagini ed approfondimenti sulla compatibilità del prelievo, basati sulla verifica degli effetti, tenuto conto delle locali condizioni stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica, di interferenza tra gli acquiferi.

- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto indicato in *D.P.G.R. 09 luglio 2009 n. 36/R* (con particolare riferimento a quanto riportato, per le diverse classi di indagine, in articolo 7 della citata normativa).

- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto riportato in *D.M. 14.01.2008 - Nuove Norme Tecniche per le costruzioni* e correlata *Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008*.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le indagini geofisiche dovranno essere preferibilmente condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del <i>Progetto V.E.L. – Regione Toscana</i></li> <li>- Nel caso di interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno in particolare essere svolti gli accertamenti geologici nel rispetto del D.P.G.R.T. 8 agosto 2003 n. 48/R.</li> </ul>
4	<p>La realizzazione di tali opere, non diversamente delocalizzabili, deve essere subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di mitigazione locale del rischio frana, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino F. Arno ove richiesto dalle norme PAI.</p> <p>Sia gli interventi di nuova realizzazione che quelli sul patrimonio esistente sono consentiti previa indagine geologica, geotecnica ed idraulica atta a dimostrare che l'intervento non pregiudichi le condizioni di stabilità del versante e non comprometta la possibilità di realizzare più ampie e ulteriori opere strutturali di bonifica e devono essere coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle prescrizioni già elencate sopra, ai sensi del DPGR 53/R/2011, per la classe di fattibilità F4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione</li> <li>b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza</li> <li>c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto</li> <li>d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare</li> <li>e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto indicato in <i>D.P.G.R. 09 luglio 2009 n. 36/R</i> (con particolare riferimento a quanto riportato, per le diverse classi di indagine, in articolo 7 della citata normativa).</li> <li>- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto riportato in <i>D.M. 14.01.2008 - Nuove Norme Tecniche per le costruzioni</i> e correlata <i>Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008.</i></li> <li>- Le indagini geofisiche dovranno essere preferibilmente condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del <i>Progetto V.E.L. – Regione Toscana</i>;</li> <li>- Nel caso di interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno in particolare essere svolti gli accertamenti geologici nel rispetto del D.P.G.R.T. 8 agosto 2003 n. 48/R.</li> </ul>
N.F.	<p>Gli interventi non sono attuabili per la mancanza di studi e verifiche di dettaglio e la conseguente individuazione e definizione degli interventi di messa in sicurezza in sede di redazione del presente R.U. e/o ai sensi delle Norme di Piano di bacino F. Arno</p>

**PRESCRIZIONI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' SISMICA**

FATTIBILITA' SISMICA	LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI
1	Non e' necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo alla

2	<p>attività edilizia, fatto salvo il regime autorizzativo previsto per legge.          Non e' necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo alla attività edilizia, fatto salvo il regime autorizzativo previsto per legge.</p>
3	<p>In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:</p> <p>a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franso;</p> <p>b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;</p> <p>c) per i terreni ricadenti nella Zona 1 della Tav. QG.10 per la presenza di terreni sabbiosi in superficie sono da condursi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;</p> <p>d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;</p> <p>e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.</p> <p>- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto indicato in <i>D.P.G.R. 09 luglio 2009 n. 36/R</i> (con particolare riferimento a quanto riportato, per le diverse classi di indagine, in articolo 7 della citata normativa).</p> <p>- Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto dovranno essere eseguite in rispetto di quanto riportato in <i>D.M. 14.01.2008 - Nuove Norme Tecniche per le costruzioni</i> e correlata <i>Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008</i>.</p> <p>- Le indagini geofisiche dovranno essere preferibilmente condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del <i>Progetto V.E.L. - Regione Toscana</i></p>

**PRESCRIZIONI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

FATTIBILITA' IDRAULICA	LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI
1	<p>Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico</p> <p><b>Gli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono inoltre soggetti alle limitazioni e prescrizioni e asseverazioni da parte del progettista, riportate nella L.R. 21 maggio 2012 n.21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"</b></p>
2	<p>Per gli interventi <b>di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture</b> possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. <b>Qualora si voglia</b></p>

	<p>perseguire. Fanno eccezione gli interventi di nuova edificazione le nuove infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico ricadenti in aree a pericolosità idraulica I.2 per i quali, al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono <b>dovranno</b> essere indicati, <b>a livello di Piano Attuativo o di intervento diretto</b>, i necessari accorgimenti tecnico-costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. <b>A titolo di esemplificativo si citano i seguenti accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione, senza aggravio delle condizioni al contorno;</b></li> <li>- <b>impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante sovrizzo delle soglie di accesso;</b></li> <li>- <b>installazione di paratie mobili o porte stagne, fino ad una quota congruamente superiore al tirante associato alla piena duecentennale;</b></li> <li>- <b>divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati;</b></li> <li>- <b>disposizione degli accessi ai locali interrati ad una quota superiore al tirante congruamente maggiorato, garantendo la tenuta idraulica delle strutture ed evitando il loro collegamento diretto alle reti di smaltimento bianche e nere;</b></li> <li>- <b>rialzo del piano di calpestio sopra una congrua quota di sicurezza da valutare sulla base di approfondimenti di natura idraulica e sulla base di rilievi topografici di dettaglio.</b></li> </ul> <p><b>Gli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata I4, PI4 sono inoltre soggetti alle limitazioni e prescrizioni e asseverazioni da parte del progettista, riportate nella L.R. 21 maggio 2012 n.21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".</b></p>
<p>3</p>	<p>Sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) prescritti per le situazioni a pericolosità idraulica molto elevata (I.4).</p> <p>Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri: a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini; b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza idraulica o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;</p> <p>c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di <b>degli</b> studi idrologici e idraulici <b>di supporto al Piano Strutturale con riferimento al battente idraulico atteso per l'area in esame con tempo di ritorno duecentennale</b>, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;</p> <p>d) <b>in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) dei criteri prescritti per le situazioni a pericolosità idraulica molto elevata (I.4), sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;</b></p> <p>e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.</p> <p>e) all'interno delle aree edificate la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno</p>



	<p>di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto previsto per i parcheggi a raso</li> <li>-sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;</li> </ul> <p>f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;</p> <p>g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;</p> <p>h) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;</p> <p>i) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;</p> <p>l) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;</p> <p>m) per i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, deve essere assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto al battente idraulico previsto con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.</p> <p>Gli interventi di messa in sicurezza idraulica devono fare riferimento allo studio idraulico di supporto al Piano Strutturale con riferimento al battente idraulico atteso per l'area in esame con tempo di ritorno duecentennale o trentennale laddove previsto, previa verifica che non siano cambiati gli scenari di riferimento, previa verifica che non siano intervenuti fattori di modifica degli scenari previsti dallo studio stesso.</p> <p>Gli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata [4, P14] sono inoltre soggetti alle limitazioni e prescrizioni e asseverazioni da parte del progettista, riportate nella L.R. 21 maggio 2012 n.21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"</p> <p>- Per le indagini idrauliche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto e' prescritto il rispetto di quanto riportato in L.R. 21 maggio 2012 n.21 - Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.</p>
<p>4</p>	<p><b>Fattibilità limitata.</b></p> <p>Si tratta di aree a pericolosità idraulica molto elevata pertanto gli interventi ammissibili e le condizioni di attuazione sono disciplinati dalla L.R. n.21 del 21 maggio 2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"; sono ammissibili solamente gli interventi previsti dall'Art.2 L.R. n.21/2012 a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere di messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno.</p> <p>Per le opere di regimazione idraulica e le infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili le opere di messa in sicurezza possono essere realizzate contestualmente alle opere (Art.2, c.1, lett.b) L.R. n.21/2012).</p> <p>Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti dall'Art.2, c.3 L.R. n.21/2012 a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità (accorgimenti tecnico-costruttivi);</li> <li>-non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.</li> </ul> <p>Ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.79.c.2, lett.a) della LR n.1/2005, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente possono essere realizzati a condizione che non determini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il permottamento;</li> </ul>

<p>-aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi solo nel caso in cui non determinino aumento del livello di pericolosità in altre aree; -rimodellazioni del terreno non rientranti nell'art.80.c.1 lett.d) della LR n.1/2005; -recinzioni o muri di cinta. Le opere di messa in sicurezza idraulica devono essere definite in uno specifico progetto allegato alla SCIA, oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo (Art. 2, c.7 L.R. n.21/2012). Il progettista deve produrre asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2,3,4,5,6,9 lett g) dell'Art.2 L.R. n.21/2012. Sono da rispettare le seguenti limitazioni e prescrizioni: a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni; b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contornanti; c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle; d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, All'interno delle aree edificate la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni: -sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l); -sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree; e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia; f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità; g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza; h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni; i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente; l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri o/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità. Gli interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono inoltre soggetti alle limitazioni e prescrizioni riportate nella L.R. 21 maggio 2012 n.21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"</p> <p>- Per le indagini idrauliche di supporto alla progettazione dell'intervento diretto e' prescritto il rispetto di quanto riportato in L.R. 21 maggio 2012 n.21 - Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.</p>
--

N.F.	Gli interventi non sono attuabili per la mancanza di studi e verifiche di dettaglio e la conseguente individuazione e definizione degli interventi di messa in sicurezza in sede di redazione del presente R.U. e/o ai sensi delle Norme di Piano di bacino F. Arno eo alle limitazioni e prescrizioni riportate nella L.R. 21 maggio 2012 n.21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua." nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata
------	---

3. Oltre a quanto sopra riportato, per la tutela dei corsi d'acqua e per gli interventi ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (così classificati dal Piano Regolatore Generale e dal P.A.I.) valgono le prescrizioni riportate in L.R. 21 maggio 2012 n.21.

### **Articolo 92. Disposizioni per contenere gli effetti dell' impermeabilizzazione dei suoli**

1. Ogni trasformazione comportante nuova edificazione (nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti) al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli-deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio.

2. In occasione di ogni trasformazione che comporti la realizzazione o l'adeguamento di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

3. I Piani attuativi (P.A.), i Permessi di costruire (P.d.C.) convenzionati e i progetti definitivi o esecutivi di opera pubblica (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori ai 1.000 mt. quadrati devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ettaro di superficie scolante, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le predette disposizioni può essere previsto lo smaltimento tramite fognature di acque meteoriche, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione di vasche volano, entro il limite massimo indicativo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

4. I Piani attuativi (P.A.), i Permessi di costruire (P.d.C.) convenzionati e i progetti definitivi o esecutivi di opera pubblica (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori ai 200 mt. quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo

di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

5. Le valutazioni di cui sopra devono essere effettuate tenendo conto che:

- per superficie si intende quella modificata;
- vengono riconosciute 3 sole tipologie di superfici scolanti con i seguenti coefficienti di deflusso:
  - a) impermeabile (tetti, piazzali e strade in asfalto e cemento,)  $\Phi=1$ ,
  - b) artificiale drenante (autobloccanti e asfalti drenanti, ecc) e piazzali non asfaltati  $\Phi=0.5$
  - c) Area verde  $\Phi=0.2$
- le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari;
- le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limite definiti ai punti precedenti;
- il calcolo dei volumi di pioggia si devono basare su una intensità costante di pioggia.

### **Articolo 93. Componenti di interesse paleontologico di interesse culturale (geotopi)**

1. Il Quadro Conoscitivo del P.T.C. identifica nelle Tav. Q.C.12, Q.C.7 e Doc.Q.C.6 nel territorio del comune di Calcinaia, il sito di interesse paleontologico in Loc. le cateratte, Il geosito non è riconosciuto come sito d'importanza regionale (G.I.R.), pertanto non costituisce invariante strutturale.

2. Il P.S. persegue comunque la tutela e la conservazione e del sito. Il R.U. nel definire le trasformazioni può individuare disposizioni di maggiore dettaglio finalizzate ad individuare le azioni e gli interventi ammissibili.

3. Il R.U. individua nella tavola Q.P.1.6 l'area significativa del geosito, al fine di mettere in atto in tali aree tutte le forme di studio, di valorizzazione e diffusione delle conoscenze (cartellonistica, attività di educazione ambientale, itinerari didattici, pubblicistica, ecc.) e di conservazione dei dati conoscitivi acquisiti.

4. Il Comune, di concerto con la Provincia ed eventuali altri enti interessati, mediante la sottoscrizione di accordi e nell'ambito di intese di coordinamento della pianificazione, promuove forme di gestione adeguate alle caratteristiche dell'area finalizzate a favorire la fruizione sostenibile, anche mediante progetti e reti di centri di educazione ambientale.

5. Scavi, arature e movimenti terra dovranno essere evitati e comunque essere preventivamente autorizzati.

6. Sono comunque esclusi interventi che possano precludere l'accessibilità e fruibilità del sito e/o incidere negativamente sulla qualità ambientale delle stesse componenti naturali.

### **Articolo 94. Sorgenti, pozzi idropotabili e punti di presa delle acque**

1. Per le fasce di salvaguardia intorno alle sorgenti, ai pozzi idropotabili e ai punti di presa delle acque e nei bacini ad uso pubblico devono essere osservate le tutele previste dalle norme vigenti, in particolare quanto riportato dal D. Lgs. 152/06 (Titolo III, capo I, art. 94) e s.m.i., dal Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258 (Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128), articoli 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. 236/88, la L.R. 20/2006 e articolo 28 art.20 delle norme di attuazione del P.T.C. della Provincia di Pisa.

2. Nel caso in cui le misure di risparmio idrico e contenimento delle perdite messe in atto sull'acquedotto pubblico si rivelassero insufficienti a soddisfare le maggiori richieste

idropotabili derivanti dalle nuove urbanizzazioni e si rivelasse di conseguenza necessaria la realizzazione di nuove captazioni, previa opportuna programmazione delle stesse con relativa verifica di finanziabilità d'intervento, le prescrizioni di cui all'articolo 94 del D.Lgs 152/06 vengono estese anche alle aree di salvaguardia delle nuove captazioni.

**3.** Le fasce di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano si applicano a tutti i pozzi e sorgenti sfruttati a scopo idropotabile. In particolare sono individuate le seguenti differenti fasce di salvaguardia (zone):

- a) la zona di tutela assoluta (ZTA) è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio;
- b) la zona di rispetto (ZR) è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In mancanza di studi specifici di dettaglio, sono comprese nelle zone di rispetto le aree poste a una distanza inferiore o uguale a 200 metri dal punto di captazione; in particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- c) la zona di protezione (ZP) si riferisce all'area di alimentazione delle falde, individuata con criterio idrogeologico (es. CNR.GNDCI).

In assenza di precise disposizioni emanate dalla Regione Toscana si dovrà considerare l'ampiezza della zona di protezione pari a 500 m dal punto di prelievo. Tale parametro nel caso del pompaggio delle acque di falda dai pozzi è da ritenersi significativo, nel caso, invece, delle sorgenti assumerebbe maggiore importanza l'individuazione del bacino di alimentazione che sta a monte di ciascuna di esse al fine di indicare specifici limiti nell'uso del suolo per evitare la possibilità di infiltrazioni di inquinanti idroveicolati che possano mettere direttamente a repentaglio la qualità delle acque sorgive.

**4.** In attesa degli studi e degli approfondimenti di cui alla precedente lettera c), dal momento che la salvaguardia della qualità e della quantità delle acque sotterranee dipende, sostanzialmente, dalla permeabilità dei depositi alluvionali, dall'uso del suolo e dalle attività

antropiche che si sviluppano in superficie, l'R.U. associa alla zona di protezione la normativa prevista per la classe di vulnerabilità media o medio-bassa, a meno che il locale grado di vulnerabilità definito dalla relativa carta (facente parte integrante e sostanziale delle indagini geologico-tecniche del P.S. vigente) non preveda l'adozione di vincoli previsti per le classi elevata e molto elevata.

### Articolo 95. Disposizioni finalizzate alla tutela delle acque dall'inquinamento

1. Le classi di Vulnerabilità dell'acquifero sono descritte ed individuate nella specifica carta Q.G.11 delle indagini geologico tecniche del P.S. vigente, tenendo a riferimento le classi di vulnerabilità definite all'articolo 20.1 del P.T.C. vigente. In Particolare:

- Aree a vulnerabilità elevata (classe 4)
- Sottoclasse 4a: situazioni in cui la risorsa idrica presenta un grado di protezione insufficiente.
- Sottoclasse 4b: situazioni in cui la risorsa idrica considerata è esposta per cui si possono ipotizzare tempi estremamente bassi di penetrazione o di propagazione in falde di eventuali inquinanti.
- Aree a vulnerabilità media (Classe 3)
- Sottoclasse 3a: situazioni in cui la risorsa idrica presenta un certo grado di protezione, insufficiente tuttavia a garantirne la salvaguardia.
- Sottoclasse 3b: situazioni in cui la risorsa idrica considerata presenta un grado di protezione mediocre.

2. In funzione della specifica partizione spaziale della relativa destinazione e dei corrispondenti interventi ammessi dal R.U., è definito il seguente livello di rischio idrogeologico, e le corrispondenti limitazioni e prescrizioni secondo i criteri di cui all'articolo 20.2 del P.T.C. vigente.

#### DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI RISCHIO IDROGEOLOGICO

	TIPO DI INTERVENTO	VULNERABILITA' ACQUIFERO			
		MEDIA		ELEVATA	
		3a	3b	4a	4b
1	Interventi su manufatti esistenti senza aumento del carico urbanistico	I	I	II	III
2	Interventi su manufatti esistenti con aumento del carico urbanistico e/o degli Abitanti Equivalenti (AE) e/o in caso di rifacimento di servizi igienici, scarico reflui	I	II	III	III
4	Interventi su manufatti esistenti con aumento del carico urbanistico e/o degli Abitanti Equivalenti (AE) e/o in caso di rifacimento di servizi igienici, scarico reflui in caso di impossibilità o preclusione di allaccio alla pubblica fognatura	II	II	III	IV
5	Nuove urbanizzazioni	II	III	IV	( )
6	Nuove edificazioni in territorio non urbano	II	III	III/IV	N.F.
7	Realizzazione parcheggi	II	II	III	IV
8	Realizzazioni ed ampliamenti di manufatti edilizi per attrezzature pubbliche o per uso collettivo	III	III	IV	N.F.
9	Nuove edificazioni ed ampliamenti a carattere produttivo	III	III	III/IV	( )
10	Ristrutturazioni di manufatti ad uso produttivo	II	III	III	III
11	Realizzazione ed ampliamento deposito rottami	II	III	N.F.	( )
12	Ampliamenti di cimiteri	III	IV	( )	( )
13	Realizzazione e ampliamento distributori di carburante	III	IV	N.F.	( )
14	Realizzazione e potenziamento impianti di depurazione	II	III	N.F.	( )
15	Ristrutturazione impianti di depurazione	II	III	III	( )
16	Realizzazione reti tecnologiche (fognature ed altre opere interrato)	II	III	IV	IV
17	Risistemazione reti tecnologiche (fognature ed altre opere interrato)	II	II	III	III
18	Realizzazione rete viaria	I	II	II	III
19	Realizzazione di nuovi pozzi per acqua	I	II	III	III

( ) non sono previste previsioni in tali aree

3. Ai fini dell'applicazione delle indicazioni contenute nella tabella di cui al precedente comma 2, sono in specifico indicate le seguenti classi di rischio:

- Rischio irrilevante I: la trasformazione o l'attività è pienamente ammissibile, se non auspicabile, nei riguardi della vocazione riscontrata nelle parti di territorio interessate;
- Rischio basso II: la trasformazione o l'attività è ammissibile, ma è richiesta verifica a livello locale delle caratteristiche idrogeologiche e della vulnerabilità.
- Rischio medio/alto III: per gli insediamenti a maggiore incidenza sul territorio (aree produttive, aree turistico ricettive) ricadenti nelle aree a vulnerabilità 3b e 4a, la trasformazione o l'attività è subordinata alle condizioni poste da una valutazione puntuale della vulnerabilità idrogeologica, e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, tenuto conto anche delle caratteristiche della trasformazione o attività.

La concreta ammissibilità delle trasformazioni e delle attività che ne derivano, deve conseguire da uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno delle aree interessate, contenente al minimo a quanto disposto alle prescrizioni definite in Appendice 3, comma 3.3 della relazione delle indagini geologiche del R.U.:

- caratterizzazione geometrica e stima dei parametri idrogeologici dell'acquifero (Permeabilità e Trasmissività) incluse le condizioni di separazione tra gli acquiferi diversi; la procedura prevede il censimento dei pozzi presenti nell'area e l'esecuzione di prove di portata su di essi;
- caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura della falda acquifera tramite prospezioni geomeccaniche e geofisiche e/o prove di permeabilità "in situ";
- individuazione dell'area di ricarica dell'acquifero;
- verifica della vulnerabilità dell'acquifero in relazione sia ai tempi di arrivo di eventuali inquinanti che alle alterazioni di regime dinamico indotte da nuovi pozzi.

Sono comunque ammissibili e non soggetti alla verifica puntuale della vulnerabilità idrogeologica gli interventi di tipo conservativo che non comportino nuovi apporti o modifiche dello stato di fatto in merito allo stoccaggio, produzione e smaltimento dei reflui e in ogni caso di sostanze potenzialmente inquinanti le acque.

- Rischio elevato IV: la trasformazione o l'attività oltreché subordinata alle condizioni poste da una valutazione puntuale della vulnerabilità idrogeologica ancora conforme al minimo a quanto disposto per la classe di rischio III e da un eventuale progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, può essere definita ammissibile solamente ove si dimostri il permanere di fabbisogni altrimenti non soddisficibili, per insussistenza di alternative ovvero per la loro rilevante maggiore onerosità in termini di bilancio ambientale, economico e sociale complessiva.

Le trasformazioni sono ammissibili, a condizione che la loro effettuazione produca un consistente miglioramento della situazione presente di potenziale vulnerazione delle risorse idriche, quale la realizzazione di una pubblica fognatura dinamica, con recapito finale dei reflui in impianto di depurazione, a servizio non soltanto del nuovo insediamento, ma anche dei vicini insediamenti che ne difettano.

Sono comunque ammissibili e non soggetti alla verifica puntuale della vulnerabilità idrogeologica gli interventi di tipo conservativo che non comportino nuovi apporti o modifiche dello stato di fatto in merito allo stoccaggio, produzione e smaltimento dei reflui e in ogni caso di sostanze potenzialmente inquinanti le acque.

4. Per tutti gli interventi, ai fini della tutela e salvaguardia delle risorse idriche, si dovrà fare riferimento a quanto contenuto nel D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. nonché al Piano di Tutela delle Acque approvato dalla Regione Toscana ai sensi della Direttiva 2000/60/CEE del D.Lgs. 152/99 e smi e alla LR 20/2006 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. n.46/R del 08.09.2008 e smi.

5. Le nuove autorizzazioni allo scarico delle acque reflue e gli allacci alla pubblica fognatura sono regolate dalle procedure definite al Capo II e Capo III della LR 20/2006 "Norme per la

*tutela delle acque dall'inquinamento"* e secondo i criteri stabiliti dal relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. n.46/R del 08.09.2008 e smi..

6. In caso di aumento del carico urbanistico (aumento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso) e/o degli Abitanti Equivalenti (AE) e/o per gli edifici preesistenti in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognaria, nelle aree servite dalla pubblica fognatura, è fatto obbligo di allaccio alla fognatura esistente (Art. 5 e Art. 14, LR 20/2006) nel rispetto e nelle prescrizioni regolamentari adottate dal gestore del Servizio Idrico Integrato. In ragione alla criticità dell'impianto esistente l'allaccio dovrà avvenire previo trattamento primario. In caso di assenza di pubblica fognatura o preclusione all'allaccio da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato, si dovrà procedere alla regolare "autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche non in pubblica fognatura" (Art. 4, LR 20/2006), secondo i criteri stabiliti dal relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. n.46/R del 08.09.2008 e smi.. e secondo le indicazioni stabilite al successivo punto C.

7. Le nuove autorizzazioni allo scarico delle acque reflue che riguardino aree a vulnerabilità idrogeologica elevata (4a) dovranno privilegiare impianti di trattamento con recapito finale in acque superficiali, previo impianto di trattamento ai sensi della normativa vigente.

8. Nelle aree caratterizzate da vulnerabilità elevata 4a e 4b è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue nel suolo tramite subirrigazione o altri sistemi disperdenti.

### Capo III - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E MONITORAGGIO

#### Articolo 96. Valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio

1. Ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 1/2005 e dell'articolo 25 del P.S. vigente la Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) del R.U. ha compreso la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio garantendo la complessiva elaborazione di una "procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità delle previsioni e delle azioni di trasformazione in relazione alle finalità della legge e ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento".

2. In questo quadro il R.U. dà conto anche della conformità delle sue previsioni a quelle del P.S., controlla la relazione delle sue previsioni con i piani regionali (P.I.T.) e provinciali (P.T.C.) di riferimento, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 53, comma 3, lettere c bis) e c ter) della L.R. 1/2005.

3. In particolare la conformità e compatibilità delle previsioni del R.U. è garantita mediante specifiche considerazioni contenute nel Rapporto ambientale (R.A.) del R.U. comprendenti in particolare:

a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del R.U.;

b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni di R.U. derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

4. In ottemperanza al criterio della "non duplicazione delle valutazioni", di cui all'articolo 8 della L.R.10/2010, gli strumenti urbanistici attuativi del R.U. si conformano alle prescrizioni e alle misure (di mitigazione, compensazione, perequazione) definite dalle attività di valutazione effettuate dal medesimo R.U. e ad esse devono fare esplicito riferimento senza che sia necessaria una ulteriore valutazione di dettaglio. In particolare i Piani attuativi e i titoli abilitativi concernenti l'attuazione di previsioni relative alle partizioni spaziali sono tenuti al rispetto e alla conseguente esecuzione delle "prescrizioni di dettaglio" e delle "misure



di mitigazione e compensazione” contenute, per le diverse partizioni spaziali, nell’allegato “A” alle presenti norme (“Schede norma”) e nelle schede di valutazione ambientale e strategica del Rapporto ambientale (R.A.) del R.U..

### **Articolo 97. Valutazione di incidenza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

**1.** In attuazione dell’articolo 5, comma 3, del D.P.R. 357/1997 ed in applicazione alle disposizioni di cui all’articolo 15 della L.R. 56/2000 e s.m.i., i piani attuativi e gli altri atti di governo del territorio, ovvero le loro varianti, ivi compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte Siti della Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.) di cui all’allegato D della stessa legge regionale (come indicati e rappresentati nelle tavole di quadro conoscitivo del R.U. secondo quanto indicato dalla con D.C.R. n° 06/2004), o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono apposito Studio finalizzato alla valutazione di incidenza di cui all’articolo 5 del D.P.R. 357/1997.

**2.** In attuazione dell’articolo 5, comma 3, del D.P.R. 357/1997 ed in applicazione alle disposizioni di cui all’articolo 15bis della L.R. 56/2000 e s.m.i., i proponenti di interventi o progetti non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei Siti della Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.) di cui all’allegato D della stessa Legge regionale (come indicati e rappresentati nelle tavole di quadro conoscitivo del R.U.), ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, anche se ubicati al loro esterno, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, un apposito Studio volto a individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

**3.** In deroga a quanto indicato ai precedenti commi, sono esclusi dalla procedura di valutazione di incidenza, anche in applicazione alle norme del piano di gestione del S.I.C. - Z.P.S. ricadente nel Comune di Calcinaia, gli interventi di “manutenzione ordinaria” e “manutenzione straordinaria” di cui all’articolo 16 commi 1 e 6, nonché quelli di “adeguamento degli immobili alle esigenze di disabili” di cui all’articolo 16 comma 5.

**4.** Ai sensi dell’articolo 26 del P.S. vigente lo studio di cui ai precedenti commi 1 e 2 è redatto in conformità alle disposizioni legislative richiamate (articolo 15 comma 4 della L.R. 56/200 e s.m.i. - allegato G del D.P.R. 357/1997), tenendo conto delle indicazioni e degli approfondimenti analitici e conoscitivi di dettaglio, riferiti agli habitat e alle specie appartenenti ai Siti della Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.) contenuti nel “Rapporto ambientale di V.A.S.” che compongono complessivamente la "Relazione di Incidenza" dello stesso P.S. vigente.

**5.** Ai sensi dei precedenti commi 1 e 2 deve essere redatto, per tutti gli interventi specificati al comma 2 ubicati all'interno del Sito, in conformità alle disposizioni legislative richiamate la relativa "Relazione di Incidenza".

### **Articolo 98. Osservatorio, bilancio dimensionale e monitoraggio del R.U.**

**1.** Ai sensi dell’articolo 55 della L.R. 1/2005 il Comune mediante le proprie strutture tecniche provvede al monitoraggio del R.U. e all’esecuzione delle attività di bilancio dimensionale che dovranno avere cadenza **almeno** biennale, nonché di quelle di aggiornamento del quadro conoscitivo e di eventuali proposte di varianti gestionali o sostanziali al R.U.. In particolare:

- è assoggettato a periodico aggiornamento il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente contenuto nel R.U. ai sensi del comma 2 lettera a) dell’articolo 55 della L.R. 1/2005;
- è obbligatoria una relazione sul monitoraggio degli effetti ai sensi del comma 7 dell’articolo 55 della L.R. 1/2005.

2. Ai fini di quanto indicato ai commi precedenti il Comune redige un “Rapporto di monitoraggio” sullo stato del governo del territorio comunale, nel quale:

- illustra l’attuazione del P.S. vigente, del R.U. e le sinergie con la programmazione economica e finanziaria del comune;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell’ambiente in relazione agli effetti sulle risorse essenziali;
- verifica l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l’attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, in quelle di recupero e in quelle di riqualificazione insediativa; programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere, fornendo al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il bilancio del dimensionamento previsto dal R.U. esplicitato alla Parte III – Quadro Propositivo e Progettuale, Capitolo 9 – Disciplina delle trasformazioni e delle Aree produttive, Punto 9.5 Dimensionamento Insediativo del Nuovo R.U. della Relazione “tecnico-illustrativa, in relazione alla avvenuta realizzazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia tenendo a riferimento il fabbisogno e il dimensionamento previsto nel P.S. vigente;
- accerta l’integrazione tra attuazione delle previsioni di R.U. e i piani e programmi di settore e con l’azione degli enti e aziende che hanno effetto sull’uso e la tutela delle risorse del territorio.

3. Al fine di controllare l’aumento del carico urbanistico e gli effetti ambientali conseguenti in rapporto alle risorse essenziali individuate dal P.S. vigente, il Comune tiene sotto monitoraggio sia gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che il presente R.U. ammette come trasformazioni che utilizzano il dimensionamento del P.S. sia gli interventi che il presente R.U. ammette in conformità al criterio di compatibilità garantito dalla disciplina del P.S. vigente.

4. In entrambi i casi il Comune controlla che l’attuazione degli interventi garantisca il rispetto della disciplina del P.S. vigente, rese operanti dalle regole contenute nelle presenti norme, il rispetto dei criteri e parametri stabiliti dalla disciplina della valutazione del P.S. vigente, nonché del rispetto delle ulteriori condizioni stabilite dalla attività di valutazione (V.A.S.) facente parte integrante e sostanziale del presente R.U..

5. A tal fine il R.E. comunale dovrà definire una apposita modulistica, i contenuti e l’elenco minimo degli elaborati ritenuti necessari a garantire le attività richiamate al precedente comma 2, sia per la formazione dei Piani attuativi (P.A.) che per la presentazione dei progetti soggetti a Permesso di costruire (P.d.C.) diretto o convenzionato, e richiederà inoltre che agli uni e agli altri sia allegata certificazione degli enti gestori delle risorse e dei settori comunali competenti.

6. Il Comune nell’ambito della redazione del Rapporto di monitoraggio persegue inoltre, con proprie forme e modalità, la consultazione, l’informazione e la partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

## **TITOLO VIII**

### **- NORME FINALI DI SALVAGUARDIA E TRANSITORIE**

#### **Articolo 99. Poteri di deroga**

1. I poteri di deroga alla disciplina e alle disposizioni del R.U. sono esercitati dal Comune nei limiti e alle condizioni di cui all'articolo 54 della L.R. 1/2005.
2. Fatte salve eccezioni espressamente previste dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio non sono ammessi interventi in deroga al R.U. contrastanti con le previsioni del P.S. vigente.

#### **Articolo 100. Disciplina delle aree non pianificate**

1. Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 63 della L.R. 1/2005, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria o risultino eventualmente non comprese tra le partizioni spaziali definite al precedente articolo 14.
2. Nelle aree non pianificate esterne al "Limite urbano dei centri abitati", di cui all'articolo 14, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per le partizioni spaziali denominate "Aree agricole periurbane di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3)" di cui all'articolo 37.
3. Nelle aree non pianificate interne al "Limite urbano dei centri abitati", di cui all'articolo 14, sono consentiti esclusivamente interventi fino al "restauro e di risanamento conservativo", di cui all'articolo 16 comma 7, senza mutamento delle destinazioni d'uso e frazionamento delle unità immobiliari esistenti.
4. Sono comunque fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale, nonché le direttive di cui al Titolo VII delle presenti norme.

#### **Articolo 101. Misure di salvaguardia e norme transitorie**

1. Ai sensi dell'articolo 61 della L.R. 1/2005, dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del R.U., fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire (P.d.C.) qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del R.U. adottato.
2. Nei casi di cui al comma 1, il comune sospende l'efficacia delle segnalazione di inizio di attività (S.C.I.A.) dalla presentazione delle stesse da calcolarsi sulla base del protocollo comunale.
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino alla efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.
4. In deroga a quanto indicato ai precedenti commi sono invece fatte salve le disposizioni e la disciplina degli "atti di governo del territorio" e dei "Piani attuativi" recepiti, fatti propri e resi efficaci dal presente R.U. di cui al precedente articolo 69, per i quali possono essere adottati e approvati i Piani attuativi, ovvero rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati.
5. Per gli "atti di governo del territorio" recepiti, fatti salvi e resi efficaci dal presente R.U. di cui al precedente articolo 69 restano valide le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente R.U. e come meglio specificate nel R.E. comunale.

## **NORME TECNICHE di ATTUAZIONE E GESTIONE**

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Nucleo di coordinamento**

- Arch. Cinzia Forsi (responsabile Servizio Tecnico – Comune di Calcinaia)
  - Ing. Angela Piano (responsabile incarico, Città Futura)
  - Arch. Fabrizio Cinquini (coordinatore scientifico, Terre.it)

#### **Responsabile del procedimento (Comune di Calcinaia)**

- Arch. Katuscia Meini (Servizio tecnico)

#### **Garante della comunicazione (Comune di Calcinaia)**

- Dott.ssa Samuela Cintoli (Servizio tecnico)

#### **Consulenti**

- Avv. Giovanni Iacopetti
- Geol. Roberta Giorgi (Città Futura)
- Agr. Claudia Pignatelli (Città Futura)
  - Dott. Paolo Perna (Terre.it)
- Arch. Massimo Sargolini (Terre.it)
  - Dott. Massimo Luciani (Terre.it)
  - Ing. Paolo Amadio (Città Futura)
  - Arch. Michela Biagi (Terre.it)
- Arch. Giuseppe Lazzari (Città Futura)

#### **Collaboratori**

- Arch. Marcella Chiavaccini (Terre.it)
- Arch. Lisa Piuppani (Città Futura)

#### **Assessore all'Urbanistica**

Cristiano Alderigi

#### **Sindaco**

Lucia Ciampi