

COMUNE DI LAJATICO

Regolamento Urbanistico

Norme Tecniche di attuazione

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. Contenuti ed attuazione del Regolamento Urbanistico

Art.1 Finalità ed efficacia del Regolamento Urbanistico

Art.2 Ambiti di applicazione, delimitazioni di riferimento

Art.3 Elaborati

Art.4 Definizioni

Art.5 Destinazioni d'uso

Art.6 Modalità di attuazione

Art.7 Elementi costitutivi dei P.U., dei P.A., dei P.I. e dei progetti e programmi di opere pubbliche

Art.8 Luoghi a statuto speciale

Art.9 Aree di interesse archeologico

Art.10 Aree con Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del R.U.

TITOLO II SPAZI ESISTENTI. UTOE

CAPO I. Ambiti della conservazione

Art.11 Ambiti della Conservazione (Centri Storici)

11.1 Centri storici.

11.2 Classificazione degli edifici presenti all'interno del perimetro dei centri storici con prescrizioni specifiche relative alla modalità di intervento sui singoli fabbricati, sulle loro pertinenze e sulle aree libere.

11.3 Prescrizioni specifiche relative alle modalità di intervento sui singoli fabbricati e sulle loro pertinenze

11.4 Disciplina generale per le aree pubbliche e per le pertinenze a comune

11.5 Destinazioni d'uso

11.6 Modalità d'intervento: parametri edilizi igienico - sanitari e tecnologici

11.6.1 Interventi sugli elementi strutturali verticali

11.6.2 Interventi sugli elementi strutturali orizzontali.

11.6.3 Interventi sulle strutture di copertura.

11.6.4 Interventi sulle strutture di collegamento verticale.

11.6.5 Interventi sulle facciate.

11.6.6 Decorazioni ed elementi architettonici delle facciate dei fabbricati.

11.6.7 Tinte e intonaci interne.

11.6.8 Superfacciate

11.6.9 Aree libere di pertinenza degli edifici.

11.6.10 Elementi architettonici in metallo.

11.6.11 Pavimentazioni interne ed esterne.

11.6.12 Altezze interne.

11.6.13 Terrapieni, strutture di contenimento e muri di cinta.

11.7 L'ambiente urbano

11.7.1 Percorsi pedonali e carrabili: strade, piazze e giardini pubblici.

11.7.2 Elementi di arredo urbano da salvaguardare.

11.7.3 Tubazioni, condutture e canalizzazioni.

11.7.4 Caratteristiche degli elementi di facciata dei fabbricati.

11.7.5 Realizzazione di servizi ed impianti interni alle unità edilizie.

Art.12 Disciplina dei luoghi a statuto speciale

CAPO II. Ambiti della trasformazione ordinaria

Art.13 Trasformabilità del patrimonio edilizio esistente

Art.14 Aree della trasformazione ordinaria

14.1 Aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale

14.1.1 Aree a prevalente destinazione residenziale

14.1.2 Destinazioni d'uso non residenziali

14.1.3 Interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso

14.1.4 Ampliamenti una tantum

14.2. Aree di riqualificazione

14.3. Aree con destinazione d'uso prevalente produttiva

14.3.1 Area a destinazione produttive, direzionale e commerciale

14.3.2 Destinazioni d'uso diverse da quelle produttive

14.4 Opere pertinenti

14.4.1. Piscine

14.4.2 Campi per pratiche sportive: tennis ; campetti polivalenti ; campi pratica .

14.4.3 Parcheggi

CAPO III. Ambiti di Tutela

Art.15 Aree di tutela

15.1 Aree agricole periurbane

15.2 Aree di salvaguardia e tutela ambientale

15.3 Aree a Verde Pertinenziale

15.4 Aree a verde privato: parchi e giardini di interesse storico paesaggistico

TITOLO III TERRITORIO RURALE

CAPO I. Norme generali

Art.16 Articolazione del territorio rurale in Sistemi Territoriali

Art.17 Condizioni di trasformazione del territorio

Art.18 Interventi di tutela e valorizzazione ambientale

18.1 Aree di fondovalle

18.2 Colline a carattere agricolo

18.3 Colline a carattere naturale-ambientale

CAPO II. Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola

Art.19 "Programma Aziendale" e disciplina per la realizzazione di nuovi edifici rurali

19.1 Obbligatorietà del "Programma Aziendale" ed aspetti procedurali

19.2. "Programma Aziendale" con valore di piano attuativo

19.3. Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale contenuti nei "Programma Aziendale"

19.4. Residenze ed annessi agricoli funzionali alla conduzione dei fondi

19.5. Limiti dimensionali e criteri per la definizione degli edifici rurali

19.6. Annessi agricoli per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC ai sensi dell'art. 41 comma 7 LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.20 Manufatti precari temporanei

20.1 Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi caratteristiche costruttive dei manufatti precari

20.2 Manufatti temporanei per la vendita diretta di prodotti agricoli e tipici locali

20.3 Manufatti temporanei necessari allo svolgimento dell'attività agricola

20.4. Manufatti temporanei per il ricovero degli animali da cortile

Art.21 Disciplina del patrimonio edilizio e ambientale esistente

21.1 Interventi ammissibili sui fabbricati esistenti

21.2 Fabbricati rurali considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale

21.3 Ampliamenti una tantum per fabbricati rurali

21.4. Interventi sui fabbricati non più utili alla conduzione del fondo o mai utilizzati

21.5 Disciplina dei locali interrati

21.6 Recupero del patrimonio edilizio per finalità turistico- ricettive

21.7 Deroghe standard minimi

21.8 Aree di riqualificazione ambientale

21.8.1 Aree di riqualificazione per orti

21.8.2 Cave

Art.22 Disciplina delle opere pertinenziali

22.1 Sistemazione delle aree scoperte e dei giardini

22.2 Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze inferiori all'ettaro

22.3 Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze superiori all'ettaro

22.4 Impianti sportivi di proprietà privata

22.4.1 Piscine

22.4.2 Campi per pratiche sportive: tennis ; campetti polivalenti ; campi pratica .

22.4.3 Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

22.5 Autorimesse a servizio di unità residenziali

22.6 Recinzioni

22.7 Laghetti collinari – Invasi

Art.23 Caratteri tipologici e formali dei fabbricati rurali di nuova costruzione

Art.24 Annessi per autoconsumo

24.1 Requisiti per l'ammissibilità e dimensionamenti

24.2. Caratteri tipologici e formali

24.3. Impegni da sottoscrivere nell'atto d'obbligo

24.4 Procedure autorizzative

Art.25 Normativa di raccordo con la disciplina dell'agriturismo

25.1. Ospitalità in spazi aperti

25.2. Interventi sul PEE per finalità agrituristiche

25.3. Somministrazione pasti, alimenti e bevande

CAPO III. Disciplina degli interventi puntuali

Art.26 Interventi di ampliamento di insediamenti produttivi, commerciali e direzionali esistenti

Art.27 Disciplina delle Aree Puntuali

APTR 1 Mulino La Sterza

APTR 2 Area per centrale di produzione di energia mediante impianti eolici con potenza superiore a 300kw

CAPO IV. Aree di Tutela del territorio rurale

Art.28 Aree a dominante naturale-ambientale

28.1 Parco di Pietra Cassia

28.2 Parco dei corridoi ecologici

28.2.1 Realizzazione di unità ambientali

28.2.2 Interventi sulla vegetazione a basso impatto ambientale

28.2.3 Regolamentazione delle attività agricole

28.2.4 Interventi di mitigazione per opere di collegamento e infrastrutture tecnologiche

28.2.5 Realizzazione di manufatti temporanei con funzione di supporto alla fruizione dei percorsi ciclabili ed escursionistici

Art.29 Aree di particolare interesse paesaggistico

29.1 Aree di crinale

29.2 Fascia di rispetto paesaggistico-ambientale della strada SP45

Art.30 Salvaguardia paesaggistico-ambientale

Titolo IV SPAZI DELLA TRASFORMAZIONE RILEVANTE

CAPO I. Ambiti della trasformazione intensiva

Art.31 Articolazione delle aree della trasformazione intensiva

Art.32 Disciplina degli ambiti della trasformazione intensiva

32.1 Ambiti a destinazione residenziale

TrR1 Lajatico sud

TrR2 Lajatico sud-est

TrR.3 Orciatico nord-est

TrR.4 Orciatico nord

Art. 33 Modalità di attuazione delle trasformazioni intensive

CAPO II. Ambiti della trasformazione strategica

Art.34 Articolazione degli ambiti della trasformazione strategica

Art.35 Disciplina degli ambiti della trasformazione strategica

35.1 Progetti Integrati

P.I.1 : Progetto di riqualificazione ambientale ed urbanistica della frazione "La Sterza"

- P.I.1 Sub ambiti funzionali :

P.I.1 - Area 01 : La Sterza Ovest

P.I.1- Area 02 "La Sterza NORD-OVEst "

P.I.1- Area 03 "La Sterza CENTRALE "

P.I.1- Area 04 "La Sterza Est "

P.I.2 Progetto di riqualificazione del tracciato della S.R.T. 439

- P.I.2 Sub ambiti funzionali:

P.I.2 Area 01 loc. "I Frati"

P.I.2 Area 02 loc. "Ragone"

P.I.3 Progetto di valorizzazione ambientale ed agrifaunistica

- P.I.3.1 Progetto di valorizzazione ambientale per la diffusione della didattica ambientale (centro didattico di Orciatico)

- P.I.3.2 Progetto per la realizzazione della rete sentieristica di collegamento ai sistemi delle colline a carattere naturale e ai siti storico-culturali.

- P.I.3.4 Progetto territoriale di valorizzazione agrifaunistica: progetto per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di supporto all'attività escursionistica

CAPO III. Procedimenti attuativi

Art. 36 Modalità di attuazione delle trasformazioni strategiche

TITOLO V SERVIZI E INFRASTRUTTURE

CAPO I. Opere di urbanizzazione

Art.37 Servizi pubblici e di uso pubblico

37.1 Attrezzature e servizi di interesse comune

37.2 Istruzione

37.3 Aree a verde pubblico

37.4 Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico

37.5 Impianti tecnologici

37.6 Aree cimiteriali

37.7 Parcheggi pubblici

37.8 Disciplina degli impianti pubblicitari

37.9 Fasce di rispetto elettrodotti

Art.38 Impianti carburanti

38.1. Impianti esistenti

38.2. Modifiche ad impianti esistenti

38.3. Nuovi Impianti

38.3.1. Ambiti ammessi

38.3.2. Requisiti per nuovi impianti

38.4. Disciplina degli impianti carburanti

Art.39 Reti stradali

39.1 Classificazione

39.2 Inserimento paesaggistico

39.3 Deroghe dimensionali

39.4 Sicurezza Stradale

CAPO II. Reti ambientali

Art.40 Infrastrutture ambientali

40.1 Reti ambientali

40.1.1. Corridoi ambientali

40.1.2. Connessioni a dominante naturalistica all'interno delle U.T.O.E.

40.2 Spazi ciclabili e pedonali attrezzati

TITOLO VI INDIRIZZI PER LA QUALITA' DEI PROGETTI

CAPO I. Criteri di qualità progettuale

Art. 41 Qualità urbana ed ambientale

Art. 42 Regolamento della qualità urbana ed ambientale

Art. 43 Disposizioni per la valutazione ed il controllo della qualità

43.1 Commissione di Qualità

43.2 Funzioni della CdQ

43.3 Oggetto delle valutazioni obbligatorie e vincolanti della CdQ

43.4 Oggetto delle valutazioni obbligatoria da parte della CdQ su istanza di parte ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi

43.5 Composizione della CdQ

43.6 Procedura di convocazione della CdQ

43.7 Atti della CdQ e Verbale di Qualità

CAPO II. "Incentivi per la qualità architettonica ed urbana"

Art. 44 Incentivi per la qualità architettonica ed urbana

CAPO III. "Documentazione ai fini della Valutazione di compatibilità paesaggistica "

Art. 45 Compatibilità paesaggistica

45.1 Regolamento della qualità urbana ed ambientale

45.1.1 Obiettivi di qualità per contesti:

45.1.2 Indirizzi per i contesti a carattere prevalentemente insediativi

45.1.3 Indirizzi per i contesti a carattere prevalentemente aperto

45.2 Relazione di compatibilità paesaggistica

TITOLO VII CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

CAPO I. Condizioni generali

Art.46 Disposizioni generali

CAPO II. Sistema acqua

Art.47 Risparmio idrico

Art.48 Captazione idrica

Art.49 Smaltimento liquami e acque reflue

CAPO III. Sistema aria e clima

Art.50 Emissioni in atmosfera

Art.51 Inquinamento luminoso

Art.52 Inquinamento acustico

Art.53 Inquinamento visivo

CAPO IV. Sistema energia

Art. 54 Risparmio energetico

54.1 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari termici e fotovoltaici, pompe di calore, turbine eoliche ed altre forme di produzione di energia da fonti rinnovabili)

CAPO V. Sistema rifiuti

Art.55 Rifiuti solidi urbani

CAPO VI. Sistema suolo

Art. 56 Rischio geologico-idraulico

56.1 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità idraulica molto elevata PI4 del PAI

56.2 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità geomorfologica molto elevata PF4 del PAI

56.3 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità idraulica elevata PI3 del PAI

56.4 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità geomorfologica elevata PF3 del PAI

Art.57 Bonifiche siti potenzialmente inquinati

CAPO VII. Sistema aziende

Art.58 Industrie a rischio di incidente rilevante

CAPO VIII. Sistema Radiazioni non ionizzanti

Art.59 Inquinamento elettromagnetico

CAPO IX. Condizionamenti specifici per ambiti

Art.60 Specifiche per ambiti della trasformazione ordinaria

60.1 Aree del completamento, Aree del consolidamento, Aree della riqualificazione e Aree periurbane

60.1.1 SISTEMA ARIA

60.2 Aree con Piani attuativi vigenti

60.2.1 SISTEMA SUOLO

Art.61 Specifiche per ambiti della trasformazione rilevante

61.1.1 SISTEMA ACQUA

61.1.2 SISTEMA ARIA

61.1.3 SISTEMA ENERGIA

Art.62 Valutazione integrata dei Piani attuativi

Art.63 Specifiche per Servizi e Infrastrutture

63.1 Opere di urbanizzazione, reti infrastrutturali ,servizi pubblici e di uso pubblico

63.1.1 SISTEMA ARIA – Inquinamento acustico

TITOLO VIII– Salvaguardie e Fattibilità di carattere geologico – idraulico – sismico.

CAPO I. Attitudine alla trasformazione dei suoli

Art.64 Attitudine alla trasformazione dei suoli

Art. 65 Salvaguardie dell'assetto geomorfologico del territorio

Art. 66 Salvaguardie dell'assetto idrogeologico del territorio

Art. 67 Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio

CAPO II. Fattibilità degli interventi di trasformazione

Art. 68 Carta della Fattibilità

Art. 69 Classi di Fattibilità

TITOLO IX NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I. Norme transitorie e finali

Art. 70 Piani e Programmi di Settore

Art. 71 Norme transitorie per concessioni e permessi a costruire rilasciati in data anteriore all'adozione del presente R.U.

Art. 72 Quantità di riferimento per il RU di prima fase

APPENDICE A

Definizioni

APPENDICE B

Elenco delle specie vegetali utilizzabili per realizzare nuove piantumazioni.

ALLEGATO 1- SCHEDE DI ASSETTO. Ambiti della trasformazione strategica e ambiti della trasformazione intensiva

ALLEGATO 2- Territorio rurale -Patrimonio edilizio esistente

ALLEGATO 3- Abaco delle tipologie architettoniche del territorio rurale

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI*CAPO I. Contenuti ed attuazione del Regolamento Urbanistico***Art. 1 Finalità ed efficacia del Regolamento Urbanistico.**

Il presente Regolamento Urbanistico (R.U.) è redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni e costituisce lo strumento operativo del Piano Strutturale (P.S.) che disciplina dettagliatamente l'attività urbanistica ed edilizia per il territorio comunale secondo i parametri e i criteri di sostenibilità definiti dal P.S.

Il R.U. rende operativi gli obiettivi e le condizioni d'uso delle risorse contenute nel P.S.

Costituiscono riferimenti inderogabili per le previsioni del R.U.: il quadro conoscitivo, i sistemi territoriali e le unità territoriali organiche elementari come definiti dal P.S. approvato con delibera di CC n.27 del 27/06/2006.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici del R.U. e quelli del P.S. devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

In caso di difformità o contraddizione tra i contenuti delle presenti norme e gli elaborati grafici comprensivi delle schede di assetto prevalgono comunque le norme.

Le presenti norme di attuazione e gli elaborati del R.U., prevalgono anche sulle norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (R.E.), qualora in contrasto.

In caso di eventuali discordanze tra elaborati grafici a diverse scale del R.U. riguardanti la stessa zona si intendono valide le indicazioni del grafico in scala di maggior dettaglio.

In caso di eventuali discordanze o contrasti normativi tra le presenti NTA e le NTA del PTC approvato con DCP n. 100 del 27.7.2006 ed entrato in vigore il 6.9.2006 prevalgono le norme del PTC.

Il R.U. sarà adeguato a piani, progetti e programmi direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi sovracomunali.

Dal giorno della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del R.U. cessa l'efficacia delle norme del P.R.G. approvato con Del. CRT n. 132 del 17/02/1997 e successive varianti.

Mantengono efficacia, nell'ambito temporale di validità di ogni atto di governo del territorio, i piani attuativi approvati prima del giorno della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente R.U., fatte salve le varianti al PRG di interesse pubblico e contestuali piani attuativi, per le quali è sufficiente la sola adozione, in quanto tali atti, sia a livello normativo che cartografico, anticipano gli obiettivi del P.S. e del R.U.

In coerenza con i principi contenuti nel presente R.U., il R.E. dovrà introdurre ulteriori specifiche norme per incentivare la realizzazione di edifici secondo i criteri della bio-edilizia e del risparmio energetico, indicando le modalità premiali per il calcolo delle volumetrie e delle superficie lorde di pavimento (SLU) realizzate.

Art. 2 Ambiti di applicazione, delimitazioni di riferimento

Il R.U. si applica al territorio comunale modulando le sue previsioni per la disciplina relativa agli spazi, costruiti e non, esistenti e per la disciplina degli spazi di trasformazione rilevante e delle infrastrutture.

Ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni il R. U. contiene:

- la disciplina per la gestione degli spazi esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.

Le discipline perdono efficacia dopo 5 anni dal giorno di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del R.U, se entro tale termine non sono stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi, le previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione di cui al comma 4 lettera g) e comma 5 dell'art.55 della L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Gli strumenti attuativi di iniziativa privata perdono efficacia allorché entro cinque anni dall'approvazione del R.U. non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non

abbiano stipulato la relativa convenzione o non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune. La disciplina relativa agli spazi esistenti è valida a tempo indeterminato.

Può essere concessa deroga al R.U. come previsto dall'art.54 della L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

La definizione dei nuovi tracciati viari contenuta negli elaborati cartografici di cui al successivo art.3 va considerata come indicazione di massima che va approfondita in sede di progettazione definitiva delle opere viarie.

Art. 3 Elaborati

Il R.U. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione con i seguenti Allegati:
 - allegato 1 -Schede di assetto - Ambiti della trasformazione strategica e Ambiti della trasformazione intensiva;
 - allegato 2 -Territorio Rurale - Patrimonio edilizio esistente;
 - allegato 3 -Abaco delle tipologie architettoniche presenti esistenti nel territorio rurale;
- Valutazione integrata ;
- Atti del quadro conoscitivo, come approfondimento del quadro conoscitivo del P.S.:
 - tav. QC1 a Delimitazione UTOE,Centri Abitati e Vincoli- Lajatico Nord scala 1:10.000
 - tav. QC1 b Delimitazione UTOE,Centri Abitati e Vincoli- Lajatico Sud scala 1:10.000
- Elaborati cartografici di progetto:

Tav.1 Disciplina dei territori urbani: UTOE 1 LAJATICO	Scala 1: 2.000
Tav.2 Disciplina dei territori urbani: UTOE 2 ORCIATICO	Scala 1: 2.000
Tav.3 Disciplina dei territori urbani: UTOE 3 e 4 LA STERZA e VILLAGGIO S.GIOVANNI	Scala 1: 2.000
Tav.4a Disciplina dei territori rurali: parte Nord	Scala 1: 10.000
Tav.4a Disciplina dei territori rurali: parte Sud	Scala 1: 10.000
Tav.5 Individuazione delle aree soggette ad esproprio	Scala 1: 10.000
Tav.6 Disciplina dei territori ai fini dell'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art.54.1 N.T.A.)	Scala 1: 10.000
- Relazione e carte di fattibilità geomorfologia, idraulica e sismica:
 - Tav. G1RU – Carta di Fattibilità UTOE 1 Lajatico;
 - Tav. G2RU – Carta di Fattibilità UTOE 2-3-4 Orciatice – La Sterza – S. Giovanni val d'Era;
- “Piano Urbano della Mobilità e del traffico (PUMET)” di cui all’art. 55 comma 3 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni
- “Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche”, di cui all’art. 55 comma 4 punto f della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
- “Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’art. 58 della L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni
- “Piano di indirizzo e di regolazione degli Orari” di cui all’art. 3 della L.R. 38/1998 e successive modifiche ed integrazioni ed all’art. 55 comma 3 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 4 Definizioni

Nelle presenti norme si applicano le definizioni delle principali categorie e parametri di intervento come riportate nell'appendice A, che costituisce parte integrante del presente R.U. fino alla sua sostituzione nell'ambito del successivo R.E.

Art. 5 Destinazioni d'uso

Il R.U. specifica le destinazioni d'uso prevalenti per le diverse aree. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili è comunque consentito a condizione che sia compatibile e coerente con le funzioni ammissibili previste dalle NTA e dagli elaborati grafici del R.U. e dal "Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 58 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Per l'articolazione delle funzioni principali si rimanda al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Le destinazioni d'uso sono così specificate:

- Residenziale
- Industriale ed artigianale
- Commerciale
- Turistico ricettivo
- Direzionale
- Servizi ed attrezzature di interesse comune
- Commerciale all'ingrosso e deposito
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Art. 6 Modalità di attuazione

Il R.U. si attua con interventi edilizi diretti, con Progetti Unitari, con progetti e programmi di opere pubbliche, con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, con progetti urbani e territoriali (Progetti Integrati), e con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente. Gli interventi edilizi diretti, come definiti agli artt. 78 e 79 della LR.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti alle seguenti tipologie di atti:

- Permesso a costruire (P.c) - (art.78, comma 1, LR.1/2005)
- Denuncia inizio attività (DIA) (art.79 LR.1/2005)
- Progetti per opere pubbliche (art.78, comma 2, LR.1/2005)

Il Progetto Unitario (P.U.) è assimilato ad un permesso a costruire convenzionato, esteso a tutta l'area di intervento con specificazioni di elaborati grafici finalizzate a garantire che gli interventi edilizi si inseriscano correttamente nel proprio contesto paesaggistico, producano un ordinato ed armonico sviluppo del tessuto urbano, siano connotati da un apprezzabile livello di qualità architettonica e rispondano alle finalità assegnate dal P.S. e dagli altri strumenti di programmazione urbanistica.

I Progetti Integrati (P.I.) sono progetti-quadro di carattere urbano e territoriale di cui all'art.15 delle N.T.A. di P.S.. I P.I. sono approvati dal Consiglio Comunale.

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio, estesi a tutta l'area di intervento, indicata con apposita simbologia nella cartografia del R.U. Vengono approvati dal Comune, in attuazione del R.U. e dei Progetti Integrati di cui all'art.15 delle N.T.A. di P.S.

I piani attuativi possono avere i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- Piani di lottizzazione (L.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962 e successive modifiche ed integrazioni)
- Piani per insediamenti produttivi (L.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni)
- Piani di recupero del patrimonio edilizio (L.457/1978 e successive modifiche ed integrazioni)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa che comprendono i Programmi integrati di intervento ex L.493/1993.

Nei territori rurali il R.U. si attua con gli interventi edilizi diretti, se necessario convenzionati, di cui al presente articolo, ove richiesto dalle vigenti normative, con programmi miglioramento agricolo – ambientale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, nonché al Regolamento di attuazione di cui al DPGR 09/02/2007n.5 /R.

I riferimenti ai contenuti e agli articoli delle leggi previgenti verranno adeguati agli articoli n. 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73 e 74 della L.R. 1/2005 ed al Regolamento di attuazione della relativa disciplina previsto dalla suddetta legge per il governo del territorio all'art. 75 di cui al DPGR 09/02/2007n.3/R.

Il R.U. individua come disciplina transitoria delle aree interessate da Progetti Integrati il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e come ammissibili le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ; restauro e risanamento conservativo ; ristrutturazione edilizia ; secondo le definizioni di cui all'art. 79 della L.R. 1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Il R.U. riconosce altresì la possibilità di avviare in ogni momento la procedura del Progetto Integrato, salvo far riconfluire all'interno del R.U., tramite varianti specifiche, le previsioni dei suddetti progetti una volta approvati dalla Amministrazione Comunale.

Art. 7 Elementi costitutivi dei P.U., dei P.A., dei P.I. e dei progetti e programmi di opere pubbliche

Progetti Unitari (P.U)

Fatte salve specifiche documentazioni richieste per la presentazione del permesso a costruire dalle normative vigenti, il P.U. è costituito dai seguenti elaborati:

- Descrizione dell'ambiente fisico interessato dall'intervento;
- Planivolumetrico con indicazione dei lotti edificabili con l'ubicazione degli immobili, delle sistemazioni esterne, compreso quelle a verde con descrizione delle specie vegetali impiegate, delle superfici impermeabili e dei materiali previsti per le pavimentazioni esterne;
- Schema delle opere di urbanizzazione primaria;
- Misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali;
- Schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca gli impegni connessi alla realizzazione del P.U., nonché garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Misure di mitigazione degli effetti ambientali negativi.

Nel caso in cui l'area sottoposta a P.U. sia costituita da diverse proprietà, perché possa essere rilasciato il permesso a costruire convenzionato per il primo intervento occorre che:

- sia contestualmente approvato il P.U., esteso a tutta l'area;
- siano specificate le opere da realizzare sulle aree di proprietà del richiedente;
- siano stati sottoscritti la convenzione o l'atto d'obbligo da parte di tutti i proprietari.

Verificata l'indisponibilità degli altri proprietari ad attuare l'intero ambito sottoposto a P.U. si potranno approvare anche progetti parziali, purché costituiscano parti autonomamente funzionali ed organiche con l'intero ambito e non vengano pregiudicati gli interventi futuri e siano fatti salvi i diritti di terzi.

I P.U. sono approvati, con deliberazione di Consiglio Comunale, sulla base dei seguenti criteri:

- qualità dell'intervento sotto l'aspetto progettuale, architettonico, ambientale ed insediativo nel suo complesso;
- qualità nella distribuzione degli eventuali spazi pubblici e di uso pubblico;
- funzionale organizzazione degli spazi liberi, delle aree a verde e dei parcheggi;
- dimostrazione di coerenza e conformità con le finalità e gli obiettivi riportati nel P.S.

Piani attuativi (P.A)

Fatte salve specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i P.A. sono costituiti dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
2. Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
3. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A e planimetria in scala 1:2000 aggiornata, estesa all'ambito compreso entro 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;
4. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.A.;

5. Relazione di inquadramento storico, qualora l'oggetto di intervento sia presente nel Catasto Leopoldino, o comunque sia di interesse storico, architettonico, testimoniale o facente parte del centro storico;
6. Documentazione fotografica;
7. Documentazione cartografica in scala adeguata, dello stato di fatto ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.) con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;
8. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;
9. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata;
10. Progetto planimetrico e planivolumetrico in scala adeguata nonchè elaborati grafici atti a verificare l'inserimento di quanto previsto, dallo stesso P.A., nell'ambiente circostante ;
11. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;
12. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste,;
13. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;
14. Relazione indicante le opere, le misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali , i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;
15. Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni redatta ai sensi del Regolamento di attuazione, di cui al comma 5 dell'art. 11 della legge succitata, approvato con DPGR 09/02/2007n.4 /R.

Nei P.A. di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:

1. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
2. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
 - tempi e modi di esecuzione dei lavori;
 - destinazione d'uso;
 - contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;
 - sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
 - ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

Progetti Integrati (P.I.)

Fatte salve specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i P.I., sono progetti-quadro di carattere urbano e territoriale (equiparabili a masterplan) di cui all'art.15 delle N.T.A. di P.S.. I P.I. sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale. I P.I. sono costituiti da quanto previsto specificamente dall'art. 35 (progetti integrati) delle N.T.A. del presente R.U. e dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
- Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A e planimetria in scala 1:2000 aggiornata, estesa all'ambito compreso entro 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;
- Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.I.;
- Relazione di inquadramento storico, qualora l'oggetto di intervento sia presente nel Catasto Catasto Leopoldino, o comunque sia di interesse storico, architettonico, testimoniale o facente parte del centro storico;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione cartografica in scala adeguata, dello stato di fatto ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.);
- Progetto planimetrico e planivolumetrico in scala adeguata nonchè elaborati grafici atti a verificare l'inserimento di quanto previsto, dallo stesso P.I., nell'ambiente circostante;
- Elaborati relativi alle opere di urbanizzazione e di arredo urbano previste;

- Norme di attuazione del P.I. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste.

Progetti e programmi di opere pubbliche

Fatte salve specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i Progetti e programmi di opere pubbliche sono costituiti dagli stessi elaborati previsti dal presente articolo per i P.U.

Art. 8 Luoghi a statuto speciale

I luoghi a statuto speciale, individuati dal P.S. e negli elaborati grafici del R.U. e di seguito elencati, seguono la specifica disciplina definita all'art 12 delle presenti norme:

Luoghi a Statuto speciale a Lajatico:

- 01- Chiesa San Leonardo in via Roma (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 02- Canonica in via Roma (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 03- Edificio in via Roma (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 04- Chiesa di san Sebastiano in via Roma (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 05- Edificio in via Roma (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 06- Edificio in via Matteotti (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 07- Municipio in via Garibaldi (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 08- Teatro in via Garibaldi (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 09- Piazzetta San Carlo;
- 10- Piazza Vittorio veneto;
- 11- Torre dell'Orologio;
- 12- Via Vecchia delle Fonti (già via Maestra della fonte);
- 13- La Fonte in via delle Fonti
- 14- ex Palazzo Pretorio in via Garibaldi

Luoghi a Statuto speciale a Orciatico:

- 01- Chiesa in via Manzoni (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 02- Chiesa in via Manzoni (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 03- Campanile in via Manzoni (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 04- Edificio in via Topi" Palazzo Stefanini";
- 05- Edificio in via Corsini (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- 06- La Fonte;
- 07- Cimitero a I Poggioni;
- 08- Oratorio a I Poggioni;
- 09- Oratorio all'Annunziata;
- 10- Podere L'Annunziata.

Luoghi a Statuto speciale nel Territorio Rurale:

- 03- Oratorio della fattoria di Spedaletto;
- Ci2- Cimitero di Lajatico;
- M1- Molino a vento;
- M2- Molino a vento;
- M3- Molino ad acqua;
- M4- Molino ad acqua ;
- R1- Rocca di Pietra Cassia (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);
- V1- Fattoria di Spedaletto (Villa Corsini) (Beni Culturali art.10 D.lgs. 42/04);

Beni Puntuali:

- 06- P. Santa Lucia
- 10- P. dei Boschicci
- 13- C. Al Bosco
- 14- P. Senzaie
- 15- P. Rota
- 20- P Il cerro
- 25- Casa Frati
- 26- Villa delle Ginestre
- 27- Casa D'Era
- 28- P. I Sorbi

- 30- C. Al Mago
- 34- P. di Mandriola
- 35- P. di Rattaione
- 36- P. Ragone
- 38- Le Capanne
- 39- P. La Guardiola
- 40- P. Il Mulino
- 41- P. La Casetta
- 42- P. Fraccavera
- 43- P. Pulledraia
- 44- Fattoria di Spedaletto
- 45- P. Ragoncino
- 46- Sant'Andrea
- 47- P. Il Poderino
- 48- C. Fabbri
- 50- P. Nuovo
- 52- C. Nuova
- 56- Le Banditine
- 59- Quercioli
- 61- P. Croce
- 66- Le Querce
- 68- Le Caselle
- 73- Villa San Giuliano
- 74- Sant'Anna
- 78- P. di Vezzano
- 79- Colle all'Asino
- 83- P. Santa Eugenia
- 84- P. Il Pastorino
- 85- P. Il Casino
- 86- P. La Casina
- 88- C poggio Burelli
- 89- P. Pian delle Vigne
- 96- P. di Roseto (Campo alla Donna)
- 97- P. di Roseto
- 98- P. San Giuseppe

Art. 9 Aree di interesse archeologico

Le aree archeologiche e di interesse archeologico sono individuate nel P.S. e rappresentate nelle Tavv.1, 2, 3, 4a e 4b del presente R.U.

In tali aree qualsiasi tipo di intervento deve essere preceduto da saggi stratigrafici effettuati sotto la direzione di esperti qualificati e sulla base di eventuali ulteriori studi ed indagini atti a valutare la possibilità di presenza di vestigia e/o reperti di interesse archeologico, storico, culturale.

Nel caso di conferme della presenza di vestigia e reperti non potrà essere effettuato alcun tipo di intervento, ad esclusione di quelli temporanei atti a salvaguardare quanto ritrovato, in attesa del parere in merito espresso dagli Enti competenti in materia.

Nelle aree archeologiche potranno essere realizzate strutture fisse al fine di tutelare i beni archeologici e consentirne la valorizzazione e la fruizione a fini culturali e turistico-culturali, previa autorizzazione degli Enti preposti.

Art. 10 Aree con Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del R.U.

Nelle Tavv.1 e 3 di R.U. sono riportati i perimetri degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del R.U.

Per le aree comprese all'interno di tali perimetri rimangono in vigore le norme di attuazione ed i parametri edilizi-urbanistici stabiliti dagli stessi piani attuativi.

Ogni area è contraddistinta da un codice alfanumerico che fa riferimento all'elenco riportato nel presente articolo.

Successivamente all'attuazione dei piani ricadenti nelle UTOE ovvero, alla scadenza di validità della relativa convenzione ed esaurite anche le eventuali di varianti ai piani stessi e/o alle convenzioni, è valida la disciplina dell'ambito di riferimento come indicato nelle tavv.1,2,3 e 4.

Elenco dei piani attuativi vigenti alla data di adozione del R.U.

N. PIANO	DELIBERE-approvazione (numero/anno)
PL1 – Piano di Lottizzazione “Loc. La Penca” (Lajatico)	47/1997
PL2 – Piano di Lottizzazione “Broticani” (Lajatico)	52/2000
PL3 – Piano di Lottizzazione “La Capannina” (Lajatico)	58/1999
PL4 – Piano di Lottizzazione “Broticani 2” (Lajatico)	34/2005
PL1 – Piano di Lottizzazione “Loc. Semena” (La Sterza)	01/10/06

TITOLO II SPAZI ESISTENTI. UTOE

CAPO I. Ambiti della conservazione

Art. 11 Ambiti della Conservazione (Centri Storici)

11.1 Centri storici.

I centri storici, Lajatico e Orciatico sono individuati come insediamenti di particolare valore storico, architettonico, sociale, testimoniale, ambientale e definiti nei loro perimetri nelle Tavv.1 e 2 del R.U. seguono la disciplina definita dal presente articolo. Tale disciplina è finalizzata:

- alla salvaguardia ed al recupero dei valori ambientali, architettonici, storico-culturali e testimoniali del patrimonio edilizio e del tessuto urbanistico;
- alla riqualificazione degli ambiti interessati da fenomeni di degrado.

11.2 Classificazione degli edifici presenti all'interno del perimetro dei centri storici con prescrizioni specifiche relative alla modalità di intervento sui singoli fabbricati, sulle loro pertinenze e sulle aree libere.

Con specifico tratto grafico sulle Tavv. 1 e 2 di progetto del R.U. gli edifici e le loro pertinenze presenti all'interno dei confini dei centri storici (C.S.), sono classificati nel modo seguente:

- **Categoria 1a)** *Edifici di particolare pregio architettonico soggetti a tutela (art.10 D.lgs. 42/04).* Edifici che distinguono per la qualità dei caratteri architettonici e storico-culturali: fortificazioni, palazzi e ville storiche, chiese, edifici religiosi, parchi, giardini, cimiteri storici, pertinenze storicizzate dei succitati fabbricati, nonché esempi significativi di architettura contemporanea.
- **Categoria 1b)** *Edifici di pregio architettonico.* Edifici assimilabili a quelli della categoria 1a per il loro particolare valore.
- **Categoria 2a)** *Edifici di particolare valore storico ambientale.* Edifici che non presentano caratteri di particolare valore architettonico, ma che possiedono un valore documentale sotto il profilo storico-culturale in rapporto allo sviluppo dei centri abitati e alla loro connotazione ambientale e paesaggistica, quali: luoghi di culto e edifici religiosi; edifici destinati a funzioni di interesse pubblico; edifici residenziali con caratteri tipici del XIX sec. e dei primi decenni del secolo scorso; opifici e magazzini di interesse sotto il profilo dell'archeologia industriale.

- **Categoria 2b) Edifici di valore storico ambientale.** Edifici assimilabili alla categoria 2a ma di minor pregio e/o parzialmente compromessi da interventi incongrui.
- **Categoria 3) Edifici di valore irrilevante.** Sono edifici recenti, privi di apprezzabili valori architettonici ed ambientali.

Gli interventi ammessi in rapporto alla classificazione per categorie degli edifici sono i seguenti:

- **Categoria 1a) Edifici di particolare pregio architettonico:**
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - cambiamento di destinazione d'uso.

Negli edifici aventi destinazione d'uso residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R.T.5/2010.

- **Categoria 1b) Edifici di pregio architettonico.** Edifici assimilabili a quelli della categoria 1a per il loro particolare valore, oltre a quanto previsto per la categoria 1a è consentito il cambio di destinazione d'uso con interventi edilizi limitati ad opere interne riguardanti parti non strutturali dell'edificio e non decorate.

Tali interventi devono essere realizzati nel totale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

- **Categoria 2a) Edifici di particolare valore storico – ambientale:**
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con l'obbligo del mantenimento dei prospetti originari principali e di quelli posti lungo le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico. Sono ammesse modeste modifiche, delle aperture esterne dei retrospetti, da attuare comunque nel rispetto delle partiture originarie. Alle domande di cui agli atti relativi agli artt.78 e 79 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quelle di cui ai P.U. e P.A., qualora da attivare, oltre ai documenti previsti nel R.E., deve essere allegata una dettagliata documentazione fotografica e di rilevamento grafico. L'esecuzione delle finiture esterne deve essere eseguita con materiali omogenei a quelli originali
- **Categoria 2b) Edifici di valore storico – ambientale.** Edifici assimilabili alla categoria 2a ma di minor pregio e/o parzialmente compromessi da interventi incongrui. Oltre a quanto consentito per la categoria 2a è consentita la sopraelevazione fino a cm 60 del piano d'imposta della copertura per rendere abitabile il sottotetto. Tale intervento è condizionato all'eliminazione delle superfetazioni incongrue in copertura ed al ripristino dei prospetti principali mediante eliminazione delle superfetazioni, ripristino di fregi e decorazioni originari (cornici, cornicioni, etc.), esecuzione di finiture esterne con materiali omogenei a quelli originali come meglio specificato nell'art.11.6 delle presenti norme. E' ammessa la modifica e la realizzazione ex novo di aperture esterne, da attuare comunque nel rispetto delle partiture originarie. È ammessa inoltre la realizzazione di piccoli ampliamenti per la realizzazione di servizi igienici e logge mediante la realizzazione di strutture a colonna, che interessino tutti i piani del fabbricato e da collocare esclusivamente nei retrospetti dei fabbricati stessi. Tali ampliamenti sono condizionati al ripristino dei prospetti principali mediante eliminazione delle superfetazioni, ripristino di fregi e decorazioni originari (cornici, cornicioni, etc.), ed all' esecuzione di finiture esterne con materiali omogenei a quelli originali come meglio specificato nell'art.11.6 delle presenti norme.
- **Categoria 3) Edifici di valore irrilevante:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica (mediante PdR).

Qualora un edificio di categoria 3 ricada all'interno dell'Area di riqualificazione di cui all'art.14.2 gli interventi ammissibili sono definiti allo stesso art. 14.2.

Le Unità Minime di Intervento (dimensioni minime sulla quali è ammesso effettuare un intervento), in rapporto ai diversi tipi di intervento, sono le seguenti:

a) per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia che non comportino opere che coinvolgano prospetti e/o coperture, fatti salvi quelli previsti per la rimozione delle superfetazioni, l'Unità Minima di Intervento è costituita dalla singola unità immobiliare;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, diversi da quelli di cui alla precedente lettera a), sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, l'unità minima di intervento è costituita dalla Unità Edilizia (insieme costituito dal singolo fabbricato o complesso edilizio e dalle sue pertinenze, quali aree scoperte, annessi etc.).

11.3 Prescrizioni specifiche relative alle modalità di intervento sui singoli fabbricati e sulle loro pertinenze

Le volte e gli archi devono essere conservati in tutte le loro caratteristiche, nel caso di cedimenti dovuti a soprastanti strutture murarie in falso, se non è possibile eliminare le cause del cedimento, si deve procedere a rimettere in forza la volta o l'arco con catene o con opportune cementazioni o iniezioni di resine epossidiche.

Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, quando i solai lignei non presentino gravi insufficienze statiche, gli stessi devono essere conservati ed opportunamente rafforzati; in presenza di gravi insufficienze statiche dei solai, questi potranno essere sostituiti con altri di tipo, disegno e materiali omogenei a quelli originali.

Nel caso di solai deteriorati ma che rivestono particolare carattere formale (cassettoni, decorazioni, pitture, etc.) si deve procedere alla loro conservazione tramite loro consolidamento ed alleggerimento e realizzando, non a contatto con l'estradosso, un nuovo solaio secondo le tecniche attuali.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora i solai lignei non rivestano particolare carattere formale (cassettoni, decorazioni, pitture, etc.) e le condizioni di conservazione degli stessi lo rendano indispensabile e' ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali.

In ogni caso, qualora si impieghino travetti prefabbricati in cemento armato ordinario o precompresso, si deve disporre un'apposita armatura di collegamento dei travetti alle strutture perimetrali in modo da costituire un efficace ancoraggio sia agli effetti della trasmissione del momento negativo, sia della forza di taglio; qualora si usino laterizi, questi dovranno essere a blocco unico tra i travetti ed essere efficacemente aderenti ad essi e alla sovrastante soletta.

In ogni caso si dovrà sempre provvedere anche al consolidamento delle murature nelle zone adiacenti ai solai.

In ogni caso negli edifici classificati nelle categorie 1a; 1b; 2a e 2b, eccetto quando si renda necessaria la sovrapposizione di un nuovo solaio per garantire la conservazione di quello originario, non può essere modificata la quota del piano di calpestio ed inoltre non possono essere alterate le posizioni delle finestre e dei davanzali in rapporto all'originaria partitura delle facciate, fatto salvo il ripristino delle partiture originarie.

11.4 Disciplina generale per le aree pubbliche e per le pertinenze a comune.

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano gli spazi esterni sia di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento, sia le aree destinate ad uso pubblico.

Gli interventi su tali pertinenze concorrono all'opera di risanamento funzionale e formale dei centri storici e pertanto la loro disciplina è assunta quale integrazione della disciplina edilizia relativa ai fabbricati.

Nell'attuazione degli interventi si dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la creazione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;
- il risanamento degli eventuali dissesti di tipo idrogeologico mediante una adeguata regimazione delle acque, il risanamento mediante consolidamento ed adeguamento delle opere di contenimento e drenaggio dei versanti e dei terrapieni.

11.5 Destinazioni d'uso.

Sulle tavole del Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni sono individuate le destinazioni d'uso ammesse che concorrono al soddisfacimento delle esigenze della residenza, alla dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e collettive, ed al più generale processo di recupero dei centri e dei nuclei storici interessati dal suddetto Piano.

Ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano, viene considerata ad esaurimento. Non è pertanto consentito sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti specificatamente ammessa dal suddetto Piano.

In particolare le destinazioni d'uso ammesse per gli immobili nell'ambito del C.S., sono le seguenti:

- residenza ed attività assimilate alla residenza;
- locali tecnici o di servizio alla residenza: cantine, carraie, garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia, locali lavanderia, etc.;
- attività commerciali e pubblici esercizi: negozi, servizi di somministrazione e ristoro, attrezzature ricettive;
- attività artigianali e di servizio compatibili con la residenza con esclusione delle attività inquinanti e/o rumorose;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico: attrezzature amministrative pubbliche, sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa;
- uffici pubblici o privati .

11.6 Modalità d'intervento: parametri edilizi igienico - sanitari e tecnologici

11.6.1 Interventi sugli elementi strutturali verticali.

Per quanto riguarda i fabbricati delle categorie 1a ed 1b nel caso di cedimenti di strutture portanti o di fondazioni insufficienti si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- a) qualora sia possibile alla luce di indagini geotecniche ed indagini tese ad accertare la consistenza dei materiali, si procede a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione; qualora si riscontrino gravi cedimenti, rotazioni e/o lesioni delle murature si può procedere al ripristino delle murature ricorrendo ad uno o più dei seguenti metodi, a seconda delle necessità:
 - ricuciture localizzate con il metodo del "cuci e scuci" per piccole partite;
 - riparazione di lesioni o ristrutturazione di intere pareti mediante l'impiego di reti elettrosaldate;
 - iniezioni di miscele leganti;
 - inserimento di elementi strutturali "in breccia";
 - incorniciatura di aperture (nuove o danneggiate) a mezzo di schemi e materiali idonei a ripristinare la continuità strutturale;
 - tiranti orizzontali e verticali;
- a) nel caso di muratura a faccia vista o comunque decorata, l'operazione di risanamento e consolidamento dovrà essere condotta in modo tale da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici originarie.

Per gli edifici di categoria 1a; 1b; 2a e 2b:

- a) gli interventi di consolidamento devono essere condotti in modo tale da permettere il mantenimento delle caratteristiche delle superfici esterne omogenee a quelle originarie, secondo quanto previsto dalle presenti Norme di attuazione;
- b) nel caso di pilastri o colonne, i problemi sono affini a quelli delle murature per quanto è dovuto a fondazioni insufficienti;
- c) colonne e pilastri sia in pietra che in muratura qualora presentino gravi erosioni che possono compromettere la loro funzione portante, qualunque sia il tipo di intervento previsto, debbono essere sostituiti con altri con caratteristiche delle superfici esterne omogenee a quelle originarie, oppure procedere al restauro di colonne e pilastri, soprattutto negli elementi o parti basamentali, mediante l'inserimento di tasselli delle intere basi per gradi (due semibasi in tempi successivi).

11.6.2 Interventi sugli elementi strutturali orizzontali.

Negli edifici di cui alle categorie 1a; 1b; 2a e 2b si prevede che:

- a) Le volte e gli archi devono essere conservati in tutte le loro caratteristiche, nel caso di cedimenti dovuti a sovrastanti strutture murarie in falso, se non è possibile eliminare le cause del cedimento, si deve procedere a rimettere in forza la volta o l'arco con iniezioni di resine epossidiche o comunque interventi tesi alla conservazione delle strutture stesse;
- b) Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, quando i solai lignei non presentino gravi insufficienze statiche, gli stessi devono essere conservati ed opportunamente rafforzati; in presenza di gravi insufficienze statiche dei solai, questi potranno essere sostituiti con altri di tipo, disegno e materiali omogenei a quelli originali;
- c) Nel caso di solai deteriorati ma che rivestono particolare carattere formale (cassettoni, decorazioni, pitture, etc.) si deve procedere alla loro conservazione tramite loro consolidamento ed alleggerimento e realizzando, non a contatto con l'estradosso, un nuovo solaio secondo le tecniche attuali.
- d) Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora i solai lignei non rivestano particolare carattere formale (cassettoni, decorazioni, pitture, etc.) e le condizioni di conservazione degli stessi lo rendano indispensabile e' ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo le tecniche attuali.

11.6.3 Interventi sulle strutture di copertura.

- a) I manti di copertura devono essere realizzati esclusivamente con materiale omogeneo quello originario: coppi ed embrici in laterizio.
- b) I canali di gronda ed i discendenti, per l'intercettazione delle acque meteoriche devono essere realizzati con elementi in rame o in metallo verniciato, di sezione semicircolare e circolare, è escluso l'uso dei materiali plastici.
- c) Con esclusione dei fabbricati della categoria 3, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento dovranno obbligatoriamente provvedere al ripristino delle coperture che sono state modificate con aggiunte edilizie, superfetazioni improprie e/o sostituzione completa del tipo di copertura.
- d) In presenza di gronde lignee che necessitano di sostituzione si dovranno mantenere le caratteristiche dell'originale, correnti, seggiole, falsetti dovranno essere omogenei per qualità di legname, forma, disegno, sezione e tipo di lavorazione a quelli da sostituire.
- e) Negli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, parziale o totale delle coperture, degli edifici classificati nelle categorie 1a, 1b e 2a, deve essere mantenuta la quota del tetto originario e l'originaria configurazione.
- f) Negli interventi di ristrutturazione edilizia, in presenza di gravi insufficienze statiche ed in presenza di tetti che non rivestono alcuna particolarità tecnico - strutturale originaria e' ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali, con rifacimento dei coronamenti secondo modalità conformi a quelli originali, laddove le presenti norme non consentano il rialzamento del sottotetto.
- g) Negli interventi di ristrutturazione, con possibilità di sopraelevazione dell'ultimo piano, non può comunque essere modificata la forma del tetto che deve risultare dello stesso tipo di quello originario.
- h) Gli elementi sporgenti dalle coperture (comignoli, abbaini, parapetti, torrette, antenne, etc.) devono essere ben fissati alla base e, se necessario, controventati. Gli elementi succitati che

rivestono particolare importanza ambientale e/o architettonica devono, comunque, essere conservati.

11.6.4 Interventi sulle strutture di collegamento verticale.

- a) Nel caso di scale che presentino particolari caratteri tipologici, formali o monumentali, esse dovranno essere restaurate negli elementi deteriorati; ove sia necessario sostituire scalini dovranno essere impiegati gli stessi materiali; le scale dovranno inoltre essere conservate nella loro pendenza, nella caratteristica delle rampe, nel numero degli scalini e dei pianerottoli.
- b) In ogni caso, ove siano necessarie opere di consolidamento, sono ammessi rinforzi con adeguate strutture metalliche o cementizie accuratamente studiate.
- c) Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e' ammesso l'inserimento di impianti ascensore.

11.6.5 Interventi sulle facciate.

- a) Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e' prescritta la conservazione dei fronti esterni ed il rispetto dei caratteri formali, tipologici e decorativi delle facciate. E' fatto obbligo di ripristinare le aperture originarie, qualora non si rendesse necessaria la loro apertura in funzione della configurazione planimetrica delle unità immobiliari, deve essere ripristinata la traccia dell'apertura mantenendola cieca ma ripristinandone le cornici, se presenti e l'ingombro della stessa apertura come traccia dell'intonaco che, per tutta la superficie occupata originariamente dall'apertura, deve essere tenuto su di un piano leggermente arretrato rispetto al piano della stessa facciata
- b) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia incidenti sulla partitura delle aperture delle facciate e' prescritta comunque la salvaguardata dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione originaria dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture solo nel caso in cui si tratti della riapertura di finestre, luci o porte originariamente esistenti, ma attualmente tamponate (apposita documentazione fotografica deve dimostrarne l'esistenza al momento della presentazione della richiesta di intervento). Non è ammessa la modifica delle aperture originarie esistenti.
- c) Qualora si intervenga sulle aperture (riapertura finestre o porte tamponate, sostituzione di infissi già esistenti) e' prescritto l'uso di finestre con persiane, ed e' escluso l'uso di ogni altro sistema di oscuramento se non quello di tipo originario. Le porte d'ingresso alle singole unità o edifici dovranno essere in legno, lo stesso vale per gli accessi ad annessi, autorimesse, esercizi commerciali, etc. Per porte di accesso, finestre e vetrine e' ammesso l'uso di infissi in acciaio verniciato e vetro. Non è consentito l'uso di infissi in leghe di alluminio o simili e l'uso di chiusure avvolgibili a serranda di qualsiasi materiale. In ogni caso gli interventi devono prevedere, per gli elementi di facciata, quanto prescritto dall'art. 11.7.2 "Elementi di arredo urbano" e dall'art. 11.7.4 "Caratteristiche degli elementi di facciata dei fabbricati" delle presenti norme.
- d) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, in ogni caso gli intonaci esterni devono essere trattati impiegando tecniche di esecuzione dei materiali tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce a sabbia). Nell'esecuzione dell'opera si deve avere cura di non sovrapporsi, con la malta, a cornici ed altri elementi architettonici e decorativi, tenendosi sempre a livello inferiore rispetto alla quota di rilievo dei fregi. E' escluso l'uso di malte cementizie, intonaci acrilici e/o plastici, il rivestimento con laterizi, piastrelle o lastre di qualsiasi materiale.
- e) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, in ogni caso sono vietate canalizzazioni o tubazioni esterne a vista, salvo pluviali e gronde in rame o lamiera zincata verniciata. E' vietata l'adozione ed e' prevista la rimozione di tutti i materiali plastici, sintetici e d'alluminio impiegati per pluviali, gronde, parapetti, quadri decorativi, pensiline, recinzioni, coperture, etc. nel caso di interventi edilizi riguardanti tali elementi.
- f) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, in tutti i tipi di intervento le gronde dovranno essere omogenee per tipo, dimensioni e materiali a quelle tradizionali.
- g) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, per quanto riguarda la tinteggiatura dei prospetti degli edifici è consentito esclusivamente l'uso di intonaci a base di calce colorati in pasta e pitture a base di calce. In ogni caso le tinteggiature esterne dovranno essere a velatura, in concordanza con i valori cromatici ambientali del luogo.
- h) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, non è consentito:

- l'esecuzione di tinteggiature con l'aerografo e l'uso di pitture idrorepellenti, sintetiche ed al quarzo;
- l'uso di rivestimenti esterni in catrame, ceramica, pannelli in cemento od altro materiale.

Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, la scelta dei colori da utilizzare nelle tinteggiature dei prospetti deve essere effettuata tra la gamma di colori riconducibili alle "terre".
Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, il colore delle tinteggiature esterne deve essere omogeneo a quello delle tinteggiature originarie tuttora reperibili sulle facciate.

- a) In ogni caso per quanto riguarda interventi su manufatti in pietra, si deve procedere alla pulizia degli stessi con semplici lavaggi e spazzolature con spazzole di saggina. Ove occorra si deve procedere alla riparazione di elementi danneggiati; in caso di grave deterioramento si può procedere alla sostituzione degli elementi in pietra fatiscenti con altri omogenei, per tipo, materiale e forma, a quelli originari.
- b) Non è consentito mantenere non intonacate le facciate dei fabbricati (tutti i prospetti) nonché i muri di recinzione, pareti, soffitti e le volte dei passaggi che attraversano gli edifici, fatti salvi i casi in cui tutti questi elementi, comprese le facciate, fossero originariamente a faccia vista. In questo caso rimane obbligatorio il mantenimento ed il restauro delle superfici in faccia vista.

11.6.6 Decorazioni ed elementi architettonici delle facciate dei fabbricati.

- a) In ogni caso gli interventi dovranno prevedere la conservazione di tutte le decorazioni ed elementi architettonici che caratterizzano il disegno delle facciate e degli interni, quali: affreschi, pavimentazioni di pregio, stucchi, cornici, marcapiano, fregi, colonne, pilastri, capitelli, cornicioni, gronde, etc.
- b) Con esclusione degli edifici di cui alla categoria 3, per quanto riguarda le serrande metalliche a chiusura dei fondi e gli infissi in alluminio, P.V.C. o similari, presenti sulle facciate lungo strada dei fabbricati, si prevede la loro sostituzione e l'inserimento di infissi in legno (scuri, portoni etc.) e/o vetrate realizzate con profilati in acciaio verniciato di colore opaco: nero o grigio scuro. Le dimensioni, in altezza dei succitati profilati devono essere molto contenute.

11.6.7 Tinteggiature interne.

- a) In ogni caso per le tinteggiature interne non sono richieste particolari tecniche, se non la salvaguardia e la conservazione di ambienti comunque decorati e di parti aventi valore ambientale, storico/documentario ed architettonico/artistico.

11.6.8 Superfetazioni

- a) Tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono prevedere comunque la demolizione degli elementi incongrui, inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'impianto storico, la loro demolizione concorre all'opera di ripristino funzionale e tipologico. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentita, con l'eliminazione degli elementi incongrui, la realizzazione di nuovi elementi e corpi di fabbrica nell'ambito della ricomposizione formale dei prospetti interessati dagli interventi interessati in base ai seguenti criteri:
 - tutti gli interventi che prevedono la costruzione di nuovi servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, debbono prevedere la demolizione dei vecchi servizi igienici (anche se attualmente adibiti ad altri usi) e la ricomposizione formale dell'intero prospetto interessato dall'intervento prevedendo l'addizione di corpi di fabbrica unitari con sviluppo da terra fino alla quota di gronda a servizio delle unità immobiliari ai vari livelli di piano. Tali corpi di fabbrica possono contenere anche logge od essere collegati a piccoli balconi. I materiali di rivestimento e finitura come intonaci, infissi, ringhiere etc. devono essere del tipo tradizionale previsto dalle presenti norme. L'insieme deve risultare equilibrato e ben inserito nel contesto ambientale architettonico e paesaggistico del centro storico;
 - scale esterne: le unità immobiliari con accesso da scale esterne incongrue cioè inefficienti e/o realizzate con materiali e tecnologie avulse dal contesto in cui vengono a trovarsi, l'intervento deve prevedere obbligatoriamente la rimozione di tali strutture incongrue e la sostituzione con altre che ben si inseriscono nel prospetto e nell'ambito circostante. Il corpo scale deve risultare compatto, omogeneo alle tipologie tradizionali. Nel sottoscala possono essere ricavati ripostigli nonché di vani e servizi igienici etc. purché non in contrasto con le prescrizioni del R.E.;

- balconi e logge: per gli edifici di categoria 2a e 2b limitatamente ai retrospetti è possibile prevedere la realizzazione di piccole logge, comunque aperte sul lato parallelo alla facciata, mediante l'aggiunta di corpi di fabbrica unitari, compatti con sviluppo da terra fino alla quota di gronda e con copertura a tale quota determinata dal prolungamento della falda del tetto adiacente. I materiali di rivestimento e finitura come intonaci, coperture, muretti di contenimento e parapetti devono essere del tipo tradizionale ed omogeneo a quelli originari. L'insieme deve risultare equilibrato e ben inserito nel contesto ambientale, architettonico e paesaggistico del Centro Storico.

11.6.9 Aree libere di pertinenza degli edifici.

- a) E' ammissibile in tali aree, con esclusione delle aie e fatte salve diverse specifiche prescrizioni delle vigenti NTA e vigenti norme, la costruzione di locali per impianti tecnici e di servizi igienici, in ampliamento della volumetria esistente, previsti negli interventi di ristrutturazione edilizia.
- b) I giardini ed i parchi e comunque le aree esterne di pertinenza degli edifici di categoria 1a ed 1b sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Tali interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni presenti e la conservazione di pavimentazioni, elementi di arredo, tessitura di aiuole e percorsi originari. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, anche a carattere provvisorio, come box, garage, tettoie e simili. E' consentita la realizzazione di ripostigli, in legno, per attrezzi, con una superficie massima complessiva pari a mq. 6,00 ed un'altezza massima in gronda non superiore a cm. 220. E' consentita l'esecuzione di opere esterne atte a ripristinare e valorizzare l'originaria configurazione delle aree esterne, mediante l'esecuzione e/o il ripristino di annessi e di opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, voliere, pergole, piccole tettoie e porticati con superficie coperta non superiore a mq. 4,00, cisterne, pozzi, vialetti, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, panchine etc. Le essenze arboree di alto fusto, esistenti devono, comunque, essere mantenute e sostituite, con esemplari dello stesso tipo, nei casi di fine del loro ciclo vitale.
- c) In tali aree non è consentita la realizzazione di piscine. E' ammessa la realizzazione di minipiscine con superficie non superiore a mq. 6,00. Al fine di minimizzare l'impatto delle stesse sul paesaggio, non sono ammesse collocazioni in zone terrazzate o di pendio. In ogni caso il piano del bordo superiore della minipiscina non potrà superare i 90 cm dal piano di campagna originario.
 - il colore del fondo della minipiscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verde accesi;
 - le superfici pavimentate intorno alle minipiscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e non potranno essere superiori alla dimensione della piscina intorno alla quale sono realizzate;
 - l'approvvigionamento idrico dovrà avvenire in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.

11.6.10 Elementi architettonici in metallo.

- a) In ogni caso dovranno essere conservati tutti gli elementi originari in metallo, quali: cancellate, inferriate, grate, rostre, etc.

11.6.11 Pavimentazioni interne ed esterne.

- a) In ogni caso, gli originari pavimenti in pietra e/o mattoni, dei cortili, delle aie, dei marciapiedi, delle strade, dei giardini dovranno essere conservati. I nuovi elementi che fossero necessari per sostituire i vecchi, mancanti o successivamente logorati, dovranno presentare caratteristiche omogenee per materiali, tipo, natura e grana a quelli originari. Non è consentito l'uso di manti asfaltici o cementizi.
- b) Per i pavimenti interni alle singole unità immobiliari non sono espresse particolari norme, ma è raccomandato l'uso di materiali (quali il cotto e/o la pietra) che concorrano ad una unitaria configurazione degli spazi.

- c) In ogni caso le pavimentazioni a mosaico, alla veneziana in cotto, in pietra, in graniglia o in cemento colorato esistenti dovranno essere conservate. Negli interventi di restauro deve essere previsto il mantenimento ed il ripristino delle pavimentazioni originarie.

11.6.12 Altezze interne.

- a) In deroga a quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio, al fine di favorire gli interventi di recupero e la riqualificazione degli ambiti oggetto dei presenti Piani, e' ammessa la possibilità di considerare abitabili i vani con altezza media pari a ml. 2,55.

11.6.13 Terrapieni, strutture di contenimento e muri di cinta.

- a) I terrapieni, le strutture di contenimento ed i muri di cinta esistenti devono essere risanati e consolidati mediante interventi di restauro e ripristino che garantiscano la salvaguardia delle strutture originarie esistenti. In ogni caso, qualora si rendesse necessario intervenire con integrazioni, o nuove realizzazioni, le succitate strutture dovranno avere, in rapporto alle preesistenze, superfici esterne intonacate, con intonaci omogenei a quelli originari, per caratteristiche di inerti, leganti, calce aerea e/o idraulica e tecniche di esecuzione, in muratura intonacata, a facciavista in mattoni, in pietra e mattoni, od in pietra di tipi omogenei, per dimensioni, grana, forma e colore a quelli originariamente utilizzati in loco per la realizzazione di tali murature. Non è ammesso l'uso di blocchi in cemento facciavista.

11.7 L'ambiente urbano

11.7.1 Percorsi pedonali : piazze e giardini pubblici.

- a) I percorsi pedonali interni alle aree di Centro Storico devono essere pavimentati in pietra naturale od in mattoni od in pietra e mattoni, tali materiali devono possedere caratteristiche omogenee a quelli locali tradizionali. Non è comunque consentito l'uso di manti asfaltici. E' consentito, in alternativa alle pavimentazioni succitate, l'uso di pavimentazioni in cls lavato, additivato con fibre, colorato con pietrisco e terre di colore omogeneo a quello naturale della terra dei luoghi interessati dall'intervento. Per quanto riguarda i manti asfaltici esistenti alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, questi possono essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) Nei percorsi dei giardini pubblici e nei parcheggi è consentito e suggerito l'uso di manti drenanti in terra naturale stabilizzata e di pavimentazioni inerbite costituite da elementi prefabbricati e terra vegetale.

11.7.2 Elementi di arredo urbano da salvaguardare.

- a) Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono prevedere il ripristino, la conservazione ed il restauro degli elementi di arredo urbano originari quali: archi, volte, edicole, sculture, fregi e decorazioni di ogni tipo, targhe, stemmi, insegne originarie sedili in pietra e/o metallo, cancellate, inferriate e comunque tutti i manufatti originari in pietra, metallo o terracotta.

11.7.3 Tubazioni, condutture e canalizzazioni.

- a) Gli allacciamenti delle unità immobiliari con le reti di acquedotto, energia, gas, etc. devono essere effettuati in modo da risultare nascosti alla vista.
- b) Per quanto riguarda le colonne montanti per l'adduzione di gas metano, poiché per motivi di sicurezza debbono necessariamente essere situate all'esterno dei fabbricati, queste condutture debbono essere poste in modo tale da non deturpare, con la loro presenza, gli edifici e debbono quindi essere scelti preferibilmente i prospetti secondari degli edifici e comunque le parti meno evidenti e più nascoste degli stessi.
- c) Le cabine e le centraline delle succitate reti devono essere posizionate in modo tale da risultare nascoste alla vista, utilizzando, ad esempio, dislivelli del terreno, quinte di vegetazione, o se alloggiate su pareti di fabbricati, muri perimetrali o muretti esterni. Tali manufatti debbono essere inseriti sui lati e sulle porzioni meno evidenti e più nascoste dei prospetti.

11.7.4 Caratteristiche degli elementi di facciata dei fabbricati.

- a) Al fine di garantire omogeneità di trattamento delle superfici e al fine di indirizzare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, si ritiene necessario che oltre a quanto specificato nella presente Normativa, le opere, o meglio alcuni loro particolari, siano eseguite secondo quanto indicato dagli schemi esplicativi riferiti ad alcuni elementi architettonici

compositivi delle facciate. Nel caso di intervento relativo alle sole facciate di edifici, il restauro deve essere previsto per parti organiche afferenti Unità Edilizia e non solo relativamente ai confini della proprietà, comprendendo almeno una facciata intera.

- b) In ogni caso sono vietate le insegne a bandiera di qualsiasi tipo e dimensione; le insegne potranno essere inserite nelle facciate per una larghezza pari a quella dell'apertura sottostante (accesso e/o vetrina) e per un'altezza non superiore ad 1/4 di quella dell'apertura stessa e devono essere realizzate con materiali che ben si inseriscono con le facciate e l'ambiente circostante, sono vietate le insegne di forma scatolare;
- c) In ogni caso sui fronti principali visibili dalla pubblica via non è ammesso l'inserimento di pensiline e tettoie.

11.7.5 Realizzazione di servizi ed impianti interni alle unità edilizie.

a) Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, gli elementi funzionali esterni (scambiatori, aspiratori, caldaie, etc.) di impianti di riscaldamento e/o raffreddamento non devono essere collocati sui fronti principali ma esclusivamente in parti di scarsissimo o nullo interesse estetico dell'edificio e delle sue pertinenze (retro della copertura, fronti interni o laterali se questi ultimi non costituiscono terminazione significativa dei prospetti lungo spazi pubblici di uso pubblico o parti di prospetti e coperture visibili da tali spazi. Eventuali serbatoi e/o boiler di qualsiasi tipo di impianto, non devono essere posizionati in copertura bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze.

Art. 12 Disciplina dei luoghi a statuto speciale. ⁽¹⁾

Sul patrimonio edilizio appartenente ai luoghi a statuto speciale:

- per i fabbricati, presenti nell'ambito delle UTOE, classificati in base a quanto previsto dall'art.11.2 delle presenti norme sono consentiti gli interventi ammessi dalle specifiche categorie di classificazione, per i fabbricati e manufatti non classificati l'unica categoria di intervento ammissibile è il restauro e il risanamento conservativo così come definito all'art. 79 comma 2 lettera c della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni;
- per i fabbricati, presenti nel territorio non compreso nelle UTOE, classificati in base a quanto previsto dall'art. 21.1 delle presenti norme sono consentiti gli interventi ammessi dalle specifiche categorie di classificazione, per i fabbricati e manufatti non classificati e non soggetti a tutela ex art.10 D.lgs. 42/04 gli interventi ammissibili sono quelli afferenti la categoria 1b. Nel caso in cui parte o tutta la volumetria o la SLU degli edifici schedati vada persa per qualsiasi causa o motivo volontario o involontario ad esclusione di un evento calamitoso, dimostrato almeno a livello comunale, non è possibile la riedificazione di quanto perduto in assenza di quanto previsto dall'art.19 delle presenti norme.

Per tali beni, vista la loro rilevanza sul territorio, deve essere prestata la massima attenzione in ogni tipo di intervento edilizio, urbanistico e paesaggistico. È obbligatoria anche la valutazione della Commissione di Qualità (CdQ) di cui al Titolo VI delle presenti norme. La trasformazione funzionale ed estetica di tali beni è vietata, come è vietata la realizzazione, ex novo, di locali totalmente o parzialmente interrati. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo ed esclusivamente se non snatura l'essenza dei luoghi a statuto speciale con le limitazioni definite dal Piano di Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni per i luoghi a statuto speciale definiti come edifici ed immobili speciali.

CAPO II. Ambiti della trasformazione ordinaria

Art. 13 Trasformabilità del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici presenti all'interno delle aree della trasformazione ordinaria, individuati con specifico tratto grafico negli elaborati di R.U., sono classificati nel modo seguente:

- Categoria 1a)** *Edifici di particolare pregio architettonico soggetti a tutela, art.136 D. Lgs. 42/2004.* Edifici che si contraddistinguono per la qualità dei caratteri architettonici e storico-culturali: fortificazioni, palazzi e ville storiche, chiese, edifici religiosi, parchi, giardini, cimiteri storici, pertinenze storicizzate dei succitati fabbricati, nonché esempi significativi di architettura contemporanea.
- Categoria 1b)** *Edifici di pregio architettonico.* Edifici assimilabili a quelli della categoria 1a per il loro particolare valore.
- Categoria 2a)** *Edifici di particolare valore storico ambientale.* Edifici che non presentano caratteri di particolare valore architettonico, ma che possiedono un valore documentale sotto il profilo storico-culturale in rapporto allo sviluppo dei centri abitati e alla loro connotazione ambientale e paesaggistica, quali: luoghi di culto e edifici religiosi; edifici destinati a funzioni di interesse pubblico; edifici residenziali con caratteri tipici del XIX sec. e dei primi decenni del secolo scorso; opifici e magazzini di interesse sotto il profilo dell'archeologia industriale.
- Categoria 2b)** *Edifici di valore storico ambientale.* Edifici assimilabili alla categoria 2a ma di minor pregio e/o parzialmente compromessi da interventi incongrui.
- Categoria 3)** *Edifici di valore irrilevante.* Sono edifici recenti, privi di apprezzabili valori architettonici ed ambientali.

Gli interventi ammessi in rapporto alla classificazione per categorie degli edifici sono i seguenti:

Categoria 1a) Edifici di particolare pregio architettonico:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- cambiamento di destinazione d'uso

Negli edifici aventi destinazione d'uso residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R.T.5/2010.

Categoria 1b) Edifici di pregio architettonico. Edifici assimilabili a quelli della categoria 1a per il loro particolare valore, oltre a quanto previsto per la categoria 1a è consentito il cambio di destinazione d'uso anche con con interventi edilizi, sia pur limitati ad opere interne riguardanti parti non strutturali dell'edificio e non decorate.

Tali interventi devono essere realizzati nel totale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Categoria 2a) Edifici di particolare valore storico – ambientale:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- ristrutturazione edilizia con l'obbligo del mantenimento dei prospetti originari principali e di quelli posti lungo le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico. Sono ammesse modeste modifiche, delle aperture esterne

dei retrospetti, da attuare comunque nel rispetto delle partiture originarie. Alle domande di cui agli atti relativi agli artt.78 e 79 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quelle di cui ai P.U. e P.A., qualora da attivare, oltre ai documenti previsti nel R.E., deve essere allegata una dettagliata documentazione fotografica e di rilevamento grafico.

Categoria 2b) Edifici di valore storico – ambientale. Edifici assimilabili alla categoria 2a ma di minor pregio e/o parzialmente compromessi da interventi incongrui. Oltre a quanto consentito per la categoria 2a è consentita la sopraelevazione fino a cm 60 del piano d'imposta della copertura per rendere abitabile il sottotetto. Tale intervento è condizionato all'eliminazione delle superfetazioni incongrue in copertura ed al ripristino dei prospetti principali eliminando superfetazioni e ripristinando l'originaria partitura, gli eventuali originari fregi e decorazioni (cornici, cornicioni, etc.) e la finitura esterna con materiali omogenei a quelli originali come meglio specificato nell'art.11.6 delle presenti norme. E' ammessa la modifica e la realizzazione ex novo di aperture esterne, da attuare comunque nel rispetto delle partiture originarie. È ammessa inoltre la realizzazione di piccoli ampliamenti per la realizzazione di servizi igienici e logge mediante la realizzazione di strutture a colonna, che interessino tutti i piani del fabbricato e da collocare esclusivamente nei retrospetti dei fabbricati stessi. Tali ampliamenti sono condizionati al ripristino dei prospetti principali mediante eliminazione delle superfetazioni, ripristino di fregi e decorazioni originari (cornici, cornicioni, etc.), ed all' esecuzione di finiture esterne con materiali omogenei a quelli originali come meglio specificato nell'art. 11.6 delle presenti norme.

Categoria 3) Edifici di valore irrilevante:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con ampliamento
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica (mediante PdR)
- Qualora un edificio di categoria 3 ricada all'interno dell' "area di riqualificazione", di cui all'art.14.2, gli interventi ammissibili sono definiti allo stesso art. 14.2.

Art. 14 Aree della trasformazione ordinaria

Si intendono per aree della trasformazione ordinaria le aree generalmente comprese all'interno dei centri abitati con esclusione di quelle dei centri storici. Tali aree seguono la specifica disciplina definita dalle presenti norme, che si articolano in riferimento alle aree di completamento, alle aree di tessuto urbano consolidato, alle aree di riqualificazione di ambiti degradati.

Ai sensi del D.M. 1444/1968 le diverse aree di trasformazione ordinaria, in rapporto alle loro funzioni sono considerate:

- zona territoriale omogenea B qualora siano destinate a destinazione prevalentemente residenziale;
- zona territoriale omogenea D quando siano destinate a funzioni prevalentemente produttive, commerciali, commerciale all'ingrosso e deposito o direzionale;
- zona territoriale omogenea F quando siano destinate prevalentemente a servizi ed attrezzature di interesse comune.

14.1 Aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale

Sono classificate come le aree di completamento e consolidamento del tessuto urbano, gli ambiti urbani di formazione recente. In tali aree è consentito intervenire al fine di ricucire ed integrare il tessuto urbano esistente.

L'intervento sui lotti liberi è consentito purché tali lotti siano prospicienti a viabilità pubblica o di uso pubblico. Per lotti prospicienti la viabilità pubblica si intendono sia i lotti che presentano un lato o parte di esso (di larghezza almeno 5 ml) attestante sulla viabilità pubblica o di uso pubblico, sia quelli che presentano un accesso di larghezza minima di ml. 5 attestante sulla succitata viabilità.

14.1.1 Aree a prevalente destinazione residenziale (2)

In tali aree oltre alla residenza sono consentite destinazioni d'uso di tipo turistico ricettivo, commerciale, direzionale, artigianale compatibile con la residenza, servizi ed attrezzature di interesse comune, secondo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

Nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento e parametri di riferimento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con ampliamento
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione

In particolare si prevede che, per tutte le aree di completamento e consolidamento del tessuto urbano, si applichino i seguenti parametri edilizi:

If = Per interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento dell'indice fondiario determinato dalla SLU esistente nello stato attuale. Per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia in ampliamento l'indice fondiario è stabilito in 0.40 mq/mq. Tale indice massimo è comprensivo delle SLU eventualmente esistenti, nello stato attuale, nel lotto di intervento.

Rc = 40%

Dc = ml. 5.00 fatti salvi eventuali diversi accordi fra confinanti nel rispetto di quanto previsto in materia dal Codice Civile e della distanza minima pari a 10 mt. tra fabbricati fronteggianti

Ds = ml. 5.00, fatti salvi: gli allineamenti con edifici preesistenti

H = negli interventi di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione dell'ultimo livello è ammessa un'altezza in gronda superiore a quella esistente di non oltre cm. 120. Per gli interventi di sostituzione edilizia non deve essere superata l'altezza originaria, mentre per interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione l'altezza massima non deve essere superiore a 7.50 ml.

Lotto minimo: per gli interventi di nuova edificazione il lotto minimo deve essere pari o superiore a mq 400.

Numero di alloggi, di nuova edificazione, ammissibili in rapporto alla dimensione del lotto:

- nei lotti con St compresa tra 400 e 600 mq. è consentita l'edificazione di n.2 alloggi
- nei lotti con St compresa tra 601 e 899 mq. è consentita l'edificazione di n.3 alloggi
- nei lotti con St compresa tra 900 e 1499 mq. è consentita l'edificazione di n.5 alloggi
- nei lotti con St compresa tra 1500 e 2999 mq. è consentita l'edificazione di n.7 alloggi
- nei lotti con St di mq 3000 ed oltre è consentita l'edificazione di n. 8 alloggi .

Modalità di intervento: per i lotti compresi tra 400 e 1499 mq di superficie territoriale l'intervento è subordinato ad istanza di P.c., per i lotti compresi tra 1500 e 2999 mq alla redazione di P.U., per quelli uguali o superiori a 3000 mq alla redazione di Piano Attuativo (P.A.). E' comunque esclusa dalla redazione del Progetto Unitario (P.U.) e del Piano Attuativo (P.A.) la realizzazione, all'interno

di ciascun lotto, di un unico edificio unifamiliare, a condizione che non sia prevista la realizzazione e cessione al Comune di opere di urbanizzazione primaria.

Parcheggi: in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali deve essere pari ad un posto auto per ogni alloggio avente una SLU uguale od inferiore a mq. 50 e di due posti auto per alloggi aventi una SLU superiore a mq. 50.

Nel caso di interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica su lotti aventi una superficie uguale o superiore a mq. 3.000, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalle vigenti norme in materia, deve essere prevista ed oggetto dell'atto di convenzione, la realizzazione, possibilmente lungo strada od in prossimità della stessa, di parcheggi pubblici o d'uso pubblico. Tali parcheggi devono essere alberati ed avere una dotazione minima di n.1,5 posti auto per alloggio.

In tutti i casi le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi al giorno dell'attestazione di abitabilità, redatta ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del REC. Nel caso delle unità abitative da realizzarsi mediante Permesso a Costruire tale condizione sarà anche riportata nel campo delle "prescrizioni speciali" del Permesso stesso. Nel caso delle unità abitative da realizzarsi mediante Progetto Unitario (P.U.) o Piano Attuativo (P.A.), tale condizione sarà anche riportata nella convenzione.

14.1.2 Destinazioni d'uso non residenziali

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso non residenziali: commerciali, direzionali, artigianali compatibili con la residenza, di servizio relative a servizi privati ed attività turistico ricettive si applicano i seguenti parametri edilizi:

- **If** = Per interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento dell'indice fondiario determinato dalla SLU esistente nello stato attuale. Per gli interventi di nuova edificazione l'indice fondiario è stabilito in 0.40 mq/mq. Tale indice massimo è comprensivo della SLU eventualmente esistente, nello stato attuale, nel lotto oggetto di intervento.

- **Rc** = 40%

- **Dc** = ml 5.00, fatti salvi eventuali diversi accordi fra confinanti nel rispetto di quanto previsto in materia dal Codice Civile e della distanza minima pari a 10 mt. tra fabbricati fronteggianti

- **Ds** = ml. 5.00, fatti salvi gli allineamenti con edifici preesistenti

- **H** = negli interventi di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione dell'ultimo livello è ammessa un'altezza in gronda superiore a quella esistente di non oltre 120 cm. Per gli interventi di sostituzione edilizia non deve essere superata l'altezza originaria, mentre per interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione l'altezza massima non deve essere superiore a 7.50 ml. .

- *Lotto minimo:* per gli interventi di nuova edificazione il lotto minimo deve essere pari a 1000 mq.

- *Parcheggi:* negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, la dotazione minima di parcheggio di pertinenza, delle attività afferenti il commercio in sede fissa con superficie di vendita superiore a mq 250, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie del lotto. Negli altri casi si applica quanto previsto dalle vigenti norme in materia e dal REC. I parcheggi devono essere alberati.

- *Verde privato:* negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, all'interno del lotto, lungo la viabilità pubblica o di uso pubblico, parallelamente al marciapiede se esistente od alla strada, fatti salvi i varchi di accesso, deve essere realizzata un'aiuola, con profondità minima

pari a ml. 2,50, piantumata con siepe continua ed alberi, costituiti da essenze tipiche locali, al fine di creare una quinta verde continua.

- *Modalità di intervento*: salvo diverse specifiche prescrizioni del presente Piano, per le aree con superficie territoriale inferiore od uguale a 1500 mq l'intervento è subordinato ad istanza di P.c., per i lotti superiori a mq. 1500 ed inferiori a mq. 3000 alla redazione di P.U., per quelli superiori a 3000 mq alla redazione di P.A.

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, si applica quanto previsto dall'art.37 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

14.1.3 Interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei modi e nelle quantità definite dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

E' consentito il cambio di destinazione dei fabbricati, da altri usi ad uso residenziale, purché abbiano una SLU superiore a mq. 35 e siano in grado di garantire la realizzazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare avente una SLU fino a mq. 50 e due posti auto per ogni unità immobiliare avente una SLU superiore a mq. 50.

Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti l'esecuzione di opere edilizie si applica quanto segue:

- per gli immobili aventi una SLU inferiore od uguale a mq. 500, l'intervento edilizio è condizionato ad istanza di P.c.;
- per gli immobili aventi una SLU superiore a mq. 500 ed inferiore a mq. 800, l'intervento edilizio è condizionato alla approvazione di un P.U.;
- per gli immobili aventi una SLU superiore a mq. 800, l'intervento edilizio è condizionato alla approvazione di uno specifico P.A.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono condizionati all'approvazione di uno specifico P.A.

14.1.4 Ampliamenti una tantum

Al fine di limitare la necessità di realizzazione di nuove abitazioni, si consentono adeguamenti funzionali delle abitazioni, che costituiscono il patrimonio edilizio esistente, non di pregio, presente nelle aree di consolidamento e completamento. Per gli edifici residenziali esistenti o comunque legittimi prima della data della delibera di approvazione del P.S., sono ammessi, una tantum, i seguenti ampliamenti della SLU esistente:

a) per tutte le tipologie edilizie è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di ml.1,20 per raggiungere un'altezza media interna, di almeno una parte del sottotetto, pari a ml.2,70, al fine di renderlo abitabile, a ml. 2,40 al fine di realizzare soffitte condominiali. Tali sopraelevazioni sono consentite purché il progetto e l'intervento riguardino omogeneamente l'intera copertura dell'edificio e l'opera sia realizzata complessivamente e contemporaneamente in ogni sua parte;

b) per le tutte le tipologie edilizie, fatti salvi i diritti di terzi, è consentito un ampliamento, una tantum, di SLU non superiore a mq. 25, per ciascuna unità immobiliare residenziale.

Per le case bifamiliari con tipologia " terra-tetto", nel caso di ampliamento in sopraelevazione, l'intervento è subordinato ad istanza di P.c. comprendente un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

Qualora una delle due proprietà non intendesse procedere all'ampliamento, la stessa dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo che preveda di attenersi al progetto unitario in caso di esecuzione futura dell'ampliamento da parte della stessa o degli aventi diritto.

Gli interventi in ampliamento, di cui alle lettere a) e b) del presente articolo, sono tra loro alternativi; la scelta dell'uno implica la rinuncia all'altro.

In merito a tale scelta deve essere sottoscritta una specifica dichiarazione al momento della presentazione dell'istanza nella quale il richiedente individui il tipo di ampliamento previsto tra i due succitati e si impegni per sé stesso e per i suoi aventi causa a rinunciare all'altra opzione di

intervento comunque fino all'entrata in vigore del R.U. afferente il P.S. successivo a quello attuale, qualora tale nuovo R.U. lo prevedesse.

Le unità immobiliari oggetto di ampliamento non possono essere frazionate per 10 anni successivi dal giorno dell'attestazione di abitabilità redatta ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni. E' demandato al R.E. stabilire le sanzioni in caso di inadempienza.

Per quanto riguarda destinazioni d'uso relative ad attrezzature di interesse comune si applica quanto previsto dall'art. 37.1 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

Gli ampliamenti una tantum possono essere effettuati indipendentemente da altre previsioni del presente R.U. ma non sono cumulabili con le stesse.

14.2 Aree di riqualificazione ⁽²⁾

Aree interessate da situazioni di degrado dovuto alla presenza di fabbricati incongrui, manufatti od insiemi di manufatti precari, in contrasto con l'ambiente circostante.

Per i fabbricati esistenti, purché legittimi, sono previsti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nonché ristrutturazione urbanistica, in questo ultimo caso, mediante P.A. (Piano di Recupero) finalizzata alla riqualificazione dell'area oggetto di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere dimensionati sulla base di una SLU equivalente o alla SLU degli stessi od alla Superficie Coperta dei manufatti esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, anche se aperti su più lati, purché legittimi in base a quanto previsto dalle vigenti norme in materia, con i seguenti incrementi percentuali:

– 80% fino ad una Sc esistente di mq. 60 più il 10% della Sc eccedente i mq. 60.

L'altezza massima (H) dei nuovi edifici non potrà essere maggiore a ml. 5,00.

Destinazione d'uso: residenziale, di servizio, turistico ricettiva di tipo alberghiero, direzionale, commerciale, artigianale di servizio alle persone ed alle cose purché compatibile con la residenza, agricolo in rapporto al tipo di attività rurali presenti in loco.

14.3 Aree con destinazione d'uso prevalente produttiva

14.3.1 Area a destinazione produttive, direzionale e commerciale

Nelle aree a destinazione produttiva, o aree di produzione di beni come definite dal PTC, oltre alle attività produttive industriali ed artigianali, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: commerciale, direzionale, servizi ed attrezzature di interesse comune. In tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

Nelle aree oggetto di intervento è possibile realizzare nuovi fabbricati in base ai seguenti parametri edilizi:

a) nei lotti con St minore od uguale a mq 1.500 è consentita l'edificazione di un fabbricato, subordinato all'approvazione di specifico P.U.,

If = 0,40mq/mq

H: non superiore a ml. 8,50.

NP : 02

Rc 40%

Dc ml.5,00, fatti salvi eventuali diversi accordi fra confinanti nel rispetto di quanto previsto in materia dal Codice Civile e della distanza minima pari a 10 mt. tra fabbricati fronteggianti

Ds = ml. 5.00, fatti salvi gli allineamenti con edifici preesistenti

Verde privato: all'interno del lotto, lungo la viabilità pubblica o di uso pubblico, parallelamente al marciapiede se esistente od alla strada, fatti salvi i varchi di accesso, deve essere realizzata un'

aiuola, con profondità minima pari a ml. 2,50, piantumata con siepe continua ed alberi, costituiti da essenze tipiche locali al fine di creare una quinta verde .

b) nei lotti con St superiore a mq. 1.500 l'edificazione è condizionata alla redazione di specifico P.A. convenzionato, sulla base dei seguenti parametri:

If = 0,40mq/mq

Ru: 50%

H: non superiore a ml. 8,50.

NP :02

Rc: 40%

Dc: ml.5,00, fatti salvi eventuali diversi accordi fra confinanti nel rispetto di quanto previsto in materia dal Codice Civile e della distanza minima pari a 10 mt. tra fabbricati fronteggianti

Ds = ml. 5.00, fatti salvi gli allineamenti con edifici preesistenti

Verde pubblico: Almeno il 10% dell'area deve essere destinata a verde pubblico, piantumato con arbusti ed alberi di alto fusto appartenenti ad essenze tipiche locali.

Verde privato: all'interno del lotto, lungo la viabilità pubblica o di uso pubblico, parallelamente al marciapiede se esistente od alla strada se assente, fatti salvi i varchi di accesso, deve essere realizzata un'aiuola, con profondità minima pari a ml. 2,50, piantumata con siepe continua ed alberi di alto fusto, di essenze tipiche locali al fine di creare una quinta verde continua. Complessivamente l'area destinata a verde privato non deve essere inferiore al 5% del lotto.

Parcheggi: fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, la superficie minima da destinare a parcheggi pubblici non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie del lotto.

14.3.2 Destinazioni d'uso diverse da quelle produttive

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali all'ingrosso e di deposito, si applicano gli stessi parametri edilizi previsto, per le destinazioni produttive, al punto 3.1 del presente articolo.

Per quanto riguarda verde e parcheggi si applicano i seguenti parametri edilizi :

Verde pubblico: almeno il 10% dell'area deve essere destinata a verde pubblico, piantumato con arbusti ed alberi di alto fusto appartenenti ad essenze tipiche locali.

Parcheggi: fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, la dotazione minima di parcheggi deve essere almeno pari a mq. 1,5 ogni mq. di superficie di vendita per le destinazioni d'uso commerciali e non inferiore al 20% dell'intera superficie del lotto per le altre destinazioni. I parcheggi esterni devono essere alberati.

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune si applica quanto previsto dall'art. 37.1 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Piano della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni.

14.4 Opere pertinenziali

14.4.1 Piscine

La realizzazione di piscine è condizionata al rispetto di quanto previsto dal vigente R.E. e dai seguenti criteri generali: a supporto delle è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali :

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di ogni singola attività turistico-ricettiva;

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di un singolo edificio residenziale, anche qualora composto da più unità abitative, o di un singolo complesso edilizi

Non è consentita la realizzazione di piscine completamente fuori terra; al fine di minimizzare l'impatto delle stesse sul paesaggio, sono da evitare collocazioni in zone terrazzate o di pendio. In ogni caso il piano del bordo superiore della piscina non potrà superare i 90 cm dal piano di campagna originario ed essere raccordato armonicamente con il terreno circostante con opportune opere di riporto e modellamento.

Per le nuove piscine la progettazione dovrà sempre garantire l'inserimento paesaggistico e sarà oggetto delle valutazioni del "Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale" di cui all'art.5 del R.E. .

14.4.2 Campi per pratiche sportive: tennis ; campetti polivalenti ; campi pratica .

Il R.U., oltre alle piscine, ammette la possibilità di realizzare impianti sportivi pertinenziali sempre a supporto di attività turistico ricettive oppure connessi alla residenza od ad attività produttive-commerciali, nell'ambito delle aree della trasformazione ordinaria.

In tutti i casi le eventuali strutture a servizio, quali locali tecnici, depositi o spogliatoi, dovranno essere reperiti nell'ambito dei fabbricati esistenti, senza alcun incremento di SLU o di volumetria.

Il sistema di illuminazione degli impianti sportivi dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso; pertanto si prescrive l'utilizzo di elementi illuminanti opportunamente schermati verso l'alto.

14.4.3 Parcheggi

I parcheggi pertinenziali se realizzati su aree scoperte, fatto salvo quanto previsto specificamente dalle presenti norme, devono essere alberati, avere almeno un albero ogni due posti auto ed essere pavimentati con pavimentazioni drenanti.

CAPO III. Aree di Tutela

Art. 15 Aree di tutela

15.1 Aree agricole periurbane ⁽²⁾

Le aree periurbane sono gli ambiti di territorio aperto posto ai margini dei centri abitati e comunque comprese all'interno del confine delle singole UTOE, come riportato nelle Tavv. 1, 2 e 3 del RU.

In tali ambiti il RU ammette esclusivamente la costruzione di piccoli annessi a carattere rurale in legno che non devono avere dimensioni superiori a quelli previsti all'art. 24 delle presenti norme.

Per gli edifici già esistenti privi di valore sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti una tantum di cui all'art. 21.3 delle presenti NTA; Tali ampliamenti non sono ammessi sugli edifici per i quali è riconoscibile un valore storico documentale determinato dall'epoca di costruzione e dal loro carattere sincronico. Per tali edifici la categoria massima ammissibile è la ristrutturazione edilizia di tipo 2a2) di cui all'art. 21.1 delle NTA al Regolamento Urbanistico.

E' consentita la realizzazione di piscine, con superficie non superiore a mq. 100,00. Tale realizzazione è condizionata al rispetto di quanto previsto all'art. 22.4.1 delle presenti norme. Per le nuove piscine la progettazione dovrà sempre garantire l'inserimento paesaggistico e sarà oggetto delle valutazioni della Commissione di Qualità (CdQ) di cui all'art. 43 delle presenti NTA.

In tali aree è comunque ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici e di solare termico (eventuali serbatoi e boiler devono essere collocati all'interno di fabbricati esistenti), da eseguire anche mediante nuove strutture isolate pertinenziali, in legno, finalizzate a tali funzioni, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25 e comunque nella quantità massima di una nuova struttura ogni mq. 3000 di area.

15.2 Aree di salvaguardia e tutela ambientale ⁽²⁾

Le aree di salvaguardia ambientale sono le fasce di territorio inedificabili, poste sia ai margini dei centri abitati in ambiti di particolare interesse paesaggistico come declivi, affacci, punti panoramici, belvedere, fronti strada.

Nell'ambito di tali aree, fatta salva la realizzazione di piccoli annessi in legno secondo quanto previsto dall'art. 24 delle presenti NTA, non è consentita l'edificazione di alcun tipo di manufatto, compresi annessi agricoli, anche precari e temporanei, e serre. Sono possibili, invece, solo gli interventi di riqualificazione ambientale, di messa in sicurezza idrogeologica, le sistemazioni a verde e le coltivazioni come: parchi, giardini, orti, vigneti, oliveti, frutteti, boschi, campi, pascoli.

Per gli edifici già esistenti privi di valore sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed ampliamenti una tantum di cui all'art. 21.3 delle presenti NTA; Tali ampliamenti non sono ammessi sugli edifici per i quali è riconoscibile un valore storico documentale determinato dall'epoca di costruzione e dal loro carattere sincronico. Per tali edifici la categoria massima ammissibile è la ristrutturazione edilizia di tipo 2a2) di cui all'art. 21.1 delle NTA al Regolamento Urbanistico.

Le coperture dei fabbricati devono essere a capanna ed il manto realizzato in laterizio in coppi ed embrici toscani.

Le tinteggiature esterne ammesse sono nelle tonalità dell'ocra e del terra di Siena esclusivamente realizzate a calce; è da incentivare la tecnica dell'intonaco colorato in pasta; sono assolutamente vietate le vernici sintetiche, al quarzo e/o similari e sono, altresì, vietati gli intonaci plastici e al quarzo.

Gli interventi ammessi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni, dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VII.

Non è ammessa la realizzazione di piscine.

15.3 Aree a Verde Pertinenziale

Le aree di verde pertinenziale sono costituite da giardini, aie, orti ed aree scoperte in genere poste ai margini dei centri abitati. In tali ambiti devono essere rispettati i seguenti criteri rivolti a tutelare gli elementi ed i caratteri costitutivi degli spazi connessi ai fabbricati:

- devono essere preservate le formazioni arboree ed arbustive autoctone;
- è fatto divieto di rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture ancora presenti sui fondi quali aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, sculture, strutture in ferro battuto, edicole, scale, gradoni, gradonate, etc. ;
- non è consentito alterare la viabilità ed i percorsi esistenti originari in termini dimensionali e morfologici; è pertanto vietata qualsiasi tipo di pavimentazione, fatti salvi gli interventi di restauro e risanamento conservativo di pavimentazioni originarie, utilizzando materiali e tecniche tradizionali. E' ammissibile la ricarica periodica di ghiaia e/o la realizzazione di pavimentazioni, con la tecnica della "ghiaia lavata" (asportazione della patina superficiale mediante getti d'acqua ad alta pressione in modo da mettere in evidenza gli inerti), in calcestruzzo, additivato con fibre, colorato con terre dello stesso colore del suolo naturale circostante e costituito da inerti di pezzatura e colorazione analoghi alla ghiaia preesistente ;
- non è ammessa l'installazione di tenso-strutture o di annessi e/o strutture prefabbricate in lamiera o materiali plastici ;
- è consentita la realizzazione di pergolati in legno o in metallo, senza copertura (sono ammissibili solo le stuoie in materiali naturali o i teli ombreggianti) e completamente aperti e con struttura terminale orizzontale, per un massimo di 40 mq per ogni fabbricato anche qualora composto da più unità abitative; tale pergolato può essere realizzato in aderenza al fabbricato oppure nelle sue immediate vicinanze;
- è consentita la realizzazione di ripostigli, in legno, per attrezzi, con una superficie massima complessiva pari a mq.12,00 ed un'altezza massima in gronda non superiore a cm. 220.
- le eventuali aree destinate al parcheggio potranno essere rifinite esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la rifinitura mediante la tecnica della "ghiaia lavata" ;

- è ammissibile in tali aree, con esclusione delle aie e fatte salve diverse specifiche prescrizioni delle vigenti NTA e vigenti norme, la costruzione di locali per impianti tecnici e di servizi igienici, in ampliamento della volumetria esistente, previsti negli interventi di ristrutturazione edilizia.
- il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto;
- è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici e di solare termico (eventuali serbatoi e boiler devono essere collocati all'interno di fabbricati esistenti), da eseguire mediante nuove strutture isolate pertinenziali, in legno, finalizzate a tali funzioni, aventi una superficie coperta non superiore a mq.25.

L'eventuale inserimento di nuove piante è ammissibile e la loro scelta deve avvenire tra quelle elencate nell'appendice B delle presenti norme.

Gli interventi ammessi sui fabbricati eventualmente esistenti e legittimi all'interno di tali aree sono limitati a gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e gli interventi di ampliamento una tantum di cui all'art.14.1.4 delle presenti norme.

E' consentita la realizzazione di piscine, con superficie non superiore a mq. 100,00. Tale realizzazione è condizionata al rispetto di quanto previsto all'art. 22.4.1 delle presenti norme. Per le nuove piscine la progettazione dovrà sempre garantire l'inserimento paesaggistico.

Gli interventi ammessi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni, dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VII.

15.4 Aree a verde privato: parchi e giardini di interesse storico paesaggistico

Tali aree di verde privato sono costituite da giardini e parchi che risultano di interesse storico e/o paesaggistico per le proprie caratteristiche di configurazione e di valore testimoniale. In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri rivolti a tutelarne gli elementi ed i caratteri costitutivi:

i giardini ed i parchi pubblici o privati e comunque le aree esterne di pertinenza degli edifici di categoria 1a ed 1b sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Tali interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni presenti e la conservazione di pavimentazioni, elementi di arredo, tessitura di aiuole e percorsi originari. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, anche a carattere provvisorio, come box, garage, tettoie e simili. E' consentita la realizzazione di ripostigli, in legno, per attrezzi, con una superficie massima complessiva pari a mq. 12,00 ed un'altezza massima in gronda non superiore a cm. 220. E' consentita la realizzazione di gazebo secondo quanto dal vigente R.E., ma con esclusione di coperture in plexiglas e lamiera zincata non verniciata, mentre è ammesso l'uso di coperture fotovoltaiche. E' consentita l'esecuzione di opere esterne atte a ripristinare e valorizzare l'originaria configurazione delle aree esterne, mediante l'esecuzione e/o il ripristino di annessi e di opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, voliere, pergole, cisterne, pozzi, vialetti, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, panchine, etc. Le essenze arboree di alto fusto, esistenti devono, comunque, essere mantenute e sostituite, con esemplari dello stesso tipo, nei casi di fine del loro ciclo vitale.

E' consentita la realizzazione di piscine, con superficie non superiore a mq. 80,00. Tale realizzazione è condizionata al rispetto di quanto previsto all'art. 22.4.1 delle presenti norme. Per le nuove piscine la progettazione dovrà sempre garantire l'inserimento paesaggistico e sarà oggetto delle valutazioni della Commissione di Qualità (CdQ) di cui all'art. 43 delle presenti NTA.

TITOLO III TERRITORIO RURALE*CAPO I. Norme generali***Art. 16 Articolazione del territorio rurale in Sistemi Territoriali**

Il presente R.U. assume l'articolazione del territorio rurale in Sistemi Territoriali così come definiti all'art. 3 delle N.T.A. del P.S.:

- Aree di fondovalle;
- Colline a dominante agricola;
- Colline a carattere naturale-ambientale.

Art. 17 Condizioni di trasformazione del territorio

Tutti gli interventi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale, specificatamente disciplinati dal successivo capo II, sono condizionati al rispetto delle prescrizioni dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti, di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII;
- Obbligo di sistemazioni ambientali sia all'interno dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (Programma aziendale) che nei casi di ogni trasformazione edilizia di cui al DPGR 09/02/2007, n.5/R quanto specificato nel seguente art. 18 delle presenti NTA.

Art.18 Interventi di tutela e valorizzazione ambientale

Gli interventi di valorizzazione ambientale dovranno essere volti a garantire la conservazione della qualità agronomica dei terreni e della loro messa in sicurezza dal punto di vista idraulico e geologico, oltre a tutelare i caratteri di ruralità presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, secondo i criteri di seguito specificati.

18.1 Aree di fondovalle

Rilevato che le sistemazioni idraulico agrarie dei terreni contribuiscono in misura determinante alla caratterizzazione del territorio, nelle opere di sistemazione ambientale dovrà essere posta particolare attenzione a:

- ripristinare o mantenere le scoline, delle fosse di seconda raccolta e della baulatura dei campi secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di Polizia Rurale;
- sistemare, mantenere a prode ed impiantare i filari di viti maritate a protezione della stabilità dei fossi;
- conservare, valorizzare ed impiantare gli alberi isolati, i filari di alberi, le siepi e altri elementi fissi del paesaggio utili ai fini della formazione di corridoi ecologici;
- prevedere la ricostituzione (con specie autoctone) ed il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, in particolare sulle scarpate a monte e a valle delle sedi stradali;
- prevedere il mantenimento delle formazioni vegetazionali d'argine e di ripa (L.R. 21 marzo 2000 n° 39 e sue successive modificazioni ed integrazioni) qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua. Devono comunque essere previsti tagli e interventi conservativi atti a consentire il libero passaggio delle acque.

Sono inoltre da privilegiare:

- Interventi di costituzione e/o consolidamento delle scarpate con metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica, con utilizzazione di essenze autoctone;
- l'introduzione, dove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, ecc);

- adeguate misure di protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole, e l'utilizzo dei sistemi di fitodepurazione delle acque reflue provenienti dalle abitazioni;
- produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a metodi di coltivazione a basso impatto (agricoltura integrata e biologica Reg. CE 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni) e più in generale il rispetto delle buone pratiche agricole.

18.2 Colline a carattere agricolo

Le opere di sistemazione ambientale dovranno favorire gli interventi atti a mitigare i fenomeni erosivi mediante interventi agronomici adeguati, rilevato che sono particolarmente a rischio sia i terreni in forte pendio seminati con colture annuali autunno vernine, che quelli condotti a colture arboree permanenti (vite, olivo).

A tal fine sono da favorire i seguenti interventi:

- in ambito collinare, dove la pendenza supera il 30%, le sistemazioni in traverso (con fosse e piantagioni orientate in senso perpendicolare alle linee di massima pendenza), quali il "girapoggio", il "cavalcapoggio" e la "spina";
- utilizzo di tecniche dell'agricoltura "conservativa", compatibilmente con le esigenze di coltivazione e produzione;
- tecniche alternative all'aratura profonda quali la "minima lavorazione", la semina su sodo e la lavorazione a due strati;
- tecniche che garantiscano il mantenimento del manto erboso;
- manutenzione e ripristino delle colture tradizionali (vite, olivo, cereali, prati e pascoli) e delle produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a metodi di coltivazione a basso impatto (agricoltura integrata e biologica Reg. CE 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- adeguate misure di protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole, e l'utilizzo dei sistemi di fitodepurazione delle acque reflue provenienti dalle abitazioni;
- mantenimento dei gradonamenti e/o dei ciglionamenti che per le loro dimensioni e caratteristiche costruttive rivestono importanza paesaggistico-ambientale e comunque quelli su versanti con pendenza media superiore al 25%;
- conservazione e ripristino degli elementi fissi di particolare interesse per il disegno del paesaggio quali alberi isolati, filari di alberi e siepi, (anche lungo le strade compatibilmente con la sicurezza della circolazione in particolare sulle scarpate a monte e a valle delle sedi stradali); sia come elementi visivi ma soprattutto come siti biologicamente importanti per la costituzione dei corridoi ecologici.

Sono invece da evitare:

- lavorazioni del terreno con eccessivo affinamento del terreno;
- lavorazioni profonde alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni e il loro assetto morfologico come previsto dalla L.R. 39/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni per i territori sottoposti a vincolo idrogeologico.

Sono vietate:

- sistemazioni "a rittochino";
- l'abbattimento di alberature, siepi e arbusti, che costituiscono elemento di valore paesaggistico se non per motivi fitosanitari o di pericolosità statica e previa autorizzazione del Comune secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di Polizia Rurale;
- Interventi di taglio raso su aree boscate anche inferiori ai 2000 mq che possano costituire elemento ecologicamente e paesaggisticamente rilevante, se non autorizzate dal comune.

18.3 Colline a carattere naturale-ambientale

Poiché tale ambito è caratterizzato da un ambiente naturale ricco di flora, fauna, vegetazione e da testimonianze storiche, architettoniche e culturali come la rocca di Pietra Cassia, gli interventi dovranno essere indirizzati verso la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, degli aspetti orografici e del paesaggio che caratterizza queste aree, costituito in prevalenza da aree boscate.

A tale fine sono da favorire i seguenti interventi:

- mantenimento e trattamento adeguato della fustaia;

- opere di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale, per le aree boscate, di macchia e coltivate;;
- opere di riforestazione che prevedano negli interventi di rimboschimento esclusivamente la piantumazione di essenze arboree autoctone tipiche di queste stesse aree (il Comune potrà definire un elenco di specie ritenute compatibili con la gestione paesaggistica ed ambientale del territorio e vietare l'utilizzo di specie naturalizzate ma non autoctone);
- ripristino di sentieri in stato di abbandono e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;
- recupero, sistemazioni ed assestamento di percorsi e sentieri, aree attrezzate per la sosta afferenti le attività escursionistiche e l'osservazione della fauna ;
- mantenimento degli aspetti orografici e morfologici che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente di questi luoghi;
- prevedere, nel caso di aree attualmente destinate alla coltivazione, presenti nell'ambito oggetto del presente articolo, la manutenzione ed il ripristino delle colture tradizionali (vite, olivo, cereali, prati e pascoli) e delle produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a metodi di coltivazione a basso impatto (agricoltura integrata e biologica Reg. CE 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni);

Sono ammessi:

- gli interventi che dimostrino la riduzione del rischio idraulico e del dissesto idrogeologico, la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
 - realizzazione di attrezzature turistico ricettive nell'ambito di quanto previsto dall'art. 15.3 del P.S. e dagli artt. 21.6 e 25 delle presenti NTA, nonché da quanto specificato dall'art. 28 delle presenti NTA;
 - creazione di attrezzature finalizzate alla fruizione turistica ed al presidio ambientale;
 - gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici da parte di Enti pubblici e da privati;
 - per gli edifici appartenenti ad aziende agricole in attività alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi di ampliamento e di completamento delle strutture produttive esistenti secondo quanto previsto dall'art. 21.1 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi relativi al recupero e/o la sistemazione di sentieri e percorsi nonché alla realizzazione di aree attrezzate devono essere eseguiti con le metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica.

Non sono consentiti:

- opere ed interventi che alterino l'equilibrio idrogeologico delle aree oggetto del presente articolo ed il loro assetto morfologico come previsto dalla L. R. 39/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni per i territori sottoposti a vincolo idrogeologico.

CAPO II. Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola

Art. 19 “Programma Aziendale” e disciplina per la realizzazione di nuovi edifici rurali

19.1 Obbligatorietà del “Programma Aziendale” ed aspetti procedurali

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (Programma Aziendale) si rende necessario secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale, con i limiti fissati per tali interventi dal presente R.U.

Così come previsto dall'art. 3 DPGR 09/02/2007, n.5/R (art 41 LR 1/05 e successive modifiche ed integrazioni), la realizzazione di nuovi edifici rurali (residenze rurali ed annessi) è consentita solo a seguito dell'approvazione del “Programma Aziendale”, art. 41 LR 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, da parte del Comune, sentita la Provincia per gli aspetti di propria competenza.

Tutti i “Programma Aziendale” sono sottoposti al parere del “Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale” di cui all'art.5 del R.E. nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico e del parere della Commissione di Qualità (CdQ) di cui all'art.43 delle presenti norme, qualora la localizzazione rientri tra quelle obbligatorie.

L'Amministrazione Comunale provvederà al controllo e alla vigilanza dei suddetti Programmi e sul rispetto degli impegni assunti nell'ambito degli atti d'obbligo unilaterali nelle forme stabilite nell'atto stesso.

La realizzazione di annessi agricoli degli interventi edilizi ed urbanistici per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC, è consentita senza approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di specifico "Programma Aziendale", così come disciplinato dalla normativa vigente e dall'art.19.6 delle presenti NTA.

19.2 "Programma Aziendale" con valore di piano attuativo

Il "Programma Aziendale" assume valore di piano attuativo qualora, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di SLU, preveda la realizzazione, di nuove abitazioni rurali e annessi per una superficie lorda di pavimento (SLU) complessiva superiore a 400 mq.

19.3 Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale contenuti nei "Programma Aziendale"

I "Programma Aziendale" dovranno contenere l'indicazione degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale oltre a definire, in sede di atto unilaterale d'obbligo, gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze di edifici per i quali si preveda la deruralizzazione.

A tal fine dovrà essere preso a riferimento l'art. 18 delle presenti N.T.A., al quale si rimanda. In via prioritaria si ritiene privilegiano gli interventi di valorizzazione ambientale tesi al ripristino e/o alla ricostituzione delle siepi naturali.

19.4 Residenze ed annessi agricoli funzionali alla conduzione dei fondi

La realizzazione di nuovi edifici rurali (residenze rurali ed annessi) è ammessa in tutti i Sistemi Territoriali, ad esclusione delle zone di crinale, con le rispettive limitazioni:

- Aree di fondovalle;
- Colline a carattere agricolo;
- Colline a carattere naturale-ambientale.

La necessità della nuova costruzione di annessi è da dimostrare attraverso la realizzazione di "Programma Aziendale".

La necessità della nuova costruzione di annessi e/o residenze rurali deve essere dimostrata mediante "Programma Aziendale".

Alla determinazione della Superficie Agricola Utile (SAU) concorrono i fondi aziendali condotti a bosco nonché i fondi agricoli ricadenti all'interno delle aree definite dal R.U. come "Infrastrutture ambientali".

19.5 Limiti dimensionali e criteri per la definizione degli edifici rurali

Per le nuove residenze rurali, nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, è consentita la realizzazione di una superficie massima, per ogni singola unità abitativa, pari a 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili.

La dimensione degli annessi agricoli dovrà essere commisurata alle effettive esigenze produttive dell'azienda e dimostrata nell'ambito del "Programma Aziendale".

I criteri realizzativi generali ed i requisiti di funzionalità, desunti dalla lettura dei caratteri ricorrenti dell'edilizia rurale tradizionale, cui dovranno conformarsi i nuovi edifici rurali, ivi inclusi i nuovi annessi agricoli, sono definiti nell' "Abaco delle tipologie architettoniche del territorio rurale" allegato alle presenti norme (Allegato 3). Nel succitato Abaco sono descritti le regole aggregative ed i caratteri architettonici dell'edilizia rurale a cui dovranno ispirarsi i progetti dei nuovi fabbricati funzionali all'esercizio delle attività agricole.

Gli interventi di nuova edificazione di fabbricati rurali che utilizzano un linguaggio architettonico che non si conforma ai caratteri ricorrenti dell'edilizia rurale tradizionale definiti nel suddetto Abaco (Allegato 3) e che si riferiscono alle forme dell'architettura contemporanea, sono oggetto di valutazione da parte della Commissione di Qualità (CdQ), secondo quanto disposto dal Titolo VI delle presenti NTA.

Per la realizzazione delle serre fisse si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli (art. 5 DPGR 09/02/2007, n.5/R, art. 41 L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni e PTC) con le eccezioni definite dal comma 7 del art. 41 L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

19.6 Annessi agricoli per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC ai sensi dell'art. 41 comma 7 LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione degli annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 7 della LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 5 del Regolamento DPGR del 9.2.2007 n. 5, è ammessa da parte di aziende agricole che esercitano l'attività in via prevalente e che non possiedono altri fabbricati idonei per l'attività in oggetto. Comunque la costruzione di annessi agricoli per le aziende succitate deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda stessa, è necessaria la redazione di una relazione dalla quali risultino le caratteristiche tecnico-economiche dell'attività svolta, la finalità dell'intervento e la sua congruità tecnica.

Gli annessi di cui al presente articolo e gli annessi per autoconsumo di cui all'art. 24 delle presenti NTA sono tra loro alternativi: la richiesta dell'uno implica la rinuncia dell'altro fino al decadere della validità dei relativi atti d'obbligo.

Gli annessi di cui al presente articolo, inoltre, non possono essere cumulati con gli ampliamenti una tantum previsti per gli annessi agricoli all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. fino al decadere della validità dell'atto d'obbligo.

La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo, è subordinata al possesso dei seguenti requisiti:

- terreni di proprietà dell'azienda;
- dimostrazione della assenza sul fondo di edifici o altre strutture in grado di adempiere alle funzioni per le quali l'annesso stesso viene costruito;
- realizzazione di un solo annesso sul fondo agricolo per il quale si richiede il permesso di costruire con atto d'obbligo.

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di durata decennale, da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del P.c, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare su fondi inferiori ai minimi;
- mantenere la destinazione d'uso di tale annesso per un tempo illimitato finché esisterà l'azienda;
- mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto comunale;
- non richiedere la realizzazione di un annesso per autoconsumo di cui all'art. 24 delle presenti NTA per tutta la validità dell'atto d'obbligo stesso;
- non richiedere alcun ampliamento una tantum previsto per gli annessi agricoli all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. per tutta la validità dell'atto d'obbligo stesso.

Non è consentita l'apertura di nuova viabilità per raggiungere gli annessi su fondi inferiori ai minimi; pertanto è necessario che questi siano collocati in prossimità dei percorsi esistenti.

Art. 20 Manufatti precari temporanei**20.1 Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi caratteristiche costruttive dei manufatti precari**

Le serre mobili e tunnel stagionali possono essere realizzate sia dalle aziende agricole che da soggetti diversi aventi titolo conduttori dei fondi agricoli, previa comunicazione al settore pianificazione del territorio e sviluppo economico, nei seguenti ambiti:

- Aree di fondovalle;
- Colline a carattere agricolo;
- Colline a carattere naturale-ambientale.

Tale comunicazione dovrà contenere:

- le dichiarazioni di cui al comma 2 dell'art.8 DPGR 09/02/2007, n.5/R e sue successive modifiche ed integrazioni;

- l'impegno a rimuovere il manufatto stagionale entro sei mesi dalla data della comunicazione dell'installazione;
- una planimetria con indicazioni sulle dimensioni e sul posizionamento nel lotto;
- l'impegno a non comunicare, nell'arco di validità della comunicazione relativa al manufatto stagionale e nei sei mesi successivi, l'installazione di altri manufatti precari di cui agli artt. 20.2 e 20.3 delle presenti norme, in quanto tali manufatti sono tra loro alternativi e l'attivazione della procedura dell'uno esclude la possibilità di attivare la procedura degli altri due.

La eventuale comunicazione dell'installazione di un nuovo manufatto non potrà avvenire prima di sei mesi dall'avvenuto smontaggio del manufatto precedente.

Le serre temporanee e le serre con coperture stagionali, sono ammesse esclusivamente se legate alla produzione di colture orto-florovivaistiche e le loro dimensioni complessive devono essere attestate nell'ambito della dichiarazione allegata alla comunicazione, nel rispetto dei limiti seguenti:

- l'altezza massima di colmo non superiore a 240 cm ;
- il tamponamento sia costituito da materiale trasparente, leggero e da telo ombreggiato ove necessario;
- la superficie coperta occupata da serre temporanee non superi i 30 mq per singolo fondo e che tale limite possa essere raggiunto anche attraverso la realizzazione di 2 serre distinte affiancate;
- distanze minime:
 - ml.5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo e ml.10 da tutte le altre abitazioni;
 - ml.3 dai confini;
 - dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada;
- le serre temporanee debbano essere localizzate, in via prioritaria, sui fondi più prossimi agli edifici o ai complessi rurali esistenti o ai margini delle aree di pertinenza degli stessi.

20.2 Manufatti temporanei per la vendita diretta di prodotti agricoli e tipici locali

I manufatti temporanei possono essere realizzati sia dalle aziende agricole che da soggetti diversi aventi titolo conduttori dei fondi agricoli, previa comunicazione al settore pianificazione del territorio e sviluppo economico, nei seguenti ambiti:

- Aree di fondovalle;
- Colline a carattere agricolo;
- Colline a carattere naturale-ambientale.

Tale comunicazione dovrà contenere:

- le dichiarazioni di cui al comma 2 dell'art.7 DPGR 09/02/2007, n.5/R e successive modifiche ed integrazioni;
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno e materiali leggeri naturali;
- l'impegno a rimuovere il manufatto temporaneo entro 120 giorni dalla data della comunicazione dell'installazione;
- una planimetria catastale con indicazioni sulle dimensioni e sul posizionamento nel lotto;
- l'impegno a non comunicare, nell'arco di validità della comunicazione relativa al manufatto temporaneo per la vendita dei prodotti agricoli e tipici locali e negli otto mesi successivi, l'installazione di altri manufatti precari di cui agli artt.20.1 e 20.3 delle presenti norme in quanto tali manufatti sono tra loro alternativi e l'attivazione della procedura dell'uno esclude la possibilità di attivare la procedura degli altri due.

La eventuale comunicazione dell'installazione di un nuovo manufatto temporaneo non potrà avvenire prima di otto mesi dall'avvenuto smontaggio del manufatto precedente.

I manufatti temporanei sono ammessi per la commercializzazione e vendita al pubblico di produzioni tipiche locali (prodotti orticoli, prodotti agricoli e agroalimentari anche trasformati quali miele, marmellate) e pertanto dovranno essere collocati, ove possibile, su fondi adiacenti alla viabilità principale. Tali manufatti potranno essere realizzati solo se sui fondi interessati non sono

presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo; qualora non sussista tale possibilità, i manufatti temporanei potranno essere realizzati e dovranno comunque essere conformi ai seguenti criteri:

- unico vano, chiuso su tre lati con superficie calpestabile non superiore ai 9 mq ed altezza massima non superiore ai 240 cm sul lato con quota in elevazione maggiore;
- unico ingresso su uno dei lati chiusi ed assenza di aperture sugli altri due;
- struttura in elevazione non ancorata permanentemente al terreno ma semplicemente infissa, con tamponamenti in legno, copertura in legno ad unica falda inclinata;
- assenza di servizi igienici e di impianto di illuminazione permanente;
- assenza di massetto in cemento per la pavimentazione,
- il piano di calpestio dovrà rimanere in terra battuta o essere coperto con assi di legno semplicemente fissate al suolo.

Spetta al R.E. stabilire le sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.

20.3 Manufatti temporanei necessari allo svolgimento dell'attività agricola

Tali manufatti temporanei possono essere realizzati esclusivamente dalle aziende agricole previa comunicazione al settore pianificazione del territorio e sviluppo economico, nei seguenti ambiti:

- Aree di fondovalle;
- Colline a carattere agricolo;
- Colline a carattere naturale-ambientale.

Tale comunicazione dovrà contenere:

- le dichiarazioni di cui al comma 2 dell'art.7 DPGR 09/02/2007, n.5/R e successive modifiche ed integrazioni;
- l'impegno a rimuovere il manufatto temporaneo entro un anno dalla data della comunicazione,
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno e materiali leggeri naturali;
- una planimetria catastale con indicazioni sulle dimensioni e sul posizionamento nel lotto
- l'impegno a non richiedere rinnovi e a ripristinare l'originario stato dei luoghi entro 13 mesi dalla data della comunicazione;
- l'impegno a non comunicare, nell'arco di validità della comunicazione relativa al manufatto temporaneo necessario allo svolgimento dell'attività agricola e nei sei mesi successivi, l'installazione di altri manufatti precari di cui agli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme in quanto tali manufatti sono tra loro alternativi e l'attivazione della procedura dell'uno esclude la possibilità di attivare la procedura degli altri due.

La eventuale comunicazione dell'installazione di un nuovo manufatto temporaneo non potrà avvenire prima di sei mesi dall'avvenuto smontaggio del manufatto precedente.

Tali manufatti potranno essere realizzati solo se sui fondi interessati non sono presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo; qualora non sussista tale possibilità, i manufatti temporanei potranno essere realizzati e dovranno comunque essere conformi ai seguenti criteri:

- superficie calpestabile non superiore ai 30 mq ed altezza massima non superiore ai 400 cm sul lato con quota in elevazione maggiore;
- struttura in elevazione non ancorata permanentemente al terreno ma semplicemente infissa;
- assenza di servizi igienici e di impianto di illuminazione permanente;
- assenza di massetto in cemento per la pavimentazione;
- il piano di calpestio dovrà rimanere in terra battuta o essere coperto con assi di legno semplicemente fissate al suolo.

Spetta al R.E. stabilire le sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.

20.4. Manufatti temporanei per il ricovero degli animali da cortile

In tutto il territorio aperto è ammessa la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti ed anche in fondi al di fuori dell'area pertinenziale. Tali manufatti non potranno superare 1.60 ml di altezza e potranno occupare al massimo una superficie complessiva di 6 mq, eventualmente da suddividere a secondo delle esigenze degli animali.

Tali manufatti possono essere realizzati sia dalle aziende agricole che da soggetti diversi aventi titolo, previa comunicazione al settore pianificazione del territorio e sviluppo economico. Tale

comunicazione dovrà contenere l'impegno a rimuovere il manufatto qualora non più necessario per il ricovero degli animali e l'impegno a ripristinare l'originario stato dei luoghi entro un mese dalla data di cessato utilizzo.

Tali manufatti potranno essere realizzati solo se sui fondi interessati non sono presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo; qualora non sussista tale possibilità, i manufatti devono essere realizzati in legno e rete a maglia sciolta con il piano di calpestio in terra battuta o con assi di legno semplicemente fissate al suolo.

Art.21 Disciplina del patrimonio edilizio e ambientale esistente

In coerenza con quanto disposto dal DPGR 09/02/2007, n.5/R , il presente R.U. definisce gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio rurale e quelli sul patrimonio non più utile alla conduzione del fondo o mai utilizzati per tale fine, tenendo conto degli elementi di valore e di quelli identitari riconosciuti rispettivamente dalla schedatura di tale patrimonio (allegato 2 del R.U.) , dal PS e dal R.U. che individuano i beni da sottoporre a tutela.

Art. 21.1 Interventi ammissibili sui fabbricati esistenti ⁽¹⁾

Su tutti i fabbricati presenti nell'ambito del TR sono consentiti tutti gli interventi edilizi che tendono alla conservazione, alla manutenzione ed al riutilizzo evitando effetti di snaturamento dell'esistente.

Per ciascun edificio o complesso edilizio sono previsti specifici interventi, individuati sulla base delle seguenti categorie, nelle schede di cui all'All. 2 alle presenti norme ("Territorio rurale schede del patrimonio edilizio esistente").

-Categoria 1) Edifici di particolare pregio che si distinguono per la qualità dei caratteri architettonici e storico-culturali: fortificazioni, ville storiche, fattorie, mulini, edifici religiosi, cimiteri storici, pertinenze storicizzate dei succitati fabbricati. La categoria 1) è articolata in subcategorie 1a) e 1b):

per la **Categoria 1a)**, *Edifici di particolare pregio architettonico soggetti a tutela (art.10 D.Lgs. 42/04)*, sono ammissibili i seguenti tipi di intervento, così come definiti dalla L.R. 1/2005 e successive sue modifiche ed integrazioni :

- d) manutenzione ordinaria;
- e) manutenzione straordinaria;
- f) restauro e risanamento conservativo;
- g) cambiamento di destinazione d'uso.

Negli edifici aventi destinazione d'uso residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R.T.5/2010.

- per la **Categoria 1b)**, *Edifici di pregio architettonico* assimilabili a quelli della cat. 1a) per il loro particolare valore, oltre a quanto previsto per la cat.1a) è consentito il cambio di destinazione d'uso anche con interventi edilizi, sia pur limitati ad opere interne riguardanti parti non strutturali dell'edificio e non decorate.

Tali interventi devono essere realizzati nel totale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

-Categoria 2) Edifici di valore storico ambientale che non presentano caratteri di particolare valore architettonico, ma che possiedono un valore documentale sotto il profilo storico-culturale, in rapporto allo sviluppo delle attività rurali e alla loro connotazione architettonica, ambientale e paesaggistica, quali: ville, fattorie, residenze rurali ed annessi, edifici religiosi; mulini e opifici di interesse, anche sotto il profilo dell'archeologia industriale. La categoria 2) è articolata in subcategorie 2a) e 2b):

-Categoria 2a) è articolata in due subcategorie 2a1) e 2a2) in rapporto al valore del singolo edificio o complesso edilizio:

- per la **Categoria 2a1)** sono consentiti, oltre a quanto previsto per le categorie 1a) ed 1b) i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 79 comma 2, limitatamente alla lettera e) ed alla lettera d) punto 2 ,della L.R. 1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni. La ricostruzione della SLU, ottenuta dalla demolizione di manufatti secondari ed annessi non storicizzati, è ammessa all'interno di un ambito di dimensione non superiore a 50 metri di distanza dal fabbricato principale;

- ampliamenti, con i vincoli e nei limiti indicati dall'art. 21.3 delle presenti norme (mq. 30 per i fabbricati principali ed il 10% per gli annessi agricoli), purché l'ampliamento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva del fabbricato, ove occorra, e che sia compatibile con le sue caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali.
 - per la **Categoria 2a2)** sono consentiti, oltre a quanto previsto per le categorie 1a), 1b) e 2a1), i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 79 comma 2 lettera d) punto 3 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente alle addizioni per la realizzazione di servizi igienici ed i volumi tecnici qualora non sussistano le condizioni per attuare gli interventi mediante l'utilizzo della SLU esistente. Sono inoltre ammesse modeste modifiche delle aperture esterne dei retrospetti, da attuare comunque nel rispetto delle partiture originarie.
- Categoria 2b) assimilabile alla categoria 2a) ma di minor pregio e/o parzialmente compromessi da interventi incongrui, è articolata in tre subcategorie 2b1), 2b2) e 2b3) in rapporto al valore del singolo edificio o complesso edilizio:
- per la **Categoria 2b1)** sono consentiti, oltre a quanto previsto per le categorie 1a), 1b), 2a1) e 2a2), i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione degli interventi previsti al punto 1 della succitata lettera d) ;
 - parziali e limitate modifiche edilizie sulle strutture portanti di tutto il fabbricato, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, in particolare per quanto concerne la tutela e la conservazione dei fronti e l'esteriore aspetto dello stato dei luoghi.
 - per la **Categoria 2b2)** sono consentiti, oltre a quanto previsto per le categorie 1a), 1b), 2a1), 2a2) e 2b1) i seguenti interventi:
 - sostanziali modifiche edilizie sulle strutture portanti interne al fabbricato, fino all'eventuale suo svuotamento con l'assoluto mantenimento della struttura portante dell'involucro esterno dell'edificio in modo tale da non alterare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio almeno per quanto concerne la tutela e la conservazione dei fronti e l'esteriore aspetto dello stato dei luoghi.
E' inoltre ammessa la modifica e la realizzazione ex novo di aperture esterne, da attuare comunque nel rispetto delle partiture originarie.
 - per la **Categoria 2b3)** sono consentiti, oltre a quanto previsto per le categorie 1a), 1b), 2a1), 2a2), 2b1) e 2b2) i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente alla demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali almeno per quanto riguarda finitura interna ed esterna, la stessa collocazione e lo stesso ingombro volumetrico, con l'esclusione di ogni incremento della SLU esistente.

-Categoria 3) Edifici di valore irrilevante. Sono edifici recenti, privi di apprezzabili valori architettonici ed ambientali.

Per la **Categoria 3)** sono consentiti tutti i tipi di intervento così come definiti all'art. 79 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di sostituzione edilizia di cui alle lettere f), g), h) dell'art.78 della legge succitata.

Per tutte le categorie di intervento è, comunque, sempre consentita la realizzazione di opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda i fabbricati non compresi nelle schede di cui all'All. 2 alle presenti norme ("Territorio rurale schede del patrimonio edilizio esistente") si prevede quanto segue:

- i fabbricati ed i manufatti di interesse storico-culturale o di particolare valore testimoniale delle

tradizioni, del lavoro e della religiosità del luogo quali edicole, tempietti, oratori, monumenti, lapidi, ponti, annessi sono assimilati alla categoria 1b);

- i fabbricati ed i manufatti recenti privi di apprezzabili valori architettonici, testimoniali ed ambientali sono assimilati alla categoria 3)

In ogni caso, per le diverse categorie, gli interventi devono essere eseguiti con le modalità previste dall'art. 11.6 delle presenti norme.

Nel territorio rurale, in riferimento al dettato dell'art. 65 del P.T.C., sono ammessi cambi di destinazione d'uso per le seguenti attività: residenziale; turistico ricettivo; servizi alla persona ed alle cose; centri di ricerca; servizi sociali, culturali e ricreativi; musei; esercizi commerciali al dettaglio con SLU inferiore a mq.100,00.

Per gli edifici classificati come "Beni puntuali", qualsiasi sia la loro classificazione, nel caso di interventi riguardanti i prospetti e le coperture, al fine di tutelarne l'integrità architettonica, ambientale e paesaggistica, è comunque previsto il restauro e risanamento conservativo di tali parti dei singoli fabbricati, fatti salvi eventuali ampliamenti da attuare secondo quanto previsto dall'art. 21.3 delle presenti norme.

21.2 Fabbricati rurali considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e degli interventi da realizzare previa approvazione di "Programma Aziendale", che comportino il trasferimento di SLU di fabbricati accessori presenti sulle aree di pertinenza di edifici principali, non è consentito demolire e recuperare la SLU di quei manufatti analoghi sotto il profilo storico, tipologico e architettonico agli annessi agricoli riconosciuti di valore nell'ambito della schedatura del patrimonio edilizio e non considerati quali beni da sottoporre a tutela. A titolo esemplificativo e orientativo, tali fabbricati presentano i seguenti caratteri:

- manufatti in muratura intonacata o in mattoni a vista con forma planimetrica rettangolare o quadrata disposto su due livelli entrambi dei quali definiti da un unico vano;
- copertura generalmente a capanna con elementi tradizionali (coppi e tegole in laterizio su travetti lignei);
- manufatto chiuso su quattro lati, dei quali in genere i due laterali sono risolti con tamponatura in mandorlato nella sezione superiore;
- presenza al piano terra di una sola apertura per il passaggio di persone e di più aperture per il passaggio dei mezzi agricoli o degli animali;
- presenza di modeste aperture del vano superiore in genere di forma rettangolare allungata o rettangolare con soluzione sommitale con arco a tutto sesto;
- allineamento verticale tra aperture del piano terreno e quelle del piano superiore.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono tendere al riutilizzo del bene ed al mantenimento dei propri caratteri storici ed architettonici.

21.3 Ampliamenti una tantum per fabbricati rurali ⁽¹⁾

Ai sensi dell'art. 43 comma 3 LRT 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per abitazioni rurali fino ad un massimo di 30 mq. di SLU, fatto salvo quanto previsto per le specifiche categorie di intervento dall'art. 21.1 delle presenti norme.

Qualora i suddetti ampliamenti comportassero l'incremento del numero delle unità abitative, tali interventi dovranno essere definiti nell'ambito del "Programma Aziendale", così come disposto dall'art. 41 della L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli annessi agricoli non classificati come luoghi a statuto speciale, o beni da sottoporre a tutela classificati come categoria 1b, ricadenti nel territorio rurale e siti al di fuori delle zone di crinale, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" massimi non superiori al 10% della loro volumetria da ricondurre in SLU e comunque fino al limite massimo di 85 mq di SLU, fatto salvo quanto previsto per le specifiche categorie di intervento dall'art. 21.1 delle presenti norme.

Gli ampliamenti una tantum previsti per gli annessi agricoli sono alternativi alla realizzazione di annessi a supporto dell'attività di autoconsumo di cui all'art.24 delle presenti NTA e non possono con essi essere cumulati.

21.4 Interventi sui fabbricati non più utili alla conduzione del fondo o mai utilizzati

21.4.1. Cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali per funzioni residenziali

Le operazioni di seguito elencate sono da computare ai fini del dimensionamento della residenza da recupero prevista nella tab. 1 delle NTA del PS (colonna edilizia residenziale di recupero del patrimonio edilizio esistente), ai sensi dell'art. 45 comma 5 della LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Il cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale (destinazione d'uso agricola ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera h della LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni) ad abitazione civile (destinazione d'uso residenziale ai sensi dell'art. 59 comma 1 lettera a della LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni) è sempre ammissibile.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da accessorio rurale ad abitazione rurale o civile, od ad accessorio civile.

Tutte le nuove unità abitative che si formano in seguito a pratiche di cambio di destinazione d'uso, anche con frazionamenti e trasferimenti di SLU, dovranno avere dimensione minima di 60 mq SLU esclusi gli accessori.

21.4.2 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammissibili

Sul patrimonio edilizio, utilizzato per funzioni abitative rurali od accessori rurali o da utilizzare per tali funzioni e non compreso tra i beni da sottoporre a tutela nelle aree a destinazione agricola rurale, sono ammessi gli interventi previsti dall'art.21.1 delle presenti NTA.

Per il patrimonio edilizio esistente non rurale, presente nel territorio rurale, sono ammessi gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dall'art.21.1 delle presenti NTA.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili attraverso Piano di Recupero (P.A.) o Programma Aziendale (ex art. 9 DPGR 9.02.2007 n. 5/R) da approvarsi ai sensi dell'art. 73 L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Per tali interventi deve essere predisposta una specifica scheda conoscitiva preventivamente validata dall'Ufficio Tecnico.

Tale scheda deve documentare i caratteri tipologici e formali dei singoli manufatti sui quali si interviene e degli eventuali elementi di valore storico presenti sulle pertinenze (pozzi, fontanili, fabbricati rustici) al fine di poter valutare la congruità dell'intervento rispetto al grado di trasformabilità del patrimonio edilizio interessato.

La predisposizione della scheda afferente l'oggetto di interesse e le sue pertinenze è a cura del richiedente e la validazione dei suoi contenuti conoscitivi e disciplinari da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale costituisce condizione preliminare ai fini del rilascio del titolo abilitativo. La stessa scheda inoltre costituirà implementazione del quadro conoscitivo del R.U.

Nelle zone di crinale non sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni come previsto dal PTC. Qualora, a seguito di modifiche al PTC, tali categorie di intervento si rendessero possibili nel territorio provinciale, lo diventeranno anche per le zone di crinale del territorio comunale senza che ciò comporti una variante al presente R.U.

21.4.3 Riconversione di fabbricati dismessi di grandi dimensioni, superiori a mq 450 di SLU (ad esclusione delle serre fisse)

Per i diversi ambiti del territorio rurale, sui complessi edilizi e nuclei rurali, legittimi o presenti all'anno 1956, non più funzionali all'attività agricola, non compresi tra i luoghi a statuto speciale o tra i beni da sottoporre a tutela, quali ex-stalle, capannoni per l'allevamento in batteria di avicoli, suini, bovini, ovini o altro e sui fabbricati utilizzati come deposito o ricovero materiali non più funzionali alle esigenze delle attività rurali ad esclusione delle serre fisse presenti comunque nel territorio rurale si applicano i seguenti criteri ai fini del recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico:

1) per fabbricati o insieme di fabbricati la cui SLU sia inferiore a 500 mq. si ammette: il recupero totale per le destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali e turistico ricettive salvo quanto disposto dall'art.21,1; il recupero entro i limiti definiti dal PTC per finalità turistico- ricettive (albergo, villaggio albergo, residenze turistico – alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) e residenziale nel rispetto dei seguenti parametri :

- 1 posto letto ogni 30 mq. di SLU, inclusa la quota di servizi, per la funzione ricettiva;
- 70 mq. di SLU media ad alloggio per la funzione residenziale.

Tali interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

2) per fabbricati o insieme di fabbricati la cui SLU sia compresa tra 500 mq e 1500 mq si ammette il recupero: il recupero totale per le destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali e turistico ricettive salvo quanto disposto dall'art.21,1; il recupero di 500 mq come per il punto 1) e il 70 % della superficie in eccedenza entro i limiti definiti dal PTC per finalità turistico- ricettive (albergo villaggio albergo, residenze turistico – alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) e residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1 posto letto ogni 30 mq. di SLU, inclusa la quota di servizi, per la funzione ricettiva;
- 70 mq. di SLU media ad alloggio per la funzione residenziale.

Tali interventi sono ammessi previa approvazione di piano di recupero.

3) per fabbricati o insieme di fabbricati la cui SLU superi 1500 mq si ammette: il recupero totale per le destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali e turistico ricettive salvo quanto disposto dall'art.21,1; il recupero del punto 2) e il 50 % della superficie in eccedenza entro i limiti definiti dal PTC per finalità turistico- ricettive (albergo, villaggio albergo, residenze turistico – alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) e residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1 posto letto ogni 30 mq. di SLU inclusa la quota di servizi, per la funzione ricettiva
- 70 mq. di SLU media ad alloggio per la funzione residenziale.

Tali interventi sono ammessi previa approvazione di piano di recupero.

In tutti i casi la destinazione residenziale è ammessa solo se viene integrata con quella turistico-ricettiva, nei limiti consentiti dal PTC. Le nuove unità abitative dovranno avere dimensioni minime non inferiori a 60 mq SLU esclusi gli accessori.

Il perimetro del Piano di Recupero previsto per i casi 2) e 3) dovrà contenere tutti fabbricati e le aree pertinenti come si configuravano alla data di adozione del P.S.

In tutti i casi l'operazione di recupero deve prevedere la riedificazione sul sedime delle strutture preesistenti o nella loro stretta pertinenza od al più, in casi specifici da dimostrare in sede di PdR, nelle immediate vicinanze al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e di mantenere un presidio nel luogo originario. Gli interventi sono condizionati al rispetto dei caratteri tipologici, architettonici, tipici dell'edilizia rurale secondo le caratteristiche ed i materiali ricorrenti a livello locale così come definiti nell'All.3 alle presenti NTA.

La realizzazione di tutti gli interventi ammessi è condizionata alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo predisposto dal Comune da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca, per almeno 15 anni, il mantenimento dell'uso turistico ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione, nonché il rispetto degli impegni assunti alla realizzazione degli interventi di conservazione degli elementi di paesaggio e delle opere di sistemazione ambientale.

21.4.4 Disciplina finalizzata al recupero dei ruderi ⁽⁴⁾

I fabbricati riconosciuti come ruderi dal P.S., così come rappresentati nella tav. 2.2 del quadro conoscitivo "Risorse agro-ambientali; patrimonio edilizio rurale" ed altri eventuali ruderi legittimi presenti sul territorio, edificati precedentemente all'anno 1956 od oggetto di procedure autorizzative presso il Comune, seguono la disciplina edilizia prevista attualmente dal P.T.C. che consente di riedificare i ruderi, anche con cambio di destinazione d'uso purché ammissibile nella zona, qualora sia possibile documentare inequivocabilmente la consistenza volumetrica attraverso la permanenza di almeno 2/3 della muratura perimetrale originaria in elevazione e in pianta.

Qualora la preesistenza e la consistenza del fabbricato non presenti tale requisito, il fabbricato potrà essere riedificato solo ed esclusivamente quando:

- al momento della presentazione della pratica edilizia, esista una struttura edilizia allo stato di rudere;
- sia inequivocabilmente documentata, senza alcun elemento di incertezza, la consistenza originaria espressa in metri quadrati e altezza, attraverso atti e/o progetti approvati dal comune, atti pubblici o documentazione presente in altri enti pubblici.

La ricostruzione del fabbricato è ammessa solo se localizzata sul sedime originario o nella sua stretta pertinenza nel rispetto dei caratteri tipologici specifici della tipologia architettonica d'origine e comunque secondo le caratteristiche ed i materiali ricorrenti localmente nel territorio rurale così come definiti nell'Allegato 3 alle presenti NTA.

Tale disciplina non trova applicazione per i ruderi classificati come luoghi a statuto speciale o beni da sottoporre a tutela nelle aree a destinazione agricola, ad esclusione di quelli che abbiano assunto lo stato di rudere successivamente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 65.8 del PTC della Provincia di Pisa valgono le seguenti disposizioni:

- Gli edifici del territorio agricolo che versano in condizioni di degrado statico rilevante, compreso quelli che dalla data di approvazione del R.U. abbiano assunto lo stato di rudere, possono essere oggetto di interventi di recupero, fino alla demolizione e ricostruzione, in deroga alle prescrizioni indicate negli interventi ammissibili della schedatura, a condizione che sia presentata specifica documentazione attestante le cattive condizioni strutturali di porzioni o della totalità del fabbricato interessato e comunque nel rispetto di quanto prescritto al successivo comma.
- Sono esclusi da tale intervento gli edifici per i quali sia prevista la categoria di restauro conservativo nelle apposite schede del territorio rurale.
- Tali interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a) Riproposizione dello stesso sedime e del medesimo ingombro planovolumetrico salvo nei casi in cui condizioni di pericolosità elevata e molto elevata possono consentire il trasferimento in localizzazioni di sicurezza nei terreni contigui di proprietà; tale possibilità non si applica a strutture di particolare valore storico e documentale che dovessero essere individuate nella fase di analisi preliminare prevista al successivo comma;
 - b) L'edificio mantenga caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche degli edifici rurali;
 - c) Riutilizzo dei materiali originali recuperati compatibilmente alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative vigenti;
 - d) Manutenzione con conservazione e riqualificazione delle parti e degli elementi di pregio dell'edificio rinvenuti sia durante le operazioni di rilievo, che nella ricerca finalizzata alla corretta interpretazione storica.
- Tutti gli interventi dovranno essere preceduti da operazioni di rilievo diretto che documenti la presenza o meno di elementi architettonici e testimoniali significativi, nonché quelli legati all'eventuale evoluzione per fasi del fabbricato.
- Nel caso di realizzazione di locali interrati l'accesso dovrà essere previsto esclusivamente dall'interno del fabbricato da ricostruire.

21.5 Disciplina dei locali interrati ⁽²⁾

La realizzazione dei locali totalmente interrati su tutti i lati o parzialmente interrati e accessibili o non accessibili dall'esterno è vietata su tutti gli edifici identificati come luoghi a statuto speciale o beni da sottoporre a tutela.

Tali locali sono ammissibili in tutti gli altri casi con le seguenti caratteristiche tipologiche e dimensionali:

- Dimensioni massime pari al 30% della SLU dell'edificio fuori terra con eventuale unico accesso esterno; tali locali possono essere realizzati fuori dalla sagoma dell'edificio, purché all'interno del lotto di pertinenza, per una percentuale pari od inferiore al 20% delle SLU fuori terra degli edifici esistenti sprovvisti di locali interrati, e comunque fino ad una superficie massima di mq. 100;
- I suddetti locali devono avere un'altezza massima interna pari a ml. 2,70;
- In alternativa a quanto specificato ai punti precedenti potranno essere realizzati locali interrati, entro tutto il perimetro del fabbricato fuori terra, purché aventi altezza massima interna non

superiore a ml. 2,40;

- Totale interramento con esclusione del lato di accesso.

Nell'ambito degli interventi di cui al successivo art. 21.6, e previa sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo ivi previsto, è ammessa la realizzazione di locali interrati, con altezza massima non superiore a ml. 2,70, che si possano estendere anche al di fuori della sagoma dell'edificio soprastante, con una SLU massima, esclusa quella entro il perimetro del fabbricato, pari al 30% di quella di tutti gli edifici esistenti fuori terra presenti nel lotto di pertinenza privi di locali interrati, e comunque fino ad una superficie complessiva di mq. 200.

La superficie dei locali interrati non viene computata ai fini della SLU come definita al punto 12) delle definizioni dell'appendice "A".

Si specifica che tali locali hanno destinazione d'uso accessoria rispetto a quella dell'edificio principale.

Nel caso di interventi di tipo residenziale (civile o rurale), non creano incremento della SLU rispetto alle dimensioni minime di nuovi alloggi, anche se ottenuti mediante trasformazione del patrimonio edilizio esistente (alloggi che non potranno essere inferiori a 60 mq. SLU esclusi gli accessori) e non si possono considerare quali accessori pertinenziali ai sensi dell'art. 21.4.1 delle presenti norme.

Nei casi di destinazione ad uso agricolo (cantine ad esempio) tali locali sono considerati annessi agricoli.

21.6 Recupero del patrimonio edilizio per finalità turistico-ricettive ⁽²⁾

Per i diversi ambiti del territorio rurale, sui complessi edilizi, sui nuclei rurali e su tutti gli edifici non più funzionali all'attività agricola legittimi o presenti all'anno 1956, anche se compresi tra beni da sottoporre a tutela nelle aree a destinazione agricola, il cambio di destinazione d'uso da rurale o residenziale a turistico ricettivo (albergo, villaggio albergo, residenze turistico – alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) è sempre ammesso nei limiti del dimensionamento fissato dal P.S. alla tabella IV.

Per i fabbricati di grandi dimensioni e per quelli allo stato di rudere presenti nel territorio rurale, il cambio di destinazione d'uso per finalità turistico ricettive può avvenire con le limitazioni descritte all'art.21.4.3 delle presenti N.T.A.

Come previsto dal PTC in ambito rurale per i fabbricati, non classificati come luogo a statuto speciale, e non ricadenti nelle aree di paesaggio fluviale, nelle aree umide, nelle aree boscate, nelle aree di crinale e nelle aree caratterizzate dalla classe di pericolosità 4a e 4b idraulica e geomorfologica e dalla classe 4b idrogeologica, così come definite nelle rispettive Carte di Pericolosità idraulica, di Pericolosità geomorfologica e della Vulnerabilità del Piano strutturale, sono ammessi i seguenti interventi finalizzati alla ricettività turistica fino al limite massimo del dimensionamento fissato dal P.S. alla tabella IV., secondo la seguente casistica:

- interventi fino alla categoria della ristrutturazione urbanistica di strutture ricettive esistenti; sono anche ammessi gli ampliamenti di cui all'art. 21.3, 1° comma, che possano determinare anche la realizzazione di una nuova distinta unità edilizia;
- interventi per realizzare nuove strutture ricettive e di ristorazione, riutilizzando strutture edilizie esistenti tipicamente agricole e non più utili alla conduzione del fondo, che non comportino la demolizione degli edifici, se non di volumi secondari, con ricostruzione ed accorpamento della SLU eventualmente demolite; sono anche ammessi gli ampliamenti di cui all'art 21.3, 1° comma, che possano determinare anche la realizzazione di una nuova distinta unità edilizia;
- interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive, mediante la sostituzione edilizia, con demolizione totale dei manufatti edilizi esistenti e non più utili all'attività agricola e ricostruzione della SLU demolita; sono anche ammessi gli ampliamenti di cui all'art..21.3, 1° comma, che possano determinare anche la realizzazione di una nuova distinta unità edilizia;
- interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture turistico ricettive, mediante la sostituzione edilizia di annessi agricoli specialistici di grandi dimensioni ad esclusione delle serre fisse, con demolizione totale e ricostruzione parziale secondo i limiti fissati al precedente art. 21.4.3.

La realizzazione degli interventi diversi da quelli indicati all'art. 21.1 è condizionata alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo predisposto dal Comune da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca il mantenimento dell'uso turistico ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione, nonché il rispetto degli impegni assunti alla realizzazione degli interventi di conservazione degli elementi di paesaggio e delle opere di sistemazione ambientale, per almeno 15 anni.

21.7 Deroche standard minimi

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche del patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione del caso della totale demolizione e ricostruzione, sono previste deroghe alle disposizioni in materia di altezze e standard igienico sanitari per:

- il rapporto areoilluminante (RAI) di ogni singolo ambiente che potrà essere inferiore ad 1/8 fino ad arrivare ad 1/12 della superficie di calpestio del locale di abitazione;
- il rapporto areoilluminante (RAI) di ogni singolo ambiente che potrà essere anche inferiore ad 1/12 fino ad arrivare ad 1/18 della superficie di calpestio del locale di abitazione esclusivamente per gli edifici schedati e per i luoghi a statuto speciale in territorio rurale, ai fini della conservazione delle facciate, a condizione che sia dimostrata l'igienicità dei locali, anche utilizzando sistemi di ventilazione meccanica.

21.8 Aree di riqualificazione ambientale

Le aree di riqualificazione ambientale sono parti del territorio rurale interessate dalla presenza di cave e di microlottizzazioni agricole che nel primo caso una volta completato il piano di coltivazione devono essere riqualificate, e nel secondo caso essendo costituite dallo stratificarsi di un caotico insieme di annessi, percorsi, recinzioni, a servizio di piccoli orti destinati nella stragrande maggioranza ad autoconsumo, devono essere ricondotte ad un equilibrato rapporto tra funzioni, strutture ed ambiente circostante.

Obiettivo del presente piano è la riqualificazione ambientale di tali aree.

21.8.1 Aree di riqualificazione per orti

All'interno delle aree, individuate con specifico tratto grafico negli elaborati di R.U. come aree di riqualificazione per orti, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

a) Strade e sentieri :

- è ammessa l'apertura di nuovi sentieri pedonali-ciclabili, solo in funzione delle attività agricole;
- è ammessa la riqualificazione dell'assetto viario esistente purché non siano utilizzati manti asfaltici e/o impermeabili ed i percorsi principali siano alberati con filari di cipressi se in ambito collinare, con pioppi o salici rossi se in prossimità di corsi d'acqua in ambito di pianura;
- sentieri e piste ciclabili devono essere realizzati in terra battuta o con tecniche similari purché permeabili, e devono essere delimitati, ai lati, da siepi continue da realizzare con le essenze arbustive di cui all'Appendice B delle presenti norme;
- non è consentita la realizzazione di nuove strade carrabili.

b) Recinzioni :

- le recinzioni devono essere eseguite con siepi di essenze arbustive di cui all'Appendice B delle presenti norme;
- le reti delle recinzioni esistenti o di nuovo impianto devono essere totalmente inglobate da siepi di essenze arbustive di cui all'Appendice B delle presenti norme, ed avere un'altezza non superiore a cm.150 ed essere realizzati con struttura costituita da pali in legno e rete di colore verde scuro;
- i cancelli di accesso agli orti devono essere realizzati in legno.

c) Annessi :

- è consentita la realizzazione di annessi secondo quanto previsto dal Titolo III delle presenti norme. Per gli annessi ed i fabbricati esistenti, purché legittimi, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati alla riduzione del dissesto idrogeologico, del rischio idraulico e della riqualificazione ambientale dei luoghi. Per gli annessi esistenti, costruiti con tipologie e materiali in contrasto con quelli ammessi dalle presenti norme, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e demolizione e ricostruzione sulla base dei caratteri tipologici, dimensionali e dei materiali previsti dalle presenti norme;
- i pergolati devono essere realizzati esclusivamente con strutture in legno.

d) Servizi comuni :

- Fatto salvo quanto specificamente previsto dalle presenti NTA, è consentita la realizzazione di invasi, bacini, cisterne interrate comuni per irrigare gli orti;
- sulla base di un piano di riqualificazione ambientale (PA) di iniziativa pubblica o privata è consentita la realizzazione di spazi per attività ricreative, servizi igienici, servizi di ristoro comuni

con una superficie (SLU) non superiore a mq. 150 ed ad un'altezza in gronda non superiore a cm. 350.

Tutti gli interventi devono comunque concorrere alla riqualificazione ambientale dell'area.

21.8.2 Cave

Per le cave di cui al PRAE vigente (Piano Regionale per le Attività Estrattive) è consentito l'esercizio dell'attività conformemente al piano di coltivazione. Una volta esaurito il piano di coltivazione devono essere messi in atto tutti gli interventi previsti per la rinaturalizzazione dei luoghi. Sono consentiti altresì interventi volti alla realizzazione di impianti tecnologici e strutture di servizio ed alla manutenzione ed adeguamento di quelli esistenti, in funzione dell'attività svolta, nonché in funzione della sicurezza ed igiene del lavoro. Tali strutture e fabbricati devono essere rimossi alla cessazione delle attività di coltivazione della cava. Il perimetro attuale delle cave, individuato con specifico tratto grafico negli elaborati grafici del presente R.U., è conforme a quello definito dal succitato PRAE

Art. 22 Disciplina delle opere pertinenziali

22.1 Sistemazione delle aree scoperte e dei giardini ⁽²⁾

Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definito dalla normativa generale dovranno essere rispettati i seguenti criteri rivolti a tutelare gli elementi ed i caratteri costitutivi degli spazi rurali connessi ai fabbricati:

- dovranno essere preservate le formazioni arboree ed arbustive autoctone. Le essenze arboree di alto fusto, esistenti devono, comunque, essere mantenute e sostituite, con esemplari dello stesso tipo, nei casi di fine del loro ciclo vitale;
- è fatto divieto di rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sui fondi quali aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole, cisterne;
- non è consentito alterare la viabilità ed i percorsi esistenti in termini dimensionali e morfologici, sono consentite modeste, limitate, variazioni dei percorsi in prossimità dei fabbricati per accesso a gli stessi; sono consentite pavimentazioni in pietra di colore omogeneo a quella locale, in cotto e con la tecnica della ghiaia lavata con colorazione analoga al colore della terra in loco. E' ammessa la ricarica periodica di ghiaia a pezzatura e colorazione analoga a quella esistente e la rifinitura con la tecnica della ghiaia lavata;
- non è ammessa l'installazione di tenso-strutture o di box o similari prefabbricate in metallo o materiali plastici;
- è consentita la realizzazione di pergolati in legno o in metallo, senza copertura (sono ammissibili solo le stuoie in materiali naturali o i teli ombreggianti) e completamente aperti e con struttura terminale orizzontale; il pergolato può essere realizzato in aderenza al fabbricato oppure nelle sue immediate vicinanze;
- è consentita la realizzazione di tettoie e porticati, purché realizzate in legno con manto in coppi ed embrici, od in legno, od in rame, fino ad un massimo di mq. 120 per attività turistico ricettive a servizio della somministrazione di cibi e bevande, comunque nell'ambito degli interventi di cui al precedente art. 21.6, previa sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo ivi previsto, e di mq. 20 a servizio di singole unità abitative rurali o residenziali; nel caso di edifici produttivi, agrituristici e commerciali tale superficie può essere estesa fino a mq. 60 per ogni unità immobiliare, con l'obbligo della rimozione al momento della cessazione dell'attività. La superficie delle suddette tettoie non viene computata ai fini della SLU come definita al punto 12) delle definizioni dell'appendice "A";
- a servizio della singola area scoperta pertinenziale è consentita la realizzazione di un ripostiglio, in legno, per attrezzi, con una superficie massima complessiva non superiore a mq. 9,00 ed un'altezza massima in gronda non superiore a cm. 220;
- le eventuali aree destinate al parcheggio potranno essere rifinite esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la rifinitura con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per la viabilità sono consentite anche aree di parcheggio con prati carrabili realizzati con rete estrusa tridimensionale;
- il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce

schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto;

- l'eventuale inserimento di nuove piante è ammissibile e la loro scelta deve avvenire tra quelle elencate nell'elenco riportato nell'appendice B.

I giardini ed i parchi e comunque le aree esterne di pertinenza degli edifici di categoria 1a ed 1b, dei luoghi a statuto speciale e comunque dei fabbricati compresi tra i beni da sottoporre a tutela, presenti nel territorio rurale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Tali interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni presenti e la conservazione di pavimentazioni, elementi di arredo, tessitura di aiuole e percorsi originari. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, anche a carattere provvisorio, come box, garage, tettoie e simili. A servizio della singola area scoperta pertinenziale è consentita la realizzazione di un ripostiglio, in legno, per attrezzi, con una superficie massima complessiva non superiore a mq. 9,00 ed un'altezza massima in gronda non superiore a cm. 220. E' consentita l'esecuzione di opere esterne atte a ripristinare e valorizzare l'originaria configurazione delle aree esterne, mediante l'esecuzione e/o il ripristino di annessi e di opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, voliere, pergole, cisterne, pozzi, vialetti, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, etc. Le essenze arboree di alto fusto, esistenti devono, comunque, essere mantenute e sostituite, con esemplari dello stesso tipo, nei casi di fine del loro ciclo vitale.

22.2 Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze inferiori all'ettaro

Gli interventi di sistemazione ambientale relativi alle pertinenze degli edifici di cui si prevede la deruralizzazione, con pertinenza inferiore ad un ettaro, dovranno garantire un assetto dei luoghi simile a quello caratterizzato dall'esercizio di attività agricole.

Per tali interventi si rinvia alle indicazioni e prescrizioni, contenute nell'art. 18 delle presenti N.T.A., in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale.

22.3 Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze superiori all'ettaro

Gli interventi di sistemazione ambientale sulle aree di pertinenze di dimensioni superiori ad un ettaro, di edifici deruralizzati a seguito di "Programma Aziendale" o alienati in assenza di "Programma Aziendale", costituiscono adempimento di cui all'art. 12 della DPGR. 09.02.2007 n.5/R e successive modifiche ed integrazioni (art. 45 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni), e sono a carattere obbligatorio.

L'atto d'obbligo, predisposto per ogni caso specifico da parte dell'Amministrazione Comunale, da registrare e trascrivere nelle forme di legge ed a spese del richiedente, dovrà impegnare il richiedente stesso a:

- effettuare tutti gli interventi di sistemazione, manutenzione e gestione previsti nel progetto, costantemente ed a regola d'arte nell'arco dei 10 anni di validità dell'atto d'obbligo;
- depositare una polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione degli impegni intrapresi;
- non alterare la funzionalità della rete dei fossi e dei canali eventualmente presenti sulle pertinenze provvedendo a compiere periodicamente azioni di ripulitura delle arginature, a non inserire nel letto dei canali elementi di ostacolo al regolare deflusso delle acque quali riempimenti di terra, a non tombare o deviare tratti di tale rete;
- contribuire a garantire la stabilità dei suoli in ambiti collinari in condizioni di rischio geologico attraverso opere di manutenzione dei versanti anche attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, la predisposizione di semplici sistemi di ingegneria naturalistica capaci di contenere gli effetti di scivolamento dei terreni, la manutenzione della rete scolante;
- non effettuare sbancamenti che pregiudicano la stabilità del terreno nemmeno per consentire l'apertura di nuova viabilità;
- tutelare, anche attraverso interventi di recupero, gli spazi e le infrastrutture agricole a comune quali le aie, le fontane, gli abbeveratoi, i forni, i lavatoi eventualmente presenti sulle pertinenze;
- preservare e mantenere le essenze arboree autoctone provvedendo ad integrarle, laddove si renda necessario con altri elementi;
- tutelare le formazioni arbustive lineari a garanzia della tutela della biodiversità;
- realizzare le nuove piantumazioni con le specie tipiche del paesaggio rurale elencate nell'appendice B delle presenti N.T.A.;

- non introdurre specie esotiche salvo nei casi in cui si tratti di sostituire o integrare elementi presenti sulle pertinenze delle ville storiche di valore riconosciuto incluse nella schedatura del patrimonio edilizio o situazioni assimilabili;
- prestare particolare attenzione nel ripristino e salvaguardia di giardini storici, viali alberati, vegetazione riparia arborea, siepi camperecce e piante isolate;
- non utilizzare essenze estranee ai luoghi e/o infestanti anche ai sensi dell'art. 6 della L.R. 56/2000 e successive modifiche ed integrazioni che vieta espressamente l'utilizzazione, nelle opere di riforestazione, rinverdimento e consolidamento, delle specie vegetali esotiche invadenti Ailanto (*Ailanthus altissima*), Fico degli Ottentotti (*Carpobrotus sp.pl*), Fico d'India (*Opuntia ficus-indica*), Amorfa (*Amorpha fruticosa*) Robinia (*Robinia pseudoacacia*);
- preservare il manto erbaceo delle aree scoperte evitando la sostituzione dello stesso o di parti dello stesso con prati sempreverdi che comportano l'introduzione di sistemi di irrigazione;
- non modificare nei suoi caratteri di ruralità (larghezza, rifinitura, andamento) la viabilità presente sulle pertinenze;
- limitare l'inserimento di ulteriori percorsi che possano creare effetti aiuola o giardino.

22.4 Impianti sportivi di proprietà privata

Sugli impianti sportivi legittimi alla data di approvazione del P.S. sono ammissibili tutte le categorie di intervento previste dalla L.R. 1/2005 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

E' previsto l'adeguamento funzionale degli impianti anche con la realizzazione di attrezzature di supporto e di servizio necessarie per l'omologazione CONI e Federazioni Sportive secondo le Norme di sicurezza del D.M. 18.3.1996 e successive modifiche ed integrazioni. Tali interventi potranno essere autorizzati solo a seguito di un Piano Attuativo esteso a tutta l'area, finalizzato alla riqualificazione ed alla valorizzazione paesaggistica nonché alla riduzione dell'impatto acustico. È altresì consentita la realizzazione di nuovi impianti secondo quanto prescritto dal presente articolo purché non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tutti gli interventi succitati devono essere finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione paesaggistica, non dovranno alterare in alcun modo la struttura del paesaggio e nella loro realizzazione dovranno essere applicate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art. 145 della L.R.1/2005 e di quanto previsto in materia dal capo I al capo IV del Titolo VII delle presenti N.T.A..

Per tutti gli impianti sportivi previsti nel presente titolo è ammessa la realizzazione di recinzioni secondo quanto previsto dall'art. 22.6 delle presenti NTA ; tali impianti, in quanto pertinenziali, devono configurarsi come parti integrate in un unico spazio.

Gli impianti sportivi sono ammessi unicamente sulle pertinenze di fabbricati o complessi con prevalente funzione ricettiva (inclusa l'ospitalità agrituristica). Tali impianti, se connessi alla residenza, sono ammessi nella misura di un solo impianto, a scelta tra quelli citati nel presente titolo, per ogni singolo edificio isolato o singolo complesso edilizio.

22.4.1. Piscine ⁽⁴⁾

Il R.U., in coerenza con il P.S., ammette la possibilità di realizzare piscine pertinenziali a supporto di attività ricettive (agriturismo, strutture per il turismo rurale). In particolare, la realizzazione di piscine a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio delle funzioni di cui sopra;
- nel caso in cui si rendessero necessarie opere di sbancamento dei terreni, non potrà essere oltrepassata la quota di dislivello massimo di 90 cm. tra il piano della piscina e la quota di terreno sottostante;
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi.

Fatto salvo quanto prescritto dal vigente R.E. la realizzazione di piscine connesse alla residenza è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di un singolo edificio residenziale, anche qualora composto da più unità abitative; la realizzazione di più piscine a servizio di nuclei o complessi edilizi è condizionata alla redazione di una soluzione progettuale che risulti coerente con il contesto paesaggistico ed ambientale, nel rispetto dei requisiti generali contenuti nel Regolamento Urbanistico per il territorio rurale e degli obiettivi previsti agli articoli 14.3 e 15.2 del PTC.

- non è consentita la realizzazione di piscine completamente fuori terra; al fine di minimizzare l'impatto delle stesse sul paesaggio, sono da evitare collocazioni in zone terrazzate o di pendio. In ogni caso il piano del bordo superiore della piscina non potrà superare i 90 cm dal piano di campagna originario.
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi.

In ogni caso la realizzazione di piscine nel sistema a carattere naturale - ambientale è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai criteri generali e limiti dimensionali validi precedentemente riportati ma con aspetti prioritari relativi alla realizzazione di biopiscine con sistemi di biofiltraggio e fitodepurazione.

Non è consentita la realizzazione di piscine completamente fuori terra; al fine di minimizzare l'impatto delle stesse sul paesaggio, sono da evitare collocazioni in zone terrazzate o di pendio. In ogni caso il piano del bordo superiore della piscina non potrà superare i 90 cm dal piano di campagna originario ed essere raccordato armonicamente con il terreno circostante con opportune opere di riporto e modellamento.

Per le nuove piscine la progettazione dovrà sempre garantire l'inserimento paesaggistico e sarà oggetto delle valutazioni del "Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale" di cui all'art.5 del R.E..

22.4.2 Campi per pratiche sportive: tennis ; campetti polivalenti ; campi pratica

Il R.U., oltre alle piscine, ammette la possibilità di realizzare altri impianti sportivi pertinenziali sempre a supporto di attività ricettive (agriturismo, strutture per il turismo rurale) oppure connessi alla residenza nell'ambito del territorio rurale.

Tali impianti non sono invece ammessi nelle zone boscate per ragioni di tutela paesaggistica.

In tutti i casi le eventuali strutture a servizio, quali locali tecnici, depositi o spogliatoi, dovranno essere reperiti nell'ambito dei fabbricati esistenti, senza alcun incremento di SLU. o di volumetria.

Il sistema di illuminazione degli impianti sportivi dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso; pertanto si prescrive l'utilizzo di elementi illuminanti opportunamente schermati verso l'alto.

22.4.3 Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico sono ammesse su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone ricadenti all'interno delle aree di particolare interesse paesaggistico di cui all'art.29.1 delle presenti NTA fino ad un massimo di due capi.

Gli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali di cui al presente articolo, gli annessi per autoconsumo di cui al precedente art. 24 e gli annessi per fondi inferiori ai minimi di cui all'art. 19.6 sono tra loro alternativi: la richiesta dell'uno implica la rinuncia degli altri due fino al decadere della validità dei relativi atti d'obbligo di cui al presente articolo.

L'annesso per ricovero dei cavalli, inoltre, non può essere cumulato con gli ampliamenti una tantum previsti per gli annessi agricoli all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. fino al decadere della validità dell'atto d'obbligo di cui al presente articolo.

Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 30 metri dalle abitazioni, ad esclusione di quella del richiedente, qualora esistente.

Per poter realizzare gli annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie coltivata o boscata a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile.

Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto.

Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate in coerenza con i seguenti requisiti formali e dimensionali:

- Ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso.
- L'intero box dovrà essere realizzato in legno e il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.
- La pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.
- Non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati ancorché non computati ai fini volumetrici o della SLP dal R.E.
- non è consentita l'apertura di nuova viabilità per raggiungere gli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali; pertanto è necessario che questi siano collocati in prossimità dei percorsi esistenti.

Impegni da sottoscrivere nell'atto d'obbligo:

con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di durata decennale da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del P.c, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- documentare, secondo le disposizioni vigenti in materia veterinaria, il possesso dei capi equini, requisito senza il quale il titolo abilitativo relativo all'annesso per il ricovero dei cavalli non può essere rilasciato. A tal fine, prima del rilascio, dovrà essere fornita la posizione in riferimento all'anagrafe equina, il libretto di accompagnamento dell'equino e l'identificativo dell'equino presso il servizio veterinario dell'Azienda USL;
- mantenere la destinazione d'uso dell'annesso per ricovero cavalli per finalità amatoriali per un tempo illimitato;
- rispettare le norme igienico-sanitarie imposte dai disciplinari nazionali al fine di garantire la salubrità dei luoghi ed il benessere dell'animale;
- rimuovere l'eventuale recinzione non dopo 20 anni dalla comunicazione di fine dei lavori e certificazione di agibilità dell'annesso per ricovero cavalli;
- non richiedere la realizzazione di un annesso per autoconsumo di cui all'art. 24 delle presenti NTA e degli annessi di cui all'art. 19.6 per tutta la validità dell'atto d'obbligo stesso;
- non richiedere alcun ampliamento una tantum previsto per gli annessi agricoli all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. per tutta la validità dell'atto d'obbligo stesso.
- rimuovere l'annesso per ricovero cavalli per finalità amatoriali al cessare della necessità o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

Procedure autorizzative:

la procedura per il rilascio del titolo abilitativo (permesso a costruire a titolo gratuito convenzionato ai sensi dell'art. 78 L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni) per gli annessi per il ricovero dei cavalli, sia se previsti con un solo box che con due, può avvenire solo previo il parere favorevole delle competenti UU.FF. di Sanità Pubblica Veterinaria e Igiene e Sanità Pubblica della Azienda USL, il parere della Commissione Tecnica o il parere della Commissione Comunale per il paesaggio, nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico e del parere della Commissione di Qualità (CdQ) qualora la localizzazione rientri tra quelle obbligatorie di cui all'art.43.3 delle presenti norme.

Spetta al R.E. stabilire le sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.

22.5 Autorimesse a servizio di unità residenziali

Nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola si assume il principio generale che gli spazi da adibire ad autorimessa per funzioni abitative rurali e residenziali, per quelle turistico-ricettive ed agrituristiche non dovranno configurare nuove SLU sulle pertinenze dei fabbricati; pertanto la realizzazione di autorimesse in ampliamento di SLU è vietata.

Tali spazi, per autorimesse, potranno invece essere reperiti:

- all'interno dei fabbricati rurali o non rurali oggetto di intervento di recupero edilizio: tali spazi, infatti, potranno essere reperiti nell'ambito dei locali posti al piano terreno di tali fabbricati o in spazi già presenti sulle pertinenze per i quali, ove si renda più opportuno per ragioni di funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle norme sul patrimonio edilizio esistente, si ammettono interventi di trasferimento in adiacenza al fabbricato principale;
- all'interno della SLU complessiva dei nuovi edifici rurali realizzati; anche in questo caso il vano per l'eventuale autorimessa dovrà essere reperito nell'ambito della superficie disponibile al piano terreno del fabbricato.

Negli ambiti di fondovalle non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa qualora si renda necessaria la realizzazione della rampa di accesso, ritenuta altamente impattante sul paesaggio. Nell'ambito delle colline la realizzazione delle autorimesse interrate o seminterrate è ammessa solo ed esclusivamente nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, l'accesso all'autorimessa non necessiti di alcun movimento di terra per realizzazione di rampe e contemporaneamente non vi sia alcuna modifica delle rete delle acque sotterranee e superficiali, come definito nel precedente art. 21.5 delle presenti NTA.

La realizzazione di autorimesse nei luoghi a statuto speciale non è consentita.

22.6 Recinzioni

Fatto salvo quanto disposto dal vigente R.E. è ammessa la realizzazione di recinzioni delle pertinenze di abitazioni rurali, di edifici residenziali civili, di attrezzature ricettive o comunque di attività presenti nel territorio rurale, purché realizzate con staccionate in legno o rete a maglia sciolta con sostegni lignei o metallici verniciati e/o zincati, inseriti su plinti o su piccolo cordolo interrato o, se fuori terra, non superiore a cm 30 dal piano di campagna, poste in continuità con siepi multistrato di essenze autoctone o naturalizzate.

Limitatamente agli accessi pedonali e carrabili posti lungo le strade principali potrà essere realizzato, a sostegno di eventuali cancelli, un tratto di muratura o muratura con sovrastante ringhiera metallica in ferro di disegno semplice e colore grigio antracite opaco, il cui sviluppo non dovrà superare i ml 5 ed una altezza massima di ml 2,00. La parte in muratura dovrà essere rifinita con intonaco civile clorato in pasta con terre di colore omogeneo al colore della terra in loco, o realizzata con mattoni di recupero a vista o pietra di colore omogeneo a quella locale posata ad opera incerta od a filaretti irregolari.

Le recinzioni delle pertinenze degli annessi rurali sono ammesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola svolta; di norma non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza dell'annesso e il territorio agricolo circostante.

Sono ammesse recinzioni finalizzate alla tutela dei coltivi di aziende agricole da destinare alla protezione delle coltivazioni. Sono altresì consentite recinzioni per la delimitazione di aree destinate all'attività di allevamento. Tali recinzioni possono essere realizzate con pali in legno infissi direttamente a terra e rete a maglia sciolta od anche a maglia rettangolare verde. Gli atti preordinati alla realizzazione di tali opere sono sottoposti al parere preventivo del "Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale" di cui all'art.5 del R.E. nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico. L'altezza massima consentita per questo tipo di recinzione è stabilita in cm.200

22.7 Laghetti collinari – Invasi

Nelle aree del territorio collinare argilloso, stante l'assenza di risorse idriche sotterranee, è ammessa la realizzazione di laghetti collinari da realizzare, applicando i principi dell'ingegneria naturalistica e preferibilmente mediante semplice scavo del terreno, con idonea sagomatura delle scarpate. La cubatura massima di tali laghetti (pelaghi) è di 500 metri cubi. Per le aziende agricole

che necessitano di volumi maggiori d'acqua per uso irriguo o igienico e assimilati è consentita la realizzazione d'invasi collinari mediante sbarramento di impluvi esclusivamente con dighe in terra. Il volume massimo di acqua invasata non potrà superare i 30.000 metri cubi.

Art. 23 Caratteri tipologici e formali dei fabbricati rurali di nuova costruzione

I nuovi edifici rurali devono inserirsi nel contesto rurale esistente secondo i modelli insediativi consolidati che caratterizzano il paesaggio agrario, avere una configurazione planivolumetrica regolare e corrispondente a tipologie edilizie della tradizione rurale locale, di cui All.3 delle presenti NTA e rispettare i seguenti criteri costruttivi:

- la pianta deve essere rettangolare o quadrata e sviluppata su non più di due piani fuori terra, per un'altezza massima di gronda di 7,50 ml ;
- il paramento murario deve essere realizzato in modo continuo e laddove sia prevista la realizzazione di edifici destinati sia ad abitazione rurale che ad annesso rurale sono ammesse superfici murarie diaframmate con mandolato in pannelle o con cannicciato da realizzarsi secondo la tradizione locale;
- Le superfici esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori appartenenti alla tradizione locale (terre naturali, ocra, rosso mattone, etc.);
- la copertura dovrà essere del tipo a capanna o padiglione a falde con altezza di gronda costante e pendenza omogenea compresa tra il 25 e il 30%; non si ammettono aperture o interruzioni nelle falde di copertura ad eccezione di lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto e ispezione della copertura, terrazze a tasca nelle falde di copertura, né balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; non sono ammesse gronde in calcestruzzo;
- l'eventuale scala esterna dovrà essere non a sbalzo, secondo la tipologia tradizionale;
- è ammessa la realizzazione di logge e colombaie riconducibili alle tipologie tradizionali;
- volumi tecnici e locali accessori, comprese eventuali autorimesse, devono essere integrati nel volume complessivo dell'edificio;
- le aperture distribuite e dimensionate dovranno essere realizzate secondo le regole desunte dall'architettura rurale locale;
- gli infissi devono essere realizzati in legno e sono ammessi quali eventuali sistemi di oscuramento esterno, esclusivamente scuri interni, persiane in legno o portelloni tradizionali;
- nel caso di realizzazione di nuovi edifici destinati sia alla residenza rurale sia ad annessi agricoli, per quanto compatibile con le condizioni tipologiche e igienico-sanitarie, è preferibile integrare in un unico corpo edilizio le varie funzioni, secondo le regole tipologiche dell'architettura rurale tradizionale: funzione abitativa al primo piano e funzioni di annesso al piano terra, o secondo regole di crescita e aggregazione laterale.

I nuovi annessi rurali devono inserirsi nel contesto rurale esistente secondo i modelli insediativi consolidati che caratterizzano il paesaggio agrario, avere una configurazione planivolumetrica regolare e corrispondente a tipologie edilizie della tradizione rurale locale, di cui All.3 delle presenti NTA e rispettare i seguenti criteri costruttivi:

- le coperture devono avere il manto di copertura in coppi ed embrici in laterizio, essere del tipo a capanna e con falde con altezza di gronda costante e non superiore a ml 5 e pendenza omogenea compresa tra il 25 e il 30%; altezze maggiori potranno essere ammesse solo se espressamente indicate e motivate nell'ambito del Programmi Aziendali;
- i muri esterni devono essere realizzati con paramento continuo intonacato e tinteggiato con colori tradizionali; sono ammesse superfici murarie diaframmate con mandolato in pannelle o con cannicciato da realizzarsi secondo la tradizione locale;
- le aperture devono essere distribuite e dimensionate secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza desunte dall'architettura tradizionale locale;
- nel caso della realizzazione di più annessi, per quanto compatibile con le condizioni tipologiche e igienico-sanitarie, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio;

Art. 24 Annessi per autoconsumo

La realizzazione di annessi a supporto dell'attività di autoconsumo, finalizzata al mantenimento dei caratteri storici del paesaggio agricolo di pianura e alla tutela degli elementi di stabilità idrologica, è ammessa da parte di aziende agricole e soggetti diversi aventi titolo se siti al di fuori delle aree di cui all'art.28 delle presenti NTA.

L'annesso per autoconsumo non può essere cumulato con gli ampliamenti un tantum previsti per gli annessi agricoli all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. fino al decadere della validità dell'atto d'obbligo di cui al presente art. 24.3.

24.1 Requisiti per l'ammissibilità e dimensionamenti

Per poter costruire gli annessi per lo svolgimento dell'attività agricola anche in forme part-time ai fini delle produzioni per autoconsumo, nelle zone in cui gli stessi sono consentiti, è necessario possedere i seguenti requisiti:

- dimostrazione della assenza sul fondo di edifici o altre strutture in grado di adempiere alle funzioni di ricovero attrezzi e stoccaggio-deposito dei prodotti per le quali il manufatto stesso viene costruito;
- dimostrazione di non possedere sul fondo un locale accessorio all'abitazione su cui insiste un atto d'obbligo di impegno a non modificare la destinazione d'uso che potrebbe essere utilizzato come annesso per autoconsumo;
- realizzazione di un solo annesso per autoconsumo sul fondo agricolo per il quale si richiede il permesso di costruire con atto d'obbligo.

Laddove sia dimostrato il possesso dei requisiti citati, la realizzazione degli annessi per lo svolgimento dell'attività agricola dovrà rispettare i seguenti criteri dimensionali:

- per fondi di dimensioni maggiori o uguali a 0,5 ha., accorpati fino al limite minimo stabilito dal PTC, è consentito un annesso di superficie lorda di pavimento (SLU) massima di mq.18

Per fondi di dimensioni tra 500 mq e 0,5 ha ancorché accorpati di qualsiasi ordinamento colturale, non è ammessa la possibilità di realizzare annessi per autoconsumo. E' però possibile installare sul fondo un unico manufatto precario completamente in legno o in legno e cannicce, semplicemente appoggiato sul suolo con realizzazione di sole opere di ancoraggio delle strutture che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Per tali manufatti è ammessa una superficie massima coperta di mq.15 ed un'altezza massima inferiore a ml. 2,40.

24.2 Caratteri tipologici e formali

I nuovi annessi per autoconsumo, ove consentiti dal PS e così come disciplinati all'art. 24 delle NTA, devono avere una configurazione planivolumetrica regolare corrispondente ai caratteri tipologici e formali, di cui Allegato 3 delle presenti NTA ed al comma 2 dell'art. 6 del Regolamento DPGR del 9.2.2007 n. 5 ed avere i seguenti caratteri tipologici e formali:

- la struttura in legno deve essere rivestita esternamente con paramento in legno od in canne intrecciate (escluso stuoie) o con stipa rilegata;
- la copertura dovrà essere in legno, paglia, canne o lamiera di rame, gli eventuali pluviali e discendenti dovranno essere in rame;
- l'apertura di accesso dovrà essere posizionata sul lato corto e dovrà essere priva di superfici vetrate ma realizzata in legno naturale o verniciato con finitura a doghe orizzontali; le finestre sono ammissibili solo se realizzate dietro ad un frangisole/grata in legno;
- non è consentita la realizzazione di servizi igienici all'interno dell'annesso per autoconsumo;
- non è consentito l'allacciamento alle reti pubbliche, elettriche ed idriche;
- non è consentito realizzare pavimentazioni al di sopra di massetti in cemento; è invece ammessa la pavimentazione attraverso tavole in legno appoggiate o ancorate al massetto. Non sono ammesse realizzazioni di pavimentazioni esterne;
- non è consentita l'utilizzazione abitativa, ancorché saltuaria o temporanea;
- non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati ancorché non computati ai fini volumetrici o della SLU dal R.E.C;
- non è consentita l'apertura di nuova viabilità per raggiungere tali annessi per autoconsumo pertanto è necessario che questi siano collocati in prossimità dei percorsi esistenti.

24.3 Impegni da sottoscrivere nell'atto d'obbligo

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del P.c, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso per autoconsumo da realizzare;
- mantenere la destinazione d'uso di tale annesso per autoconsumo per un tempo illimitato ;
- mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto comunale;
- garantire la realizzazione, manutenzione e gestione delle opere ambientali e lo smontaggio dell'annesso per autoconsumo
- non richiedere alcun ampliamento una tantum previsto per gli annessi agricoli all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. per tutta la validità dell'atto d'obbligo stesso;
- rimuovere l'annesso per autoconsumo al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

24.4 Procedure autorizzative

La procedura per il rilascio del titolo abilitativo (permesso a costruire convenzionato ai sensi dell'art. 78 L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni) per gli annessi per autoconsumo, può avvenire solo previo il parere del "Collegio Tecnico" di cui all'art.3 del R.E. ed il parere del "Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale" di cui all'art.5 del R.E. nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico e del parere della Commissione di Qualità (CdQ).

Spetta al R.E. stabilire le sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.

Art. 25 Normativa di raccordo con la disciplina dell'agriturismo

25.1. Ospitalità in spazi aperti

Il presente R.U. stabilisce che l'ospitalità stagionale in spazi aperti, quale integrazione del reddito agricolo aziendale, è ammissibile, fatti salvi i luoghi a statuto speciale, le aree di cui all'art.29 ed all'art 28.2 delle presenti norme, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari ed il supporto a tali attività (bagni, lavabi, lavanderie ed altri locali tecnici) non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sia garantito un idoneo approvvigionamento idrico;
- sia garantito un efficiente sistema di smaltimento dei reflui ricorrendo, ove le condizioni lo consentano, alla fitodepurazione;
- sia garantito, dalla viabilità esistente, un idoneo accesso all'area;
- i percorsi e gli spazi di sosta dei mezzi non devono essere pavimentati con asfalto bensì devono essere realizzati in macadam o con la tecnica della ghiaia lavata o tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

I limiti dimensionali per tale attività sono definiti all'art.13 della L.R. 30/2003 e successive modifiche ed integrazioni mentre i requisiti per l'ospitalità in spazi aperti sono fissati dall'art. 27 del regolamento n. 46/2004 e successive modifiche ed integrazioni di attuazione della suddetta legge.

25.2. Interventi sul PEE per finalità agrituristiche

Il presente articolo fissa criteri per il recupero del patrimonio edilizio rurale per finalità agrituristiche orientando la tipologia di offerta ricettiva rispetto al tipo di intervento, anche al fine di preservare il carattere dell'edilizia rurale originaria.

In tal senso qualora gli interventi sul patrimonio edilizio avvengano in assenza di "Programma Aziendale", pertanto assimilabili al concetto di recupero conservativo del bene, il presente R.U. orienta l'offerta agrituristiche verso la realizzazione di unità abitative indipendenti in quanto tale tipologia risulta più idonea a conservare i caratteri architettonici e tipologici dell'organismo edilizio. In tal caso, in coerenza il comma 2 dell'art. 12 della L.R. 30/2003 e successive modifiche ed integrazioni, il R.U., al fine di recuperare il patrimonio rurale di valore storico architettonico e

ambientale incluso nella schedatura degli edifici di valore prevede la possibilità di raggiungere i 40 posti letto (PI) all'interno di tali edifici schedati.

Nel caso in cui per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio si renda necessaria l'approvazione del "Programma Aziendale" per il superamento dei limiti di definiti dalla L.R. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, il presente R.U. orienta la realizzazione di strutture ricettive verso posti letto in camere, con obbligatorietà di servizi a comune.

25.3. Somministrazione pasti, alimenti e bevande

Il presente R.U. stabilisce che, fino diverse disposizioni regolamentari dell'Amministrazione Comunale, la somministrazione di pasti, alimenti e bevande fino a trenta coperti è ammessa unicamente nei sistemi territoriali *Colline Agricole* e *Colline a Carattere Naturale- Ambientale* e nell'ambito del *Piano di Riqualificazione del tracciato della SRT 439* a supporto di attività turistiche di tipo escursionistico.

CAPO III. Disciplina degli interventi puntuali

Art. 26 Interventi di ampliamento di insediamenti produttivi, commerciali e direzionali esistenti

Per le attività di insediamenti produttivi diversi (produzione di beni come definita dal PTC) e per le attività di insediamenti commerciali e direzionali diversi (produzione di servizi come definita dal PTC) già esistenti nel territorio rurale alla data di adozione del P.S. è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere. Qualora le attività siano compatibili con il territorio rurale, sono altresì possibili cambi di destinazione d'uso ed ampliamenti una tantum per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, dovute al miglioramento del ciclo produttivo e alla sicurezza degli addetti sul luogo di lavoro. L'ampliamento una tantum non può essere superiore al 10% della SLU esistente. Tale ampliamento deve inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente e potrà essere realizzato in aderenza od all'interno della stretta area di pertinenza dell'edificio.

Gli ampliamenti una tantum sono condizionati al rispetto di quanto previsto dai titoli VII ed VIII delle presenti NTA e dalle schede di cui all'Allegato 2 delle presenti norme.

Art. 27 Disciplina delle Aree Puntuali

Il R.U. riconosce, all'interno del territorio rurale, alcune aree particolari denominate Aree Puntuali del Territorio Rurale (APTR), per le quali sono previsti specifici interventi. Tali aree, identificate con codice alfa-numeric, sono qui di seguito descritte, unitamente ai parametri urbanistici ed edilizi. Il loro perimetro è riportato con apposito tratto grafico nelle Tavv. 4a e 4b del R.U.

Tutti gli interventi ammessi nelle singole aree puntuali sono condizionati al rispetto delle prescrizioni dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti, di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

Il R.U. determina per ognuna di esse i seguenti parametri, destinazione d'uso ed indicazioni:

APTR 1 Mulino La Sterza

Si tratta di una ex struttura produttiva – artigianale, oggi in stato di abbandono. In questo luogo è possibile sviluppare un insieme di attività a basso impatto nella salvaguardia dell'ambiente circostante. Si prevede, a tale scopo, lo sviluppo di attività artigianali di qualità ed artistiche, integrate da servizi complementari sia per lo studio e la ricerca in questi specifici settori che per l'accoglienza, come: laboratori con i relativi servizi pertinenziali ; spazi per l'esposizione e la vendita dei prodotti; spazi per seminari e piccoli convegni; attrezzature ricettive e di ristoro. Il perimetro dell'area è indicato con specifico tratto grafico nella Tav. 5 a del R.U.

Sugli edifici esistenti legittimi , fatto salvo per il fabbricato del Mulino, sono ammissibili tutte le categorie di intervento previste dalla L.R. 1/2005 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica). Per il fabbricato del mulino sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione , restauro e risanamento conservativo:

- H. max: 6,50 mt.

- Indice piantumazione 0.02
- Volumi tecnici e tecnologici max: 10% Sc degli edifici esistenti
- Verde pubblico minimo 20% St

I volumi tecnici e tecnologici dovranno inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente e potranno essere realizzati in aderenza oppure all'interno della stretta area di pertinenza dell'edificio. In ogni caso l'ampliamento dovrà conformarsi alle tipologie proprie delle zone agricole ed i volumi tecnici e tecnologici dovranno inserirsi correttamente nel paesaggio agrario mediante opportune schermature di essenze vegetazionali perenni ad alto fusto autoctone.

Fatti salvi gli interventi di : ordinaria e straordinaria manutenzione; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia riguardante opere interne; per gli altri tipi di intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di Recupero

APTR 2 Area per centrale di produzione di energia mediante impianti eolici con potenza superiore a 300kw

Tale area è destinata ad accogliere una centrale per la produzione di energia elettrica mediante impianti eolici, di potenza superiore a 300kw, costituiti da uno o più generatori.

Il perimetro dell'area è indicato con specifico tratto grafico nella tavv. 4A e 4b del R.U.

I locali tecnici e di servizio ai generatori devono essere completamente interrati con accessi schermati da vegetazione costituita da arbusti ed alberi di essenze autoctone.

L'intervento è attuabile mediante gli strumenti di intervento previsti dalle vigenti norme in materia.

Gli interventi sulla viabilità per l'accesso al parco eolico dovranno rispettare i criteri previsti dal Titolo VI e dall'art. 39. In particolare ai fini della sicurezza della circolazione quando non sia possibile realizzare la larghezza minima di carreggiata che permette l'interscambio degli autoveicoli ai sensi della normativa vigente (larghezza minima corsia 2.70) si dovranno realizzare piazzole di sosta per l'interscambio nella misura e nella collocazione adeguata per garantire visibilità e sicurezza dell'interscambio.

Le strutture ed i fabbricati, realizzati della stessa centrale, devono essere rimossi, nel caso in cui venisse a cessare definitivamente l'attività di produzione di energia, ed i luoghi in cui è stata realizzata devono essere ripristinati e rinaturalizzati.

CAPO IV. Aree di Tutela del territorio rurale

Art.28 Aree a dominante naturale-ambientale

Le aree individuate, con specifici tratti grafici, nelle tavv. 4A e 4b di R.U. come "Parco di Pietra Cassia" e "Parco dei corridoi ecologici " sono aree di salvaguardia e tutela ambientale caratterizzate da ambiti di particolare interesse ambientale e paesaggistico come aree boscate , falesie, corsi d'acqua e relative golene, nonché la presenza di siti e testimonianze di interesse storico .Anche tali aree, di particolare valenza ambientale, naturalistica, storica e paesaggistica costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 1/2005 che disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio rurale. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 15.3 del P.S. e dall'art. 27 delle presenti NTA, nonché da quanto specificato nel punto 28.1.1. del presente articolo, non è consentita l'edificazione di alcun tipo di manufatto.

28.1 Parco di Pietra Cassia

Caratterizzato da aree boscate, da falesie e dalla presenza dei ruderi della Rocca omonima , dai ruderi di storici mulini e da una rete di percorsi storici e sentieri spesso in stato di abbandono. In questo ambito sono ammessi i seguenti interventi :

- a) Edifici di interesse storico e luoghi a statuto speciale: le modificazioni sono disciplinate da quanto previsto per le categorie 1a ed 1b dall'art. 21 (disciplina del patrimonio agricolo esistente) per quanto non in contrasto con il presente articolo e dall'Allegato 2 delle presenti norme;
- b) Luoghi a statuto speciale e Beni puntuali: è consentito quanto specificamente previsto dalle presenti NTA e dall'Allegato 2 delle presenti norme ;
- c) per gli edifici diversi da quelli succitati alle lettere a) e b), per quanto non in contrasto con il presente articolo, si applica quanto previsto per il patrimonio edilizio rurale dall'art.21 delle presenti norme.

- d) Interventi sugli edifici finalizzati alla creazione di attrezzature turistiche ricettive vale quanto previsto dagli artt 21.6 e.25 delle presenti norme;
- e) per gli annessi agricoli recenti è riconfermata la destinazione agricola: è vietato il cambio di destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 41 della LRT 1/2005).
- f) per gli edifici appartenenti ad aziende agricole in attività alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi di ampliamento e di completamento delle strutture produttive esistenti secondo quanto previsto dall'art.21.3 delle presenti norme;
- e) per quanto non in contrasto con il presente articolo, si applica quanto previsto dall'art.18.3 delle presenti norme.
- g) riapertura e sistemazione di sentieri e realizzazione di piste ciclabili ed ippovie;
- h) creazione di attrezzature finalizzate alla fruizione turistico-escursionistica e al presidio ambientale, quali: sentieri didattici, aree attrezzate per osservazione della fauna , per la sosta e pic-nic, punti di osservazione per la prevenzione degli incendi boschivi ;

Tutti gli interventi relativi al recupero e/o la sistemazione di sentieri e percorsi nonché alla realizzazione di aree attrezzate devono essere eseguiti con le metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica.

Al fine di consentire una adeguata divulgazione dei valori del Parco di Pietra Cassia e la valorizzazione naturalistica e storica di questo territorio sono permessi interventi per la realizzazione di manufatti temporanei. L'autorizzazione viene rilasciata sulla base di un programma gestionale che evidenzia le scelte e le strategie tese alle finalità del parco. La tipologia costruttiva consentita è quella del manufatto con struttura e tamponamenti esterni in legno, con copertura in lamiera di rame o coppi ed embrici ed altezza massima in gronda non superiore a cm.300, da realizzarsi secondo i seguenti dimensionamenti massimi:

- Sito di informazione turistica e divulgazione: mq. 35 comprensivi dei servizi;
- Centro noleggio mountain-bike: mq 30;
- Punto ristoro per vendita di cibi freddi e bibite: mq. 40 comprensivi dei servizi.
- Altane e punti di osservazione naturalistica:
 - altezza massima dei pali di supporto, fuori terra: 300cm
 - altezza massima complessiva della struttura: 510 cm
 - dimensione massima dell'altana, in pianta: 200 x 200 cm

Gli interventi sono condizionati al parere preventivo del "Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale" di cui all'art.5 del R.E. nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico e del parere della Commissione di Qualità (CdQ).

Non sono consentiti opere ed interventi che alterino l'equilibrio idrogeologico delle aree oggetto del presente articolo ed il loro assetto morfologico come previsto dalla L. R. 39/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni per i territori sottoposti a vincolo idrogeologico.

28.2 Parco dei corridoi ecologici

Caratterizzato da corsi d'acqua e relative golene che con la flora e la vegetazione riparia costituiscono i corridoi ambientali che connettono tra loro i diversi biotopi che contraddistinguono il territorio di Lajatico. In questi ambiti sono ammessi i seguenti interventi :

- a) opere che dimostrino la riduzione del rischio idraulico e del dissesto idrogeologico, nonché la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
- b) interventi di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale, per le aree riparie , boscate, di macchia e coltivate;
- c) ripristino di sentieri e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;
- d) creazione di attrezzature finalizzate alla fruizione turistico-escursionistica e al presidio ambientale, quali: sentieri didattici, aree attrezzate per osservazione della fauna , per la sosta e pic-nic, punti di osservazione per la prevenzione degli incendi boschivi ;

Tutti gli interventi relativi al recupero e/o la sistemazione di sentieri e percorsi nonché alla realizzazione di aree attrezzate devono essere eseguiti con le metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica.

28.2.1 Realizzazione di unità ambientali

Per unità ambientali si intendono aree con caratteristiche ecologiche di particolare interesse in collegamento con la rete idrologica. In tal senso si definiscono nuove unità ambientali aree di pianura soggette a naturale allagamento nelle quali è possibile con interventi strutturali migliorativi, (abbassamento del piano di campo) consolidare le aree allagate per la formazione di piccole zone umide stabili e conseguente formazione di boschetti igrofili. Tali aree devono essere destinate alla valorizzazione naturalistica del territorio e devono concorrere alla diversificazione degli habitat. Le procedure operative prevedono il rilascio di autorizzazione nei confronti del vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R.T. 39/2000.

28.2.2 Interventi sulla vegetazione a basso impatto ambientale

Al fine di favorire il transito, la permanenza e la riproduzione della fauna selvatica si ritiene necessario evitare la pulizia e/o lo sfalcio delle essenze erbacee spontanee e coltivate nella fascia di larghezza pari a 4 m dal margine della vegetazione ripariale. Nel caso in cui si renda necessario, l'intervento deve essere effettuato con mezzi dotati di dispositivi involo, per la salvaguardia della fauna.

Per la preservazione degli habitat sono da preferire metodologie di coltivazione biologica e/o di lotta integrata. Viene assolutamente vietato l'utilizzo di diserbanti sistemici ad una distanza inferiore ai 500 cm dal limite delle fasce ripariali.

28.2.3 Regolamentazione delle attività agricole

Nell'ambito del Parco dei Corridoi Ecologici è fatto divieto di lavorazione profonda ad una distanza inferiore ai 150 cm dal bordo dell'alveo dei corsi d'acqua, al fine di garantire l'integrità dell'apparato radicale della vegetazione ripariale arborea e arbustiva.

Il taglio raso della vegetazione ripariale non è mai consentito. Viene consentito il trattamento avviamento a fustaia ove sono presenti le idonee caratteristiche, con ripulitura degli argini finalizzata al ripristino dell'alveo. Ogni intervento, anche se interessa superfici inferiori ai 2.000 mq è soggetto ad autorizzazione.

Al fine di incrementare lo sviluppo della rete ripariale, la fascia laterale al margine degli alvei, ove non sia presente vegetazione arborea e/o arbustiva, sino ad una distanza minima di 100 cm deve essere rilasciata alla naturale colonizzazione vegetale.

Sono consentite piantumazioni e/o interventi di consolidamento degli alvei e delle sponde attraverso le metodologie dell'ingegneria naturalistica.

28.2.4 Interventi di mitigazione per opere di collegamento e infrastrutture tecnologiche

L'interramento delle linee elettriche di media ed alta tensione, condutture, impianti tecnologici deve avvenire con scavo effettuato ad una distanza minima di 300 cm dalla base degli alberi per evitare danni irreparabili agli apparati radicali.

La realizzazione di infrastrutture di collegamento, passaggio, dovrà essere mitigata con impianto di siepi a doppia struttura arbusti-alberi al fine di costituire un idoneo corridoio fruibile dalla fauna. Le specie utilizzabili sono elencate nell'Appendice B delle presenti NTA.

28.2.5 Realizzazione di manufatti temporanei con funzione di supporto alla fruizione dei percorsi ciclabili, escursionistici ed ippovie

Al fine di consentire una adeguata divulgazione dei valori del Parco dei Corridoi Ecologici e la valorizzazione agri-faunistica del territorio sono permessi interventi per la realizzazione di manufatti temporanei. L'autorizzazione viene rilasciata sulla base di un programma gestionale che evidenzia le scelte e le strategie tese alle finalità del parco. La tipologia costruttiva consentita è quella del manufatto con struttura e tamponamenti esterni in legno, con copertura in lamiera di rame o coppi ed embrici ed altezza massima in gronda non superiore a cm 300, da realizzarsi secondo i seguenti dimensionamenti massimi:

- Sito di informazione turistica e divulgazione: mq 35 comprensivi dei servizi;
- Centro noleggio mountain bike: mq 30;
- Ricovero per cavalli (vedi Allegato 3);
- Punto ristoro per vendita di cibi freddi e bibite: mq 40 comprensivi dei servizi;
- Altane e punti di osservazione naturalistica:
 - altezza massima dei pali di supporto, fuori terra: 300cm;
 - altezza massima complessiva della struttura: 510 cm;
 - dimensione massima dell'altana, in pianta: 200 x 200 cm.

Gli interventi sono condizionati al parere preventivo del "Collegio Tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale" di cui all'art.5 del R.E. nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico e del parere della Commissione di Qualità (CdQ).

Non sono consentiti opere ed interventi che alterino l'equilibrio idrogeologico delle aree oggetto del presente articolo ed il loro assetto morfologico come previsto dalla L. R. 39/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni per i territori sottoposti a vincolo idrogeologico.

Art.29 Aree di particolare interesse paesaggistico

Il PS riconosce, nell'ambito del territorio comunale, le aree di particolare interesse paesaggistico, così come indicate nella tav. P.3 "Statuto del territorio: contesto paesaggistico" del progetto di piano, in coerenza con gli indirizzi e i criteri contenuti negli strumenti provinciale e regionale di governo del territorio.

Anche tali aree, di particolare valenza paesaggistica costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 1/2005 che disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio rurale. Le aree individuate, con specifici tratti grafici, nelle Tavv. 4a e 4b di R.U. come "Aree di crinale" e "Fascia di rispetto" sono aree connotate dai caratteri che contraddistinguono il paesaggio collinare di questa parte della Toscana. Un paesaggio da salvaguardare, tutelare, conservare e in alcuni casi da ripristinare nelle sue componenti ambientali, antropiche, storiche e culturali.

Art.29 Aree di particolare interesse paesaggistico

29.1 Aree di crinale

Il RU ha individuato il sistema dei crinali quale sistema di riferimento e di connotazione paesistico ambientale per la pianificazione (Tavv. 4a e 4b), che comprende sia i crinali principali che delimitano i bacini idrografici, sia specifici ambiti di rilevanza ambientale paesaggistica percettiva; pertanto, ove tali aree siano rimaste libere da insediamenti consolidati, il profilo deve essere preservato integro da manufatti e costruzioni di qualsiasi genere. Laddove, invece il crinale stesso sia stato l'elemento determinante che ha dato luogo all'abitato, gli interventi dovranno relazionarsi con l'esistente.

Per le aree di crinale valgono tutte le norme definite dal presente titolo, nel rispetto delle condizioni dettate dal Titolo VII ed VIII del Presente R.U, dagli articoli dal 20 al 25 compresi del PIT approvato con DCR n. 72 del 24.7.2007 e dalle schede di paesaggio di cui all'Allegato 2 alle presenti NTA, con le seguenti limitazioni:

- gli impianti a rete per il trasporto dell'energia dovranno essere esclusivamente interrati;
- le opere per la prevenzione e difesa dagli incendi dovranno esercitare il minimo impatto;
- gli interventi edilizi previsti nel crinale libero da insediamenti consolidati dovranno mantenere la linea di massimo colmo delle coperture almeno 15 metri al di sotto della quota minima del tratto di crinale di appartenenza, in modo da non alterare l'integrità del crinale stesso, come definito al comma 1;
- gli interventi edilizi previsti nel crinale caratterizzato da un insediamento consolidato dovranno avvenire in coerenza con gli assetti planoaltimetrici del contesto nel quale è inserito;
- nel caso di un unico edificio singolo ed isolato sito all'interno del tratto di crinale di appartenenza, l'intervento dovrà avvenire mantenendo esattamente inalterati gli assetti planoaltimetrici originali precedenti fino ad arrivare, per motivi esclusivamente strutturali, alla totale demolizione e fedele ricostruzione;
- gli interventi previsti nelle immediate vicinanze di tutte le aree di crinale, dovranno essere realizzati in modo da non alterare la percezione del crinale stesso.

Tutti gli interventi nelle aree di crinale, che modificano l'aspetto esteriore dello stato dei luoghi, sono sottoposti alla valutazione obbligatoria e vincolante della Commissione di Qualità con particolare attenzione all'aspetto percettivo del sistema dei crinali.

La disciplina edilizia contenuta nella presente norma non si applica ai luoghi a statuto speciale ed ai beni puntuali riportati nell'art.8 delle presenti NTA nonché ai beni catalogati nelle schede dell'Allegato 2 delle presenti NTA, per i quali valgono le categorie di intervento e quanto specificamente disposto, dall'art.8 e dalle schede succitate.

29.2 Fascia di rispetto paesaggistico-ambientale della strada SP 45

La fascia di rispetto della strada SP45, individuata con specifico tratto grafico sulla tavv.4a e 4b del presente R.U., è costituita da aree inedificate del territorio rurale, poste ai margini della SP45, che per le loro caratteristiche ambientali e morfologiche rappresentano ambiti di interesse paesaggistico come declivi, affacci, punti panoramici, belvedere, filari di alberi, piccole zone boscate.

Fatti salvi: gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui alle lettere g) ed h) dell'art.78 della L.R.T. 1/2005; la realizzazione di tettoie e porticati di cui all'art.22.1; la realizzazione di annessi necessari alla conduzione del fondo e gli annessi di cui all'art.22.4.3 (Annessi per il ricovero dei cavalli a fini amatoriali), da realizzare comunque entro un raggio di ml. 50,00 dall'edificio principale e da schermare con quinte costituite da alberi e siepi; gli ampliamenti una tantum di cui all'art.21.3 delle presenti NTA; nell'ambito di tali aree non è consentita l'edificazione ex novo di alcun tipo di manufatto, compresi annessi agricoli precari e temporanei, serre e manufatti pertinenziali. E' altresì consentita la realizzazione di annessi agricoli interrati o seminterrati come cantine, magazzini, etc. Sono sempre ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione ambientale, le sistemazioni a verde e le attività agricole in funzione della salvaguardia dell'ambiente. Sono pertanto consentite le colture di tipo tradizionale e che comunque non modificano la morfologia dei terreni coltivati. In particolare non è consentita l'esecuzione di movimenti di terra, sbancamenti, arginature, escavazioni ed in generale tutte quelle opere che comportino modifiche all'assetto idrogeologico di tali aree. A salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio non è consentito il taglio degli alberi presenti nella fascia di rispetto. In particolare le essenze arboree di alto fusto esistenti, nei casi di fine del loro ciclo vitale, devono comunque essere sostituite, con esemplari dello stesso tipo.

Art.30 Salvaguardia paesaggistico-ambientale

Gli interventi consentiti, in base alle norme del presente R.U., devono comunque rispettare l'obiettivo di conservazione delle qualità paesaggistiche del territorio rurale e dei diversi ambiti che lo caratterizzano. Pertanto non sono ammesse opere che alterino l'integrità:

- delle strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione degli assetti paesistici (scarpate, dislivelli di quota, golene, elementi caratteristici dell'idrografia dei luoghi);
- degli elementi naturalistico-ambientali significativi come alberature, corridoi verdi, boschi, macchie, filari di alberi, siepi, vegetazione riparia, etc.;
- delle componenti proprie del paesaggio agrario come la maglia poderale segnata da elementi irrigui ed alberature, terrazzamenti, nuclei e manufatti rurali di interesse storico, architettonico, testimoniale, percorsi poderali;
- degli elementi di interesse archeologico e storico-culturale come, ad esempio: vestigia di antichi insediamenti, ruderi, manufatti, edicole, ponti, aie, cisterne, annessi ed edifici con caratteri architettonici tipici tradizionali.

Si prevede inoltre che:

- la nuova realizzazione o la ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche per la produzione ed il trasporto di energia elettrica debba evitare alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del contesto ambientale. A tal fine si fa obbligo di predisporre idonee misure di mitigazione dell'impatto delle opere che ne riducano sensibilmente gli effetti sul paesaggio visivo. Ove non risulti possibile l'interramento delle infrastrutture a rete, la realizzazione delle stesse deve tener conto delle seguenti raccomandazioni, in particolare per le linee elettriche:
 - preferire il raggruppamento delle nuove condutture con le altre già esistenti (ad esempio nel caso di linee parallele, montare sugli stessi tralicci più linee elettriche);
 - nelle zone più acclivi, le linee elettriche devono seguire i solchi vallivi ed evitare per quanto possibile l'attraversamento trasversale delle valli;
 - le condutture devono seguire tracciati ondulati e non eccessivamente rettilinei in modo da non creare fughe prospettiche;

- evitare l'attraversamento dei crinali, seguendo invece le depressioni naturali del terreno preferendo le linee ai piedi dei pendii;
 - l'ubicazione dei volumi tecnici di servizio è consentita solo in quei luoghi ove non si creino situazioni di "disturbo" con gli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti l'intorno;
 - i volumi tecnici, se ammissibili, dovranno essere preferibilmente interrati almeno su tre lati, realizzando fronti brevi, per diminuirne l'impatto visivo; In ogni caso dovranno essere schermati con filari di siepi ed alberi di essenze autoctone;
- la creazione di nuovi percorsi interpoderali sia ammessa qualora questi risultino indispensabili per consentire l'accesso ai fondi. Nel caso di realizzazione di nuovi percorsi si deve comunque tener conto della rete di viabilità storicamente esistente ed operare con opportuni adeguamenti funzionali della stessa. L'utilizzo di asfalti e bitumi non è ammesso; è invece ammissibile la tecnica della terra battuta, del macadam, della ghiaia lavata, ed altre tecniche similari; lo stesso vale per i percorsi di servizio agli impianti, per i sentieri ed i percorsi naturalistici, escursionistici, e le ippovie;
- siano salvaguardati i manufatti di ingegneria idraulica (fontanili, canali, etc) quali testimonianze storiche e culturali, promuovendo il recupero della loro funzionalità;
- l'apposizione di cartellonistica turistico-informativa debba rispondere ad un progetto unitario.

TITOLO IV SPAZI DELLA TRASFORMAZIONE RILEVANTE*CAPO I. Ambiti della trasformazione intensiva***Art. 31 Articolazione delle aree della trasformazione intensiva**

Il R.U. individua le aree della trasformazione intensiva, esterne ai centri abitati, a cui attribuisce un ruolo rilevante nei processi di trasformazione dei centri abitati. In queste aree è prevalente il tema del controllo unitario dell'addizione di nuovi insediamenti artigianali, residenziali e di servizio, come completamento funzionale ed alla riqualificazione ambientale. La loro priorità è definita in base al rapporto di complementarità rispetto alle principali reti infrastrutturali e alle opere pubbliche in programma, cui le aree della trasformazione intensiva sono funzionalmente e spazialmente collegate.

Le aree della trasformazione intensiva sono riportate sulle tavv 1 e 2 del R.U. ed evidenziate con apposito segno grafico. Ciascuna area individuata nell'elaborato cartografico rinvia, per ambiti specifici, a corrispondenti "Schede di assetto" allegate alle presenti NTA (Allegato 1). Attraverso tali schede il R.U., in riferimento a quanto specificamente previsto dall'art.33 delle presenti norme, individua invarianti, prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella predisposizione dei P.A.. I tracciati viari definiti nelle schede di assetto, salvo specifiche prescrizioni, sono da considerarsi orientativi e da approfondire in sede di progettazione delle opere viarie.

Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, la superficie minima da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie dell'area salvo diversi accordi con l'amministrazione in fase di redazione del P.A.

Per la definizione degli usi consentiti specificati per ciascuna scheda si rimanda all'art. 5 delle presenti N.T.A. ed al Piano di localizzazione e distribuzione delle funzioni.

Tutte le aree della trasformazione intensiva sono considerate, ai sensi del D.M.1444/1968, zona territoriale omogenea "C", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, ovvero zona territoriale omogenea "D", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente produttivo, commerciale, commerciale all'ingrosso e deposito o direzionale; zona territoriale omogenea "F", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente a servizi e attrezzature di interesse comune.

Per tutti gli ambiti oggetto di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni:

- Indirizzi per la qualità dei progetti di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

Art. 32 Disciplina degli ambiti della trasformazione intensiva

Per la prima fase di attuazione, il R.U. individua le seguenti aree di trasformazione intensiva:

Ambiti a destinazione residenziale

TrR1 - Lajatico sud	(scheda di assetto n.1)
TrR2 - Lajatico sud-est	(scheda di assetto n.2)
TrR3 - Orciatico nord-est	(scheda di assetto n.3)
TrR4 - Orciatico nord	(scheda di assetto n.4)

Le aree della trasformazione intensiva sono individuate negli elaborati cartografici dal perimetro che corrisponde alla superficie territoriale di riferimento. Non concorrono alla capacità edificatoria: la viabilità pubblica esistente che viene mantenuta, le aree con vincolo di inedificabilità assoluta, le aree con precedenti destinazioni a standard derivanti da atti relativi ad interventi edilizi, convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo.

Gli interventi ammessi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni, dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti, di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

32.1 Ambiti a destinazione residenziale

TrR1 LAJATICO SUD

-Obiettivi della trasformazione

Le trasformazioni previste si collocano in un quadro di completamento e riorganizzazione della parte meridionale del centro abitato, con interventi di nuova edificazione residenziale e verde pubblico, nel quadro della riorganizzazione dell'accesso sud di Lajatico e della dotazione di verde pubblico e di parcheggi pubblici a servizio degli impianti sportivi

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Realizzazione di una fascia filtro alberata di verde pubblico lungo l'esistente strada di accesso al centro abitato;
- realizzazione di uno spazio a verde pubblico attrezzato nella fascia compresa tra l'attuale strada di accesso al centro abitato e le nuove volumetrie edilizie;
- realizzazione di un unico accesso veicolare all'area innestato con l'attuale direttrice per il centro abitato.

2 - PRESCRIZIONI

- Localizzazione di parcheggi pubblici , alberati, sul fronte della strada di accesso al centro abitato ;
- realizzazione di una fascia a filare di alberi, lungo tutto il confine dell'area verso valle.

3 - INDIRIZZI

- Accesso ai lotti dalla strada di interconnessione viaria.

-Usi consentiti

- Residenza, esercizi commerciali di vicinato, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande artigianato di servizio alle persone, uffici pubblici e privati, servizi.

-Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 13.
- Numero piani fuori terra: 2.
- Altezza massima fabbricati: H = 7,50 ml.
- Distanza dai confini: ml.5.00.
- Rc = 30%
- Le funzioni diverse dalla residenza sono alternative alla stessa. Quindi al posto di uno o più alloggi fino al massimo di n. 5 alloggi possono essere realizzati edifici con funzioni diverse dalla residenza ma compatibili con la stessa. Come parametro edificatorio, per funzioni diverse dalla residenza, viene considerata una SLU pari a mq.120 per ogni alloggio in meno da realizzare.
- La realizzazione di interventi, con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è subordinata al soddisfacimento dei relativi standards.

TrR2 LAJATICO SUD-EST

-Obiettivi specifici

Le trasformazioni previste si collocano in un quadro di completamento e riorganizzazione della parte meridionale del centro abitato, con interventi di nuova edificazione residenziale e verde pubblico, nel quadro della riorganizzazione dell'accesso sud di Lajatico e della dotazione di verde pubblico e di parcheggi pubblici .

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Realizzazione di uno spazio a verde pubblico come elemento di testata della fascia filtro alberata;
- realizzazione di un unico accesso veicolare all'area innestato con la strada esistente.

2 - PRESCRIZIONI

- Localizzazione di parcheggi pubblici alberati pubblici ;
- realizzazione di un percorso pedonale di interconnessione tra le diverse aree a destinazione pubblica, compreso quelle esterne all'ambito stesso;
- realizzazione di una fascia filtro alberata (filare continuo di alberi) lungo i confini dello stesso ambito.

3 - INDIRIZZI

- Creazione di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati.

- Usi consentiti

- Residenza, esercizi commerciali di vicinato, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande artigianato di servizio alle persone, uffici pubblici e privati, servizi.

-Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 5.
- Altezza massima fabbricati : H = 7,50 ml.
- Numero piani fuori terra: 2.
- Distanza dai confini: ml.5.00.
- Rc = 30%
- Le funzioni diverse dalla residenza sono alternative alla stessa. Quindi al posto di uno o più alloggi fino al massimo di n.2 alloggi possono essere realizzati edifici con funzioni diverse dalla residenza ma compatibili con la stessa. Come parametro edificatorio, per funzioni diverse dalla residenza, viene considerata una SLU pari a mq.120 per ogni alloggio in meno da realizzare.
- La realizzazione di interventi, con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è subordinata al soddisfacimento dei relativi standards.

TrR.3 ORCIATICO NORD-EST**-Obiettivi specifici**

Le trasformazioni previste si collocano in un quadro di completamento e riorganizzazione della parte nord-est del centro abitato, con interventi di nuova edificazione residenziale, verde pubblico e parcheggi.

-Previsioni di assetto**1 - INVARIANTI**

- Realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato lungo il nuovo asse di penetrazione viaria;
- riorganizzazione della viabilità di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti e con i percorsi rurali;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che degli spazi pubblici od uso pubblico.

2 - PRESCRIZIONI

- Localizzazione dei parcheggi pubblici lungo la viabilità di penetrazione;
- creazione di filari alberati ed uno spazio a verde pubblico attrezzato lungo la viabilità di penetrazione e lungo il confine dell'area di trasformazione.
- Non sono consentite tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni destinate a residenza urbana bensì a tipologie che meglio si inseriscano nel contesto esistente contraddistinto da un centro abitato di tipo rurale e da insediamenti agricoli come cascine, fattorie, ville rustiche. Pertanto devono essere evitate tipologie edilizie che comportino una forte concentrazione dell'edificato in singole aree e privilegiate le tipologie tipiche dell'ambiente rurale, come case isolate mono o bifamiliari ed a schiera secondo gli schemi di cui all'Allegato 3 delle presenti N.T.A.

3 - INDIRIZZI

- Articolazione dei lotti residenziali a contorno dell'area pubblica.

-Usi consentiti

- Residenza, esercizi commerciali di vicinato, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande artigianato di servizio alle persone, uffici pubblici e privati, servizi.

-Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 8.
- Numero piani fuori terra: 2.
- Altezza massima fabbricati : H = 7,50 ml.
- Distanza dai confini: ml.5.00.
- Rc = 30%
- Le funzioni diverse dalla residenza sono alternative alla stessa. Quindi al posto di uno o più alloggi fino al massimo di n.3 alloggi possono essere realizzati edifici con funzioni diverse dalla residenza ma compatibili con la stessa. Come parametro edificatorio, per funzioni diverse dalla residenza, viene considerata una SLU pari a mq.120 per ogni alloggio in meno da realizzare.
- La realizzazione di interventi, con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è subordinata al soddisfacimento dei relativi standards.

TrR.4 ORCIATICO NORD

-Obiettivi specifici

Le trasformazioni previste si collocano in un quadro di completamento della parte settentrionale del centro abitato e di riorganizzazione dell'accesso nord di Orciatice con interventi di nuova edificazione residenziale e verde pubblico.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato lungo l'asse di penetrazione viaria di accesso al parcheggio ed all'area del Centro didattico di Orciatice relativo al progetto P.I.3.1 di cui all'art.35.1 delle presenti NTA ;
- riorganizzazione della viabilità di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti e con i percorsi rurali;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che degli spazi pubblici di uso pubblico.

2 - PRESCRIZIONI

- Localizzazione dei parcheggi pubblici lungo la viabilità di penetrazione;
- creazione di filari alberati ed uno spazio a verde pubblico attrezzato lungo la viabilità di penetrazione;
- Non sono consentite tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni destinate a residenza urbana bensì a tipologie che meglio si inseriscano nel contesto esistente contraddistinto da un centro abitato di tipo rurale e da insediamenti agricoli come cascine, fattorie, ville rustiche. Pertanto devono essere evitate tipologie edilizie che comportino una forte concentrazione dell'edificato in singole aree e privilegiate le tipologie tipiche dell'ambiente rurale, come case isolate mono o bifamiliari ed a schiera secondo gli schemi di cui all'Allegato 3 delle presenti N.T.A.
- Garantire l'accesso e quindi il collegamento tra la strada di progetto e la strada vicinale esistente;
- In sede di Piano Attuativo l'assetto dell'insediamento residenziale deve essere definito tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche dell'area.

3 - INDIRIZZI

- Accesso ai lotti dalla strada di interconnessione viaria.

-Usi consentiti

- Residenza esercizi commerciali di vicinato, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande artigianato di servizio alle persone, uffici pubblici e privati, servizi.

-Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 6.
- Numero piani fuori terra: 2.

- Altezza massima fabbricati : H = 7,50 ml.
- Distanza dai confini: ml. 5.00.
- Rc = 30%
- Le funzioni diverse dalla residenza sono alternative alla stessa. Quindi al posto di uno o più alloggi fino al massimo di n.2 alloggi possono essere realizzati edifici con funzioni diverse dalla residenza ma compatibili con la stessa. Come parametro edificatorio, per funzioni diverse dalla residenza, viene considerata una SLU pari a mq. 120 per ogni alloggio in meno da realizzare.
- La realizzazione di interventi, con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è subordinata al soddisfacimento dei relativi standards.

Art. 33 Modalità di attuazione delle trasformazioni intensive

Le aree della trasformazione rilevanti si attuano per mezzo di un P.A., così come disposto negli artt. 6 e 7 delle presenti norme.

I P.A. devono rispettare integralmente gli elementi prescrittivi delle schede di assetto di cui all'allegato 1 e di quanto disposto dal precedente art. 32. Le modifiche degli elementi prescrittivi delle schede di assetto costituiscono variante al R.U.

Le aree della trasformazione intensiva, qualora gli interventi previsti rispettino integralmente gli elementi prescrittivi delle schede di assetto, possono essere attuate tramite stralci funzionali autonomi, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio;
- qualora le superfici relative a verde pubblico attrezzato o per servizi, e le superfici relative a strade, piazze e parcheggi, comprese all'interno dello stralcio funzionale, siano percentualmente inferiori a quelle complessive dell'intera scheda di assetto, la differenza percentuale di tali superfici dovrà essere reperita utilizzando le superfici comprese all'interno dell'area di trasformazione;
- l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti;
- il sistema delle urbanizzazioni a rete dello stralcio funzionale dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

Gli stralci funzionali dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda di assetto.

Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della trasformazione tramite stralci funzionali autonomi. Tale facoltà dovrà avere, come criterio guida, la prossimità all'edificato, della proposta di parziale attuazione dell'area di trasformazione, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, significative discontinuità del tessuto urbano.

La realizzazione degli interventi nelle aree della trasformazione intensiva viene assoggettata ad una disciplina specifica per la definizione degli oneri concessori e dell'eventuale concorso alla contestuale realizzazione anche in permuta di opere e spazi di interesse pubblico. La disciplina è rinviata ad uno specifico provvedimento della amministrazione comunale da adottarsi preliminarmente alla approvazione dei P.A..

CAPO II. Ambiti della trasformazione strategica

Art. 34 Articolazione degli ambiti della trasformazione strategica

Il R.U. individua le aree esterne ai centri abitati a cui attribuisce un ruolo particolarmente rilevante nei processi di trasformazione, riconoscendole come prioritarie per la prima fase di attuazione, e definendole quali aree della trasformazione strategica, investite da interventi di particolare complessità che necessitano di una attuazione coordinata e programmata delle azioni pubbliche e private (Progetti integrati).

Sono inoltre aree della trasformazione strategica quelle a cui il R.U. attribuisce un ruolo di trasformazione per il riassetto e la riqualificazione del tessuto già urbanizzato.

Nelle aree della trasformazione strategica, riportate sulle tavv. 1,2,3,4a e 4b del R.U. ed evidenziate con apposito segno grafico, il R.U. provvede alla:

- localizzazione puntuale degli ambiti oggetto di intervento e le nuove centralità previste dall'art. 15 delle NTA del P.S., rinviando la definizione dei meccanismi attuativi e la valutazione degli effetti delle opere in programma alla successiva attuazione delle procedure in regime di P.I. (Art. 35 delle NTA del R.U.);
- la localizzazione puntuale e gli schemi di assetto funzionale-morfologico dei Progetti Integrati dall'art. 15 delle N.T.A. del P.S., rinviando la definizione dei meccanismi attuativi e la valutazione degli effetti delle opere in programma, alla successiva attuazione delle procedure in regime di P.I. (Art. . 35 delle NTA del P.S.).

Ciascuna area individuata negli elaborati cartografici di R.U. di rinvia, per ambiti specifici, a corrispondenti "Schede di assetto" (allegato 1). Attraverso tali schede il R.U., in riferimento a quanto specificamente previsto dall'art. 35 delle presenti norme, individua invarianti, prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella predisposizione dei P.I. I tracciati viari definiti nelle schede di assetto, salvo specifiche prescrizioni, sono da considerarsi orientativi e da approfondire in sede di progettazione delle opere viarie.

Gli interventi ammessi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni, dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti, di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

Art. 35 Disciplina degli ambiti della trasformazione strategica ⁽³⁾

Il R.U. individua i seguenti ambiti di trasformazione strategica:

Progetti Integrati:

P.I.1 Progetto di riqualificazione ambientale ed urbanistica della frazione "La Sterza".

P.I.2 Progetto di riqualificazione del tracciato della S.R.T.

P.I.3 Progetto di valorizzazione ambientale ed agrifaunistica. Tale progetto è articolato dal P.S. nei seguenti quattro progetti stralcio funzionali:

P.I.3.1 Progetto di valorizzazione ambientale per la diffusione della didattica ambientale (centro didattico di Orciatice);

P.I.3.2 Progetto per la realizzazione della rete sentieristica di collegamento ai sistemi delle colline a carattere naturale e ai siti storico-culturali;

P.I.3.4 Progetto per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di supporto all'attività escursionistica.

Ogni progetto stralcio funzionale, afferente al succitato P.I.3, può essere redatto e realizzato autonomamente, sulla base di quanto previsto dall'art.15.3 del P.S. e dalle presenti norme.

Ai sensi dell'art.15 del P.S., il R.U. individua come disciplina transitoria delle aree della trasformazione strategica, fino all'attuazione del P.I. il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e come tipologie di intervento ammissibili la sola manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la definizione di cui all'art. 136, comma 1, lett. a) e art. 135, comma 2, lett. b), della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tutti gli ambiti oggetto di P.I. valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII;
- per quanto riguarda le aree posizionate in prossimità della S.R.T.439, con particolare riferimento a quelle in loc. La Sterza, I Frati e Ragone, gli interventi sono condizionati alle seguenti prescrizioni:
 - a) per tutte le strade di competenza regionale deve essere garantita una fascia di rispetto secondo quanto disposto dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92;
 - b) gli accessi alle strade regionali, devono essere progettati in ottemperanza alle norme vigenti;

- c) tutte le varianti e gli interventi puntuali previsti sulle strade regionali devono rispettare quanto previsto dal DPR n.41/R del 02.08.2004 art.3 (Programmazione degli interventi) relativo al "Regolamento Regionale per l'esercizio delle funzioni di competenza regionale in materia di viabilità, ai sensi dell'art 33 comma 4 della legge regionale 1.12.1998 n.88".

35.1 Progetti Integrati ⁽³⁾

Il R.U. definisce la localizzazione puntuale dei sei Progetti integrati. Rinvia ai relativi P.I. il compito di specificare i meccanismi attuativi e gli strumenti di intesa che rendano trasparenti e valutabili preventivamente contenuti ed effetti delle opere in programma e la loro effettiva aderenza con gli obiettivi del P.S.

Il R.U. rinvia alla procedura del P.I. la definizione specifica delle destinazioni d'uso coerenti con il P.S., le presenti norme ed il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni. In tale ambito deve, inoltre, essere delimitata con maggior dettaglio l'area effettivamente interessata allo sviluppo delle funzioni e le aree complementari destinate al verde e ai servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

In previsione dell'avvio della procedura di P.I. il R.U. detta fin d'ora le seguenti prescrizioni:

P.I.1 : PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED URBANISTICA DELLA FRAZIONE "LA STERZA"

Il progetto integrato ha per oggetto l'intero centro abitato de La Sterza .

Il R.U. specifica i contenuti funzionali e localizzativi del progetto integrato di riqualificazione de La Sterza, così come previsto dall'art. 15.1 delle NTA del Piano Strutturale. L'ambito soggetto a P.I. è individuato sulla tav. 3 di R.U. con specifico tratto grafico.

All'interno dell'area succitata oggetto di P.I. Si prevedono quattro sub ambiti funzionali : l'area 01"La Sterza Ovest", l'area 02" La Sterza Nord-Ovest", l'area 03" La Sterza Centrale", l'area 04" La Sterza est" come da schede di assetto allegate (schede di assetto n.5, n.6, n.7 e n.8), tale articolazione costituisce invariante.

- Obiettivi generali della trasformazione

Riqualificare il tessuto frammentato ed inorganico, che caratterizza questa frazione, esaltando al contempo il ruolo di crocevia, Porta della Val d'Era ed importante accesso al territorio di Lajatico di questo luogo. Pertanto nell'ambito della complessiva opera di riqualificazione urbanistica ed ambientale di ricucitura, e riconfigurazione de "La Sterza" si prevede la realizzazione di una nuova centralità che si articoli intorno ad una piazza destinata ad attrezzature commerciali, alberghiere, servizi alle persone, attività bancarie e finanziarie e residenza, con funzione dominante a servizi. E' inoltre previsto il potenziamento e l'inserimento ex novo di attività artigianali ed attrezzature commerciali specializzate, anche di media superficie, un bus terminal, nuovi parcheggi, attrezzature ricreative e per il tempo libero, servizi di informazione ed orientamento dei turisti. Il progetto è esteso all'intera frazione de "La Sterza".

-Condizioni alla trasformabilità

Oltre a quanto previsto dal Titolo VII delle presenti norme, le trasformazioni previste dal piano dovranno essere precedute:

- dalla verifica sul tipo di fognatura (separata o mista) e sulla effettiva capacità di smaltimento della stessa, prevedendo, ove occorra, la realizzazione di impianti di depurazione .
- dalla verifica dell'adeguatezza ,ai nuovi fabbisogni, della rete dell'acquedotto esistente. Comunque devono essere effettuate tutte le azioni necessarie al contenimento dei consumi d'acqua prevedendo anche il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili;
- dalla verifica di fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII delle presenti norme.

In sede attuativa dei singoli interventi dovranno essere acquisite le specifiche certificazioni del gestore competente in merito all'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture idonee a garantire l'approvvigionamento idrico, la depurazione, l'approvvigionamento energetico, la mobilità, approvvigionamento gas e lo smaltimento rifiuti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle modalità di raccolta dei rifiuti, soprattutto di tipo differenziato. A tale scopo devono essere inseriti spazi attrezzati per la raccolta differenziata, proporzionati all'utenza prevista ed adeguatamente schermati da quinte costituite da siepi continue di altezza adeguata.

Fatto salvo quanto ulteriormente previsto dalle presenti norme, la realizzazione di nuovi interventi di edificazione è possibile solo nei casi in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- realizzazione di edifici basati sull'applicazione dei principi dell'edilizia bioclimatica, del contenimento dei consumi energetici e della produzione di energia da fonti rinnovabili;
- riqualificazione di aree e fabbricati dismessi o sottoutilizzati mediante interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica;
- assenza di opere che determinino modificazioni significative della morfologia del suolo e del paesaggio;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica prioritaria nel caso di interventi in aree compromesse;
- architetture di qualità, caratterizzate da apprezzabili livelli di interazione con l'ambiente circostante, senza che questo significhi scelte "di stili vernacolari".

Le quantità di SLU e di alloggi previsti dal P.S., per ciascuno dei quattro sub ambiti funzionali sono distribuiti sull'intera area di ciascun sub ambito con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I.

- P.I.1 Sub ambiti funzionali

P.I.1 - AREA 01 : LA STERZA OVEST

-Obiettivi specifici

- Completamento e riorganizzazione degli insediamenti residenziali e non, esistenti contribuendo alla riqualificazione del centro abitato nel suo insieme ed allo sviluppo di una nuova centralità destinata a funzioni collettive e a servizi di interesse pubblico;
- favorire la formazione di una nuova centralità, con la creazione di nuovi spazi di animazione urbana in grado di rafforzare le funzioni a servizio delle popolazioni residenti e del turismo;
- ridefinire il nodo di ingresso alla frazione, anche attraverso il potenziamento di spazi pubblici e servizi;
- creare una fascia di filtro/compenetrazione rispetto alla adiacente area per insediamenti produttivi- commerciali esistente.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Realizzazione di una piazza pavimentata alberata;
- salvaguardia del tratto del botro delle Macchie al margine dell'area di trasformazione;
- nuova organizzazione dell'assetto viario di penetrazione integrata con la rete esistente;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che degli spazi pubblici o di uso pubblico.

2 - PRESCRIZIONI

- Organizzazione delle superfici destinate alla lottizzazione residenziale e dell'ambito oggetto di ristrutturazione edilizia/recupero in funzione della localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- realizzazione di un percorso pubblico pedonale di interconnessione tra piazza, verde pubblico e parcheggi;
- i parcheggi devono essere alberati.

3 - INDIRIZZI

- Messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati;
- localizzazione delle superfici commerciali e a servizio.

-Usi consentiti

- Residenza;
- servizi;
- commerciale;
- artigianale di servizio, compatibile con la residenza;
- turistico ricettivo e/o culturale;
- direzionale.

-Dati dimensionali

- Residenza:
- per la parte relativa a nuova edificazione : n.14 alloggi;
- per la parte sottoposta a ristrutturazione: n.12 alloggi. In sede di rilascio del titolo abilitativo potrà essere valutata la possibilità di ridurre il numero di questi alloggi, incrementando le superfici per servizi, attività culturali, commerciali, direzionali ed artigianato di servizio di cui in appresso di una misura pari a mq.100 per ogni alloggio non realizzato.
- Servizi, attività turistiche e culturali, commerciali, direzionali ed artigianato di servizio: mq.2400 da recupero, e mq. 150 da nuove costruzione.
- Servizi ed attrezzature di interesse pubblico: mq. 800.
- H max = ml.10,00.
- Numero, massimo, piani fuori terra: 3.

P.I.1- AREA 02 “LA STERZA NORD”- Obiettivi specifici

L'area rappresenta il completamento dell'ingresso al centro abitato ed alla strada provinciale per Lajatico che conduce a Lajatico. Caratterizzandosi come elemento di ingresso al territorio comunale di Lajatico, per questa area vengono individuate funzioni finalizzate ad esaltare il concetto di porta ed a qualificarlo sotto l'aspetto dell'accoglienza. Pertanto si prevede:

- la realizzazione di una piccola piazza alberata;
- la destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva: albergo, ristorante-bar;
- la residenza per il proprietario e/o il gestore e/o il custode della struttura.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Creazione di una piazza alberata in corrispondenza dell'innesto tra la Traversa A e la strada provinciale per Lajatico;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che degli spazi pubblici o di uso pubblico.

2 – PRESCRIZIONI

- Realizzazione di una fascia di verde pubblico con percorsi pedonali lungo la strada provinciale per Lajatico.

3 - INDIRIZZI

- Messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e aree private.

-Usi consentiti

- Turistico ricettivo: albergo, ristorante, bar;
- residenza per il proprietario e/o il gestore e/o il custode della struttura.

-Dati dimensionali

- Numero posti letto (da recupero): n.15.
- Numero alloggi: n.2.
- Numero piani fuori terra: 2.
- Altezza massima fabbricati: H = 8,50.
- Incremento SLU per le superfici destinate a bar/ristorante: mq. 50.

P.I.1- AREA 03 “LA STERZA CENTRALE”- Obiettivi specifici della trasformazione

L'area rappresenta un completamento della parte centrale dell'ambito urbano de La Sterza destinato ad insediamenti produttivi, commerciali e servizi in adiacenza alla STR 439. La trasformazione è finalizzata a dotare l'insediamento di un centro di attività commerciali e di servizi alle imprese ed alle persone.

-Obiettivi specifici

- Integrazione dell'area di trasformazione con l'area produttiva esistente;

- realizzazione di parcheggio alberato.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Creazione di una fascia di alberature di alto fusto, in filare, lungo il fronte stradale principale ;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- realizzazione di parcheggio d'uso pubblico alberato con accesso dalla rete viaria locale interna al centro abitato.

2 – PRESCRIZIONI

- Realizzazione di percorsi pedonali lungo la rete viaria locale.

3 - INDIRIZZI

- Messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche o di uso pubblico e lotti privati.

-Usi consentiti

- direzionale;
- commerciale;
- artigianale di servizio ;

-Dati dimensionali

- Superficie Lorda di Pavimento (SLU): mq 1.000.
- Numero piani fuori terra: 2.
- Altezza massima fabbricati : H = 8,00.

Le quantità di SLU saranno distribuite sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I

P.I.1- AREA 04 “LA STERZA EST ”

- Obiettivi specifici della trasformazione

L'area rappresenta un completamento del margine est dell'insediamento produttivo e commerciale, in adiacenza alla STR 439. La trasformazione è finalizzata a reperire nuove aree per insediamenti artigianali.

-Obiettivi specifici

- Integrazione dell'area di trasformazione con l'area produttiva esistente, collegando i rispettivi assetti di penetrazione viaria;
- riduzione dell'impatto visuale dei nuovi insediamenti artigianali, con particolare riferimento alla STR 439.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Creazione di una fitta fascia di alberature di alto fusto in filare, lungo il fronte stradale principale ;
- salvaguardia del tratto di fosso naturale al margine dell'area di trasformazione;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che degli spazi pubblici o di uso pubblico.

2 – PRESCRIZIONI

- Destinazione degli argini del botro delle Macchie ad area di salvaguardia e tutela ambientale;
- realizzazione di parcheggio alberato d'uso pubblico.

3 - INDIRIZZI

- messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati.

-Usi consentiti

- Attività manifatturiere artigianali ed attività di supporto funzionalmente connesse con le attività artigianali;
- commerciale;
- commercio all'ingrosso e di deposito;
- direzionale.

-Dati dimensionali

- Superficie Lorda di Pavimento (SLU): mq 2,000.
- Numero piani fuori terra: 1.
- Altezza massima fabbricati : H = 8,00.

Le quantità di SLU saranno distribuite sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I

P.I.2 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TRACCIATO DELLA S.R.T. 439

Il progetto integrato ha per oggetto la parte di SRT 439 che interessa il territorio di Lajatico facendo propri il progetto e l'opera di riabilitazione ed ammodernamento del tracciato stradale.

Il R.U. specifica i contenuti funzionali e localizzativi del progetto integrato di riqualificazione del tracciato della S.R.T.439 così come previsto dall'art. 15.2 delle NTA del Piano Strutturale. Gli ambiti soggetti a P.I. sono individuati sulla Tav. 4a di R.U. con specifico tratto grafico.

All'interno delle aree succitate oggetto di P.I., preso atto del progetto di riqualificazione dello stesso tracciato stradale, già in parte attuato in tempi recentissimi, per consentire un più agevole raggiungimento degli obiettivi posti dal P.S. , si prevedono due sub ambiti funzionali quali elementi trainanti del processo generale di rivitalizzazione e dotazione di servizi : l'area 01 loc. "I Frati" (scheda di assetto n.9) e l'area 02 loc."Ragone" (scheda di assetto n.10) allegate al presente R.U., tale articolazione costituisce invariante.

-Obiettivi Generali:

- Prevedere funzioni ed attività integrate tra loro tali da far sì che la S.T.R.439 possa costituire sia un asse attrezzato a servizio dei residenti ,degli utenti della strada ,del turismo di transito, sia un luogo di promozione del territorio di Lajatico e di marketing delle aziende locali.
- Prevedere nell'ambito del più generale obiettivo di riqualificazione funzionale, ambientale e paesaggistica l'inserimento, sia mediante il recupero dell'edificato esistente che con nuove costruzioni, delle seguenti attività: attrezzature turistiche, artigianato di servizio alle persone e alle cose, attrezzature commerciali ed espositive con particolare riferimento ai prodotti locali, artigianato di qualità, stazioni di servizio, spazi pubblici e zone verdi attrezzate , esercizi di somministrazione (bar e ristoranti).

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio nonché riqualificazione degli stessi nelle aree compromesse, secondo i criteri dell'art. 15 del P.S.;
- le aree dove possono essere ubicati aree di sosta attrezzate, una eventuale stazione di servizio , strutture turistico ricettive, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande, consiste nelle fasce con sviluppo parallelo a monte ed a valle a quello della STR 439, come individuato con specifico tratto grafico sugli elaborati grafici del presente R.U.;
- coerenza delle funzioni con quanto definito dal P.S.;
- nuova organizzazione dell'assetto viario di penetrazione integrata con la rete esistente;
- elevata qualità architettonica ed ambientale sia degli edifici che delle aree a verde, dei punti di sosta , dei parcheggi e dell'arredo urbano;
- articolazione in due sub ambiti funzionali : l'area 01 loc. "I Frati" (scheda n.5) e l'area 02 loc."Ragone"(scheda n.6).

2 - PRESCRIZIONI

- I parcheggi devono essere alberati;
- le zone verdi e le aree di sosta attrezzate devono essere alberate.

3 - INDIRIZZI

- Messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree oggetto di intervento , il territorio aperto e la viabilità;
- localizzazione delle superfici destinate agli specifici usi previsti.

-Usi consentiti

- Servizi ;
- commerciale;

- artigianato di servizio (servizi alle persone; assistenza e riparazione veicoli); laboratori artigianali per produzioni artistiche e tradizionali ;
- turistico ricettivo e servizi complementari;
- agricolo;
- distributori di carburante.

-Condizione alla trasformabilità

Oltre a quanto previsto dal Titolo VII delle presenti norme , le trasformazioni previste dal piano dovranno essere precedute:

- dalla verifica sul tipo di fognatura (separata o mista) e sulla effettiva capacità di smaltimento della stessa, prevedendo, ove occorra, la realizzazione di impianti di depurazione ed ove possibile, del tipo basato sulla fitodepurazione;
- dalla verifica dell'adeguatezza ,ai nuovi fabbisogni, della rete dell'acquedotto esistente. Comunque devono essere effettuate tutte le azioni necessarie al contenimento dei consumi d'acqua prevedendo anche il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili;
- dalla verifica di fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII delle presenti norme.

In sede attuativa dei singoli interventi dovranno essere acquisite le specifiche certificazioni del gestore competente in merito all'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture idonee a garantire l'approvvigionamento idrico, la depurazione, l'approvvigionamento energetico, la mobilità e lo smaltimento rifiuti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle modalità di raccolta dei rifiuti, soprattutto di tipo differenziato. Nei sub ambiti funzionali e comunque nelle aree oggetto di intervento devono essere previsti spazi attrezzati per la raccolta differenziata, proporzionati all'utenza prevista ed adeguatamente schermati da quinte costituite da siepi continue e filari di alberi.

Devono essere limitate le installazioni di stazioni radio base e tralicci d'alta tensione, per l'impatto che provocano sul paesaggio.

Trattandosi di un territorio interessato da spiccata naturalità, è essenziale utilizzare ogni accorgimento che limiti l'impatto antropico sulla vegetazione e sulla fauna.

Fatto salvo quanto ulteriormente previsto dalle presenti norme , la realizzazione di nuovi interventi di edificazione è possibile solo nei casi in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- 1-realizzazione di edifici basati sull'applicazione dei principi dell'edilizia bioclimatica, del contenimento dei consumi energetici e della produzione di energia da fonti rinnovabili;
- 2-riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate mediante interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica;
- 3-assenza di opere che determinino modificazioni significative della morfografia del suolo e del paesaggio;
- 4-riqualificazione ambientale e paesaggistica prioritaria nel caso di interventi in aree compromesse ;
- 5-architetture di qualità caratterizzate da apprezzabili livelli di interazione con l'ambiente circostante, senza che questo significhi scelte "di stili vernacolari";

Deve comunque essere privilegiato il recupero del patrimonio edilizio esistente ed al di fuori degli interventi di nuova costruzione relativi ai due sub ambiti funzionali : l'area 01 loc. "I Frati" e l'area 02 loc."Ragone" gli interventi di nuova costruzione devono essere limitati alla realizzazione di una stazione di servizio ed a piccole strutture come chioschi e piccoli gruppi di servizi.

La progettazione di ogni nucleo da definire con i soggetti attuatori deve tenere conto della struttura di insieme dell'asse attrezzato, anche in rapporto ai sistemi territoriali interessati dallo stesso, sia per gli aspetti architettonici, tipologici ambientali che per quelli funzionali, per l'ottenimento di una stretta integrazione e sinergia delle diverse strutture ed attività che vengono ad essere svolte nell'ambito gravitazionale della SRT 439.

- P.I.2 Sub ambiti funzionali

P.I.2 AREA 01 LOC. "I FRATI"

-Obiettivi specifici

- La riorganizzazione degli insediamento esistente contribuendo alla riqualificazione del nucleo abitato nel suo insieme;
- favorire la creazione di attività e spazi attrezzati in grado di rafforzare le funzioni a servizio delle popolazioni residenti e del turismo di passaggio;
- creare una fascia verde di filtro/compenetrazione tra S.T.R 439 e l'area destinata ad attività.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Realizzazione di una piazzetta pavimentata nell'ambito dell'area oggetto di ristrutturazione urbanistica ;
- nuova organizzazione dell'assetto viario di penetrazione integrata con la viabilità esistente.

2 - PRESCRIZIONI

- Organizzazione delle superfici destinate ad attività artigianali, commerciali e di servizio e dell'ambito oggetto di ristrutturazione urbanistica in funzione della localizzazione degli spazi pubblici ;
- realizzazione di un percorso pubblico pedonale di interconnessione tra le diverse aree il verde pubblico ed i parcheggi;
- i parcheggi devono essere alberati.

3 - INDIRIZZI

- Messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati, nonché lungo la S.T.R. 439 e la viabilità di penetrazione;
- localizzazione delle superfici commerciali e a servizio.

-Usi consentiti

- Residenza, limitatamente agli edifici, nell'ambito destinato a ristrutturazione urbanistica, aventi tale funzione al momento dell'adozione del presente R.U.;
- servizi;
- commerciale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- somministrazione di cibi e bevande;
- artigianale di servizio.

-Dati dimensionali

- Per interventi di ristrutturazione urbanistica, ed interventi di nuova edificazione finalizzati alla realizzazione di attività artigianali, commerciali e di servizio: SLU max mq 2.000.
- I complessivi 2000 mq di SLU, destinati dal P.S. ad attività artigianali, commerciali e di servizio, saranno distribuiti sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I.
- Per gli interventi di recupero, mediante ristrutturazione urbanistica, riguardanti edifici con funzione residenziale in atto si applica quanto previsto all'art.14.3 delle presenti N.T.A. per le aree di riqualificazione.
- Altezza massima H = ml. 4,00.

Le succitate quantità di SLU saranno distribuite sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I

P.I.2 AREA 02 LOC."RAGONE"

-Obiettivi specifici

- Favorire la formazione di una nuova struttura ricettiva di qualità , dotata di servizi complementari alle stesse attività ricettive in grado di rafforzare le funzioni a servizio del turismo e di promozione del territorio di Lajatico;
- realizzazione di aree a verde pubblico attrezzate a servizio del turismo di transito.

-Previsioni di assetto

1 - INVARIANTI

- Creare una fascia verde attrezzata di filtro/compenetrazione rispetto alla S.T.R.439 mantenendo e salvaguardando le alberature esistenti;

- salvaguardia e mantenimento delle siepi e dell'impianto vegetazionale presente lungo botri, canalette e confini dei campi;
- nuova organizzazione dell'assetto viario di penetrazione integrata con la viabilità esistente.

2 - PRESCRIZIONI

- Organizzazione delle superfici destinate alla nuova edificazione in funzione della localizzazione delle aree a verde pubblico attrezzate;
- messa a dimora di filari alberati lungo la e lungo i margini dell'area oggetto di trasformazione viabilità di penetrazione;
- realizzazione di un percorso pubblico pedonale di interconnessione tra verde pubblico e parcheggi;
- localizzazione dei parcheggi a servizio delle aree verdi attrezzate in prossimità della S.T.R. 439;
- tutti i parcheggi devono essere alberati.

3 - INDIRIZZI

- Messa a dimora di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati;
- accesso alle aree destinate a verde attrezzato, ai parcheggi di uso pubblico ed alle attrezzature ricettive dalla direttrice di penetrazione viaria.

-Usi consentiti

- Attrezzature turistiche ricettive e servizi complementari;
- servizi alle persone.

-Dati dimensionali

- Posti letto max n. 100.
- SLU max. mq. 2000
- Altezza massima : H= ml.7,00.

Le quantità di SLU saranno distribuite sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I.

P.I.3 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED AGRIFAUNISTICA

Tale progetto è articolato dal P.S. nei seguenti quattro progetti stralcio funzionali:

P.I.3.1 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE PER LA DIFFUSIONE DELLA DIDATTICA AMBIENTALE (CENTRO DIDATTICO DI ORCIATICO).

Il R.U. specifica i contenuti funzionali e localizzativi del progetto integrato di "valorizzazione ambientale per la diffusione della didattica ambientale (centro didattico di Orciatico)" così come previsto dall'art. 15.3.1 delle NTA del Piano Strutturale. L'ambito soggetto a P.I. è individuato sulla Tav. 2 di R.U. con specifico tratto grafico. Il R.U. definisce, nella scheda allegata, le principali destinazioni e quantità di riferimento da rimettere comunque alle successive verifiche di fattibilità.

La presenza della Zona di Ripopolamento e Cattura di Orciatico costituisce senza dubbio una risorsa per il Comune di Lajatico in quanto questo istituto rappresenta una delle migliori realtà faunistiche a livello provinciale ed è l'unica ZRC gestita direttamente da un consorzio di agricoltori.

Il PS ha individuato nella gestione di questo istituto il possibile sviluppo di attività integrative quali la didattica ambientale, dato che gli scopi primari del consorzio sono certo legati alla valorizzazione ambientale e all'incremento della selvaggina, ma a questo si associa la possibilità di rendere la gestione territoriale una fonte di conoscenza e di fruizione turistica. Da questo concetto è nata l'idea di predisporre percorsi naturalistici che consentano al visitatore il pieno godimento dei paesaggi collinari, con possibilità di effettuare avvistamenti di animali in natura, attraverso brevi trekking da effettuarsi a piedi, mountain bike, o a cavallo. A tal fine sarà realizzato un centro didattico da destinare alle attività di divulgazione promozione delle attività del turismo rurale e ambientale. Data l'ampiezza e l'articolazione delle tematiche demandate a questo progetto, per consentire un più agevole raggiungimento degli obiettivi posti dal P.S., si prevede la possibilità di una sua realizzazione per fasi. La prima in parte già interessata da uno specifico progetto dello stesso Comune di Lajatico, riguarda il centro didattico di Orciatico ed il limitrofo parcheggio pubblico (P.I.3.1 Centro didattico di Orciatico - scheda di assetto n.11).

In deroga a quanto previsto dall'art. 35, fino all'attuazione del P.I., è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso esistenti e come tipologia di intervento massima ammissibile la ristrutturazione

edilizia, secondo la definizione di cui all'art. 79, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

- Obiettivi generali della trasformazione

- Il P.I. È finalizzato alla predisposizione percorsi naturalistici che consentano al visitatore il pieno godimento dei paesaggi collinari, con possibilità di effettuare avvistamenti di animali in natura, attraverso brevi trekking da effettuarsi a piedi, mountain bike, o a cavallo. A tal fine si prevede la realizzazione di un centro didattico con foresteria da destinare alle attività di divulgazione promozione delle attività del turismo rurale e ambientale. La realizzazione del centro didattico previsto concorre inoltre alla realizzazione di una nuova centralità di valenza locale, un nuovo spazio di qualità urbana per Orciatico (vedi scheda di assetto n. 4). Tale progetto concorre alla promozione del territorio del comune di Lajatico per un turismo sostenibile e consapevole legato alla natura ed alla didattica ambientale.

- Obiettivi specifici

- Elevata qualità architettonica, ambientale e paesaggistica sia degli edificio che degli spazi pubblici esterni e dell'arredo urbano;
- riqualificazione dell'accesso nord di Orciatico che veda, insieme alla sistemazione della viabilità di ingresso ed ai parcheggi di arroccamento al Centro storico, la creazione di una centralità capace di dare funzionalità ed identità all'ambito oggetto di progetto integrato;
- sviluppo e sostegno del turismo rurale attraverso la messa in rete delle azienda agricole operanti sul territorio.

-Previsioni di assetto

1-INVARIANTI

- Adeguamento della viabilità di ingresso nord ;
- realizzazione ex novo di uno spazio pubblico pavimentato pedonale (piazzetta) attrezzato delimitato da quinte continue costituite da filari di alberi e/o siepi e dal centro didattico con foresteria;
- mantenimento della rete sentieristica esistente e già attiva e sua implementazione.

2-PRESCRIZIONI

- Realizzazione del cento didattico e della relativa foresteria mediante intervento di ristrutturazione fabbricato presente nell'area oggetto del presente progetto ed intervento di nuova costruzione;
- mantenimento della funzionalità tecnica della Zona di Ripopolamento e Cattura;
- mantenimento della viabilità rurale presente e ripristino della sentieristica;
- divieto di accesso alla sentieristica e alla viabilità rurale con mezzi motorizzati ai non autorizzati;
- creazione di filari alberati e lungo la viabilità e l'area oggetto del presente progetto;
- non è consentito l'uso di manti asfaltati.

3-INDIRIZZI

- Realizzazione delle pavimentazioni della piazzetta e dei percorsi pedonali in pietra naturale tipica del luogo;
- insediamento di volumetrie edilizie, quali contenitori delle funzioni caratterizzanti i diversi ambiti funzionali;
- centro didattico costituito da almeno un'aula da quaranta posti, da un piccolo laboratorio e da un ufficio;
- nell'ambito del progetto sono attuabili interventi per la realizzazione da parte del Consorzio Faunistico Orciatico di aree attrezzate per il ristoro e la permanenza temporanea dei visitatori (area pic-nic) e aree per il campeggio temporaneo finalizzate all'ospitalità in tende dei fruitori del parco faunistico. L'individuazione delle aree dovrà essere comunicata al comune con allegata cartografia.

- Usi consentiti

- Servizi di interesse comune:attrezzature culturali e di informazione turistica;
- attrezzature turistico ricettive: tipologia ammessa: ostello o casa per ferie con una capacità massima di n.25 posti letto.

- Dati dimensionali

- Servizi di interesse comune : (SLU) mq. 350.
- Attrezzature ricettive n. 25 posti letto.
- Altezza max ml. 7,50 rispetto alla quota del piano di campagna del parcheggio L'intervento di nuova edificazione deve adattarsi all'andamento altimetrico del suolo ed essere in parte interrato ed in parte fuori terra.
- Le quantità di SLU e di alloggi previsti saranno distribuiti sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I.

-Condizioni alla trasformabilità

Le trasformazioni previste dal progetto dovranno essere precedute dalla verifica sul tipo di fognatura (separata o mista) e sulla effettiva capacità di smaltimento della stessa. In assenza di rete fognaria deve essere prevista la realizzazione di impianti di depurazione

Deve essere verificata l'adeguatezza della rete acquedottistica esistente ai nuovi fabbisogni. Comunque devono essere effettuate tutte le azioni necessarie al contenimento dei consumi d'acqua prevedendo anche il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle modalità di raccolta dei rifiuti, soprattutto di tipo differenziato, per evitare l'impatto dovuto alla presenza di aree di raccolta ed isole ecologiche.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla soluzione dei problemi legati al traffico veicolare, indotto dal centro didattico.

Fatto salvo quanto ulteriormente previsto dalle presenti norme , per la realizzazione del centro devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

1. contiguità con il centro abitato;
2. realizzazione dell'intervento basato sui principi dell'edilizia bioclimatica;
3. salvaguardia ambientale e paesaggistica; riqualificazione per le aree che risultano compromesse;
4. architettura di qualità caratterizzata da apprezzabili livelli di interazione con l'ambiente circostante, senza che questo significhi scelte "di stili vernacolari".

E' demandata al RU la ulteriore specificazione delle condizioni di trasformabilità e l'individuazione dell'ambito in cui è consentita la realizzazione dell'intervento. L'intervento può essere realizzato anche per fasi successive .

P.I.3.2 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA RETE SENTIERISTICA DI COLLEGAMENTO AI SISTEMI DELLE COLLINE A CARATTERE NATURALE E AI SITI STORICO-CULTURALI.

Gli itinerari storico-paesaggistici sono concepiti come spazi primari per la lettura e la conoscenza dei caratteri stratificati del territorio aperto . Vanno organizzati come luoghi per l'apprendimento dei valori e dei significati accumulati nel tempo dal territorio, in grado di offrire una molteplicità di esperienze conoscitive, culturali, ambientali ma anche escursionistiche e del tempo libero usufruendo dei necessari servizi anche per la sosta e il ristoro.

Gli itinerari da riqualificare ed attrezzare prioritariamente sono quelli che costituiscono il sistema dei percorsi rurali, da percorrere a piedi , a cavallo, in mountain-bike, che si presta anche ad essere utilizzato come percorso di supporto ad un sistema di spazi attrezzati per la sosta, di attrezzature ricettive, di servizi per l'escursionismo, per il ciclo-turismo e per il turismo-equestre.

-Obiettivi specifici

- Favorire lo sviluppo turistico rurale.

-Previsioni di assetto

1-INVARIANTI

- Mantenimento della viabilità esistente

2. PRESCRIZIONI

- Ripristino e/o adeguamento della sentieristica con interventi di basso impatto ambientale. Il fondo dei sentieri e delle viabilità forestali deve essere mantenuto naturale ed eventuali scarpate a valle o a monte devono essere consolidate, ove necessario, attraverso interventi propri dell'ingegneria naturalistica.

3-INDIRIZZI

- Gli itinerari prioritari riguarda il collegamento della via dei mulini con la Rocca di Pietra Cassia da promuovere attraverso un grande progetto di recupero e valorizzazione del tracciato e dello

spazio di pertinenza, con riferimento ad un livello almeno intercomunale. Lungo l'itinerario saranno da prevedere spazi attrezzati per la restituzione sia materiale che multimediale delle forme del territorio nelle diverse epoche della storia, con una rete museale diffusa che recupera gli edifici e gli altri beni storico-culturali, in primo luogo i mulini, la rocca di Pietra Cassia e comunque le diffuse testimonianze del passato e delle tradizioni di questi luoghi.

Maneggio

Si tratta della realizzazione di un maneggio previsto dall'art. 11.1.2 comma 2 punto 4 del P.S. nel Sistema delle Colline a carattere agricolo. Tale maneggio dovrà essere costituito dalla stalla per i cavalli, dai relativi servizi complementari e da aree attrezzate per lo svolgimento dell'attività di turismo equestre. Tali costruzioni dovranno essere realizzate in con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico ed ambientale.

Parametri edilizi ed urbanistici :

- SLU max per la realizzazione della stalla e dei relativi servizi complementari mq.400;
- H. max: ml. 4,00;
- Indice piantumazione 0.02;
- Strumento attuativo : "Programma Aziendale".

Gli interventi ammessi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni, dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti, di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

P.I.3.4 PROGETTO TERRITORIALE DI VALORIZZAZIONE AGRIFAUNISTICA: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA DI SUPPORTO ALL'ATTIVITÀ ESCURSIONISTICA.

Il R.U. rinvia alla procedura del P.I. la definizione delle destinazioni d'uso coerenti con il P.S. In tale ambito dovranno anche essere delimitate con maggior dettaglio le aree effettivamente interessate allo sviluppo delle funzioni turistico-ricettive e di servizio nonché le aree complementari destinate al verde a parcheggio, e ai servizi privati e di interesse pubblico che concorrono alla definizione del parco di Pietra Cassia. E' inoltre demandata alla redazione del P.I. L'individuazione e la definizione dei percorsi e delle caratteristiche di sentieri, punti di sosta attrezzati per gli escursionisti ed i percorsi didattici attrezzati

Come avvio alla procedura di P.I. in conformità con l'art. 15.3.4 del P.S., il R.U. definisce nella scheda allegata le principali destinazioni e quantità di riferimento, da rimettere comunque alle successive verifiche di fattibilità.

- Obiettivi specifici

- Elevata qualità architettonica, ambientale e paesaggistica sia degli edifici che delle aree a verde, dei punti di sosta , dei parcheggi, dei percorsi e dell'arredo urbano

- Previsioni di assetto

1-INVARIANTI

- Salvaguardia del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico.

2-PRESCRIZIONI

- Realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili con mountain-bike ed ippovie;
- adeguamento della viabilità di ingresso;
- localizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato;
- adozione dei principi e delle metodiche dell'ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere stradali, di percorsi , di sentieri e per le sistemazioni esterne in genere, compreso l'area a campeggio ;
- realizzazione delle pavimentazioni stradali con materiali drenanti ed ecocompatibili;
- non è consentito l'uso di manti asfaltici;
- adozione dei principi di bioarchitettura e bioclimatica per la realizzazione dei fabbricati;
- recupero e riutilizzazione dei fabbricati esistenti all'interno dell'area oggetto di P.I. ad attrezzature turistico-ricettive o di servizio.

3-INDIRIZZI

- Creazione di fasce-filtro alberate, quale schermatura visiva dell'area a campeggio;
- insediamento di volumetrie edilizie, quali contenitori delle funzioni caratterizzanti i diversi ambiti funzionali;
- messa a dimora di impianti vegetativi con essenze autoctone.

- Usi consentiti

- Attrezzature turistico ricettive e servizi complementari: campeggio; albergo per n.20 posti letto;

- Servizi

- Servizi; servizi alle persone; somministrazione di cibi e bevande; commercio.

- Dati dimensionali

- Servizi: (SLU) mq. 600.
- Servizi complementari alle attrezzature ricettive : (SLU) mq.350.
- Numero piani fuori terra: interventi di nuova edificazione: 1; per interventi in ampliamento di fabbricati esistenti è consentito il mantenimento del numero dei piani dell'edificio oggetto di ampliamento.
- Area a verde attrezzato quali: campo pratica per golf; percorso della salute; bocce ; tiro con l'arco; gioco ragazzi :non inferiore al 25% della St.
- Posti letto n. 20, per albergo, da realizzare mediante intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici esistenti. L'ampliamento massimo consentito: mq.400 di SLU.
- Piazzole n. 50.

I dati dimensionali e quindi le quantità di SLU, di piazzole e di posti letto previsti saranno distribuiti sull'intera area interessata sulla base del principio di perequazione che individua indistintamente dalla destinazione d'uso finale ,la stessa capacità edificatoria per ogni mq. di superficie dell'area individuata con specifico tratto grafico sulla tav.4b del presente R.U.

-Condizioni alla trasformabilità

Le trasformazioni dovranno essere precedute dalla verifica sulla disponibilità delle risorse idriche in rapporto ai nuovi fabbisogni e saranno ammissibili dopo il superamento dei vincoli di tipo idraulico. Comunque devono essere effettuate tutte le azioni necessarie al contenimento dei consumi d'acqua prevedendo anche il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili.

In assenza di rete fognaria deve essere prevista la realizzazione di impianti di depurazione dove è possibile del tipo basato sulla fitodepurazione.

In sede attuativa dei singoli interventi dovranno essere acquisite le specifiche certificazioni del gestore competente in merito all'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture idonee a garantire l'approvvigionamento energetico, la mobilità e lo smaltimento dei rifiuti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle modalità di raccolta dei rifiuti, soprattutto di tipo differenziato.

Trattandosi di un territorio interessato da spiccata naturalità è essenziale utilizzare ogni accorgimento che limiti l'impatto antropico sulla vegetazione e sulla fauna.

Fatto salvo quanto ulteriormente previsto dalle presenti norme, la realizzazione di interventi è possibile nei casi in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- 1- assenza di opere che determinino modificazioni significative della morfologia del suolo e del paesaggio
- 2- riqualificazione ambientale e paesaggistica prioritaria nel caso di interventi in aree compromesse
- 3- architetture di qualità caratterizzate da apprezzabili livelli di interazione con l'ambiente circostante
- 4-mantenimento di caratteristiche tipologiche originarie, della edilizia rurale tradizionale locale.

CAPO III. Procedimenti attuativi

Art. 36 Modalità di attuazione delle trasformazioni strategiche

Gli interventi ammessi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni, dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

- Indirizzi per la qualità dei progetti, di cui al Titolo VI;
- Condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- Fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

Il R.U. rinvia la definizione dei meccanismi attuativi e la valutazione degli effetti delle opere in programma negli ambiti della trasformazione strategica alla successiva attuazione delle procedure in regime di P.I. (Art. 15 delle N.T.A. del P.S.).

Le Opere pubbliche già previste all'interno delle schede di assetto, qualora configurate come funzionalmente compiute, possono essere realizzate anche separatamente e prima dell'approvazione dei P.I..

TITOLO V SERVIZI E INFRASTRUTTURE*CAPO I. Opere di urbanizzazione***Art. 37 Servizi pubblici e di uso pubblico**

I servizi pubblici sono le seguenti attrezzature di interesse collettivo, esistenti o previste dal presente R.U.:

- attrezzature e servizi di interesse pubblico;
- istruzione;
- aree a verde;
- impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico;
- impianti tecnologici;
- aree cimiteriali;
- aree attrezzate per manifestazioni temporanee;
- parcheggi pubblici.

37.1 Attrezzature e servizi di interesse comune

Le attrezzature ed i servizi di interesse comune sono gli spazi pubblici, così come definiti dall'art.3 lettera b) del D.M. 1444/68, esistenti o che il R.U. prevede, quali: attrezzature sociali, sanitarie, culturali, ricreative, assistenziali, civili ed amministrative.

Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da privati. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

Per gli interventi relativi a strutture esistenti fatto salvo quanto diversamente, specificamente previsto dal presente R.U. e dalle varianti al P.R.G. fatte salve dall'articolo 1 delle presenti N.T.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente con le limitazioni poste a tutela dei luoghi a statuto speciale. Per quanto riguarda fabbricati esistenti, con caratteristiche tipologiche e/o dimensionali non più rispondenti alle attività di servizio che accolgono o comunque afferenti a servizi non più adeguati alle esigenze della popolazione residente, è consentito il cambio di destinazione d'uso da servizi pubblici a residenza, servizi privati compatibili con la residenza, commercio, attrezzature ricettive, purché vengano garantite le previsioni del presente R.U. sia per quanto attiene al dimensionamento minimo complessivo degli standards che ai dimensionamenti minimi specifici, relativi ai diversi tipi di attrezzature e servizi di interesse comune sempre con le eventuali limitazioni sugli interventi edilizi sui luoghi a statuto speciale.

37.1.1 Area attrezzata per manifestazioni temporanee: il Teatro del Silenzio

Il R.U. individua un'area all'interno dell'UTOE 1 da destinare all'accoglienza degli spettacoli all'aperto e più in generale per l'organizzazione di eventi temporanei, nonché da utilizzare nell'ambito della Protezione Civile. Tale area deve essere attrezzata con parcheggi pubblici alberati e la sua superficie deve garantire la totale permeabilità del suolo. Possono essere realizzati spazi a servizio dell'attività di spettacolo e per il pubblico (servizi igienici, modesta attività di ristoro, etc) ed i necessari impianti tecnologici (cabine elettriche, etc).

ART. 37.1.2 – Area specialistica destinata alla realizzazione di un parco canile ⁽¹⁾

Destinazioni ammissibili

Sull'area è prevista la realizzazione di un parco canile ed i relativi servizi ad esso collegati. Il parco prevederà la realizzazione di box per cani e servizi ad essi connessi, secondo le dimensioni e gli standard previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di canili pubblici. È ammessa altresì la realizzazione di un cimitero per cani, di spazi per la cucina, la toelettaure e di sosta connessi alla gestione del parco e necessari per la sostenibilità economica del parco medesimo.

Dimensionamento

- Box per cani (compreso relative tettoie): massima capienza 40 box; box dimensionati secondo la vigente normativa regionale in materia di canili pubblici;
- Spazi per servizi: mq. 350 per spazi a servizio (cucine, ambulatorio, toelettature, spogliatoio, spazi di servizio cimiteriale, ecc....) ;

- Tettoie, loggiati e similari (escluso quelle necessarie per i box): mq. 100.

Modalità attuative

Intervento edilizio diretto convenzionato. Lo schema di convenzione, con durata ventennale, salvo rinnovo, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e dovrà prevedere l'impegno del proprietario del terreno e dell'eventuale affittuario e gestore:

- Al completo e totale ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività oppure di trasferimento della titolarità senza autorizzazione del Comune ovvero di cambio d'uso;
- A presentare idonee garanzie finalizzate al rispetto di tutti gli impegni assunti nonché ad assoggettarsi alle rispettive sanzioni;
- A garantire il servizio di accalappiamento e prelievo nonché l'accoglienza del randagismo e del maltrattamento dei cani del Comune di Lajatico in modo completamente gratuito ed incondizionato;
- Ad offrire ai Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni Valdera, nei limiti minimi stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, gli stessi servizi sopra indicati, a prezzi agevolati (50% di quelli praticati per tutti i servizi offerti dalla struttura);
- A garantire ogni forma o attività che incentivi le adozioni anche attraverso iniziative da svolgere internamente od esternamente alle strutture;
- A richiedere l'esplicita autorizzazione del Comune per rinnovare la convenzione, sub affittare o trasferire la gestione;
- A ritenere nulla la convenzione se non rinnovata dopo venti anni con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Prescrizioni Speciali

E' fatto obbligo di presentare un progetto di sistemazione ambientale che contenga:

- alberature ed elementi decorativi vegetali lungo la recinzione ed all'interno dell'insediamento, con riferimento ai caratteri naturali ed antropizzati del paesaggio agricolo collinare;
- ricucitura della maglia agraria, da concordare con il Comune, lungo i lati perimetrali di maggiore visibilità (esempio viabilità esistente);
- sistemazioni idrauliche atte a non alterare il reticolo idraulico esistente;
- mantenimento degli aspetti orografici e morfologici del luogo.

L'attuazione del presente intervento, oltre ad essere subordinata alla esecuzione di specifiche indagini geognostiche e geofisiche, come previsto nell'ambito delle indagini, è condizionata ad una adeguata progettazione del sistema di regimazione al fine di impedire che l'azione delle acque dilavanti ed incanalate (meteoriche o di scarico) amplifichi negativamente le condizioni ed i processi morfologici presenti nell'area.

Inoltre:

1. Tutti i manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere e facilmente rimovibili (legno o metallo verniciato) e con tamponamenti in legno o metallo tinteggiato utilizzando colori tipici del paesaggio agricolo toscano (ad esempio "ocra" e "terra di Siena");
2. Dovrà essere eseguita una valutazione preliminare di impatto acustico e l'eventuale adozione di sistemi per la riduzione delle emissioni sonore;
3. E' fatto divieto di asfaltare la viabilità interna ed esterna e dovrà essere previsto un adeguato sistema di smaltimento degli scarichi idrici e di regimazione delle acque meteoriche;
4. Tutto il resede dovrà risultare recintato con rete verniciata a maglia sciolta e pali in legno di altezza massima di mt. 2 debitamente schermato con siepi e piante d'alto fusto (al fine di meglio isolare l'attività con l'intorno) ed eventuale altro idoneo sistema di insonorizzazione;
5. Il progetto esecutivo dovrà analizzare bene l'impatto ambientale e visuale dei manufatti e dovrà prevedere minimi movimenti di terreno con la formazione di scarpate massime di cm. 100. Il progetto dovrà inoltre garantire il rispetto dei limiti di inquinamento acustico della zona con l'eventuale previsione di schermature insonorizzate;
6. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale, salvo diverse e favorevoli disposizioni dell'Ente gestore;
7. Con riferimento all'art. 54.1 (per impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili), si applica quanto indicato al punto 11 (colline a carattere agricolo) dello stesso articolo.

37.2 Istruzione

Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art.3, lettera a) del D.M. 1444/1968, che il R.U. destina all'istruzione, alle funzioni scolastiche, compresi gli asili nido, ed ai loro servizi complementari. I parametri dimensionali edilizi nel rispetto delle vigenti norme in materia, devono essere commisurati di volta in volta in rapporto alle esigenze funzionali del tipo di attività previste.

Gli interventi si attuano mediante P.U. esteso all'intera area oggetto di intervento. Nel rispetto dello standard urbanistico generale del R.U., gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici possono essere destinati ad altri usi.

37.3 Aree a verde pubblico

Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art.3, lettera c) del D.M. 1444/1968, attualmente destinate o che il R.U. destina, a parchi e giardini pubblici, spazi a verde, aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature ludiche e ricreative compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.

Il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento.

Particolare cura deve essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere con particolare attenzione all'inserimento ambientale ed agli aspetti inerenti le sistemazioni a verde, per le quali è ammesso esclusivamente l'uso di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Gli interventi si attuano mediante P.U. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.U. all'art.7 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia

37.4 Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico ⁽⁴⁾

Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art.3, lettera c) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

In tali aree sono consentiti interventi volti alla realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti.

Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

Ogni intervento deve prevedere la realizzazione di un'area a verde pubblico di superficie pari a quella occupata dall'impianto sportivo oggetto dello stesso intervento, con almeno il 15% dell'area piantumato con arbusti ed alberi di alto fusto.

Fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme in materia di impianti sportivi, la superficie minima a parcheggio per impianti sportivi scoperti è comunque di mq 0,30 per mq di superficie dell'impianto e di mq 0,20 ogni mc per quelli coperti.

Gli interventi sono attuati mediante P.U. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.U. all'art.7 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti, qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere alla rimozione purché sia effettuata la piantumazione, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, di essenze arboree di alto fusto ed essenze arbustive in quantità doppia rispetto a quella preesistente.

In dette aree sono ammesse attività ludico-sportive anche di iniziativa privata.

37.5 Impianti tecnologici

Tali aree accolgono e/o sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità inerenti depuratori, isole ecologiche, passi/acquedotti, metanodotti, impianti per la produzione ed il trasporto di energia.

Per quanto riguarda i parametri edilizi questi sono regolati dalle vigenti norme in materia e da necessità di ordine tecnico.

Il R.U. individua ambiti compatibili con l'insediamento di funzioni speciali, in particolare prevede:

- la possibilità di realizzare interventi inerenti impianti di modesta entità, inferiori a 20 mq previa valutazione degli effetti delle trasformazioni con particolare riguardo ai valori ambientali e paesaggistici;
- in ogni caso tutti gli interventi sono subordinati alla valutazione degli effetti delle trasformazioni con particolare riferimento ed attenzione alla presenza di valori storico testimoniali, ambientali e paesaggistici.

37.6 Aree cimiteriali

Il R.U. individua le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate all'inserimento di nuovi cimiteri, delimitando i perimetri delle aree di rispetto cimiteriale come riportato nella tav. 1.

Le aree per l'inserimento di nuovi cimiteri sono previste in prossimità di cimiteri esistenti al fine di salvaguardare l'integrità dei cimiteri storici, pur condividendo servizi comuni come i parcheggi.

37.7 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, come definiti dall'art.3 lettera d) del D.M. 1444/68, sono le aree attualmente utilizzate o che il R.U. destina a parcheggio, come riportato nella Tavv. 1,2,3.

Nella realizzazione di nuovi parcheggi o nelle modifiche di quelli esistenti, si devono prevedere idonei marciapiedi ed aiuole piantumate a siepe ed alberate, nella misura di un albero di alto fusto ogni mq. 25 di superficie a parcheggio. Le sistemazioni a verde non devono essere inferiori al 10% della superficie a parcheggio. Fatti salvi gli accessi dalla viabilità pubblica, i parcheggi devono essere separati dalla pubblica via da un'aiuola alberata dotata di siepe continua. Le essenze arboree ed arbustacee devono essere scelte tra quelle tipiche autoctone. Limitatamente alle funzioni di servizio, gestione e controllo del parcheggio nelle succitate aree possono essere realizzati piccoli chioschi.

37.8 Disciplina degli impianti pubblicitari

Per quanto riguarda i centri abitati, per l'installazione di impianti pubblicitari, fatto salvo quanto specificamente previsto dalle vigenti norme in materia, si applica quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio, nella restante parte del territorio si prevede quanto segue:

- nelle aree di fondovalle e nelle aree a dominante agricola di cui agli artt. 18.1 e 18.2 delle presenti NTA, non sono consentiti cartelli pubblicitari con superficie superiore a mq 6,00;
- nelle aree a carattere naturale-ambientale non sono consentiti cartelli pubblicitari con dimensioni superiori a mq. 3,00.

Non è ammesso l'inserimento di cartelli pubblicitari in aree di particolare valore paesaggistico ed in prossimità, cioè a meno di ml. 50 di distanza, da:

- luoghi a statuto speciale e beni puntuali di cui all'art.8 delle presenti norme;
- aree di interesse archeologico di cui all'art.9 delle presenti NTA;
- aree di particolare interesse paesaggistico di cui all'art.29 delle presenti NTA;
- aree sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/04 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso gli interventi riguardanti aree del territorio esterne ai centri abitati devono essere sottoposti alla verifica di compatibilità paesaggistica secondo quanto previsto dall'art.45 delle presenti NTA.

37.9 Fasce di rispetto per gli elettrodotti

Sono vincolate alla non edificabilità, ai sensi della L.36/2001 e dell'art.6 del D.P.C.M. 08/07/2003 e del D.M. 29/05/2008, le fasce di rispetto degli elettrodotti indicate sulle tavole del presente R.U. con specifico tratto grafico.

Per il dimensionamento di tali fasce è stato adottato il contributo istruttorio disposto dall'ARPAT in merito della fase intermedia della valutazione integrata degli effetti ambientali del R.U. come

distanze di prima approssimazione (Dpa). In ogni caso alle comunicazioni e alle istanze relative ad interventi edilizi e/o urbanistici comprese o in prossimità degli ambiti attraversati da tali fasce dovranno essere allegate le definizioni dimensionali definite, determinate dall'Ente gestore.

37.10 Aree soggette ad esproprio

Le aree individuate con specifico tratto grafico nella tavola "Aree soggette ad esproprio" sono soggette ad esproprio secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Art. 38 Impianti carburanti

Gli impianti carburanti si articolano in due categorie ai sensi della normativa statale e regionale specifica vigente in materia:

- i chioschi;
- stazioni di servizio.

38.1 Impianti esistenti

I chioschi ed i distributori attualmente esistenti sul territorio comunale ovvero legittimi alla data di adozione del P.S., possono mantenere l'esercizio se conformi alle norme vigenti in materia.

38.2 Modifiche ad impianti esistenti

Adeguamenti normativi ed ampliamenti degli impianti esistenti possono avvenire solo ed esclusivamente all'interno dei territori rurali limitatamente al percorso della SRT439.

In tali casi sia gli impianti che le eventuali volumetrie in ampliamento dovranno ottemperare i seguenti requisiti:

- distanza degli impianti tecnici (pompe, autolavaggi, etc.) non inferiore a 20 m, e comunque non inferiori a quelle esistenti, dagli edifici vicini con destinazione d'uso residenziale civile o rurale e servizi ed attrezzature;
- distanza degli impianti tecnici (pompe, autolavaggi, etc.) non inferiore a 10 m, e comunque non inferiori a quelle esistenti, dagli edifici con altre destinazioni d'uso;
- distanza di tutte le strutture, edifici e ecc. non inferiore a 10 m, e comunque non inferiori a quelle esistenti, dal filo stradale;
- distanza non superiore a 60 m dal filo stradale, e comunque non superiore a quella esistente, dal filo stradale con l'obbligo di lasciare liberi da ogni attività e manufatto i 10 m dal confine posteriore. Tale spazio lungo tutto il lato dovrà essere oggetto di una adeguata sistemazione ambientale, con una barriera verde caratterizzata da essenze autoctone miste;
- piantumazione di essenze autoctone e schermature con filtri verdi al fine di evitare un negativo impatto sull'ambiente e sul paesaggio lungo tutto il perimetro di larghezza almeno 5 metri.

38.3 Nuovi Impianti

38.3.1 Ambiti ammessi

I chioschi le stazioni di servizio di nuovo impianto potranno essere realizzati all'interno delle seguenti aree con le rispettive limitazioni:

- Nelle colline a dominante agricola e nelle colline a carattere naturale-ambientale di cui all'art.3 del P.S. non è ammesso nessun tipo di nuovo impianto.

38.3.2 Requisiti per nuovi impianti

I nuovi impianti sia chioschi che stazioni di servizio, laddove ammissibili, dovranno ottemperare i seguenti requisiti:

- dimensionamenti derivanti dalle normative regionali e nazionali vigenti in materia;
- distanza non inferiore a 20 m dagli edifici vicini con destinazione d'uso residenziale civile o rurale e servizi ed attrezzature;
- distanza non inferiore a 10 m dagli edifici con altre destinazioni d'uso;

- distanza non inferiore a 10 m dal filo stradale; nei primi 5 m lungo il filo stradale, fatti salvi gli accessi all'impianto è consentita solo la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili o ciclopedonali, con sistemazione a verde delle aree restanti;
- distanza non superiore a 60 m dal filo stradale, dal filo stradale con l'obbligo di lasciare liberi da ogni attività e manufatto i 10 m dal confine posteriore. Tale spazio lungo tutto il lato dovrà essere oggetto di una adeguata sistemazione ambientale, con una barriera verde caratterizzata da essenze autoctone miste;
- piantumazione di essenze autoctone e schermature con filtri verdi al fine di evitare un negativo impatto sull'ambiente e sul paesaggio lungo tutto il perimetro di larghezza almeno 5 metri.

38.4. Disciplina degli impianti carburanti

Sugli impianti esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e nuova edificazione sono attuati mediante P.U. esteso all'intera area oggetto di intervento.

Art. 39 Reti stradali

39.1 Classificazione

Il R.U. definisce la classificazione della rete stradale che preveda i seguenti aspetti:

Criterio 1: Connotazione funzionale derivante dalla normativa (codice della strada e normativa sulla costruzione delle nuove strade):

- strade primarie;
- strade principali;
- strade secondarie;
- strade locali.

Criterio 2: Connotazione urbanistica:

- strade all'interno degli insediamenti ;
- strade in ambiti omogenei residenziali;
- strade in ambiti omogenei artigianali/commerciali;
- strade in ambiti misti residenziali/commerciali;
- strade in territorio aperto.

Tutte la rete viaria principale va qualificata con riferimento alla tipologia della strada-parco, con l'obiettivo di concorrere alla valorizzazione del paesaggio.

Si rinvia al PUTEM e ai suoi aggiornamenti la definizione compiuta delle caratteristiche prestazionali delle diverse categorie di strade secondo quanto previsto dal P.S., art. 12.

39.2 Inserimento paesaggistico

Tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello funzionale e di ogni connotazione urbanistica dovranno adeguarsi ai criteri di massima attenzione all'inserimento paesaggistico.

Si rinvia al PUMET l'identificazione dei fattori significativi ai fini della tutela paesaggistica rispondenti alla classificazione multicriteri, fattori che dovranno riguardare come minimo per strade e intersezioni:

- materiali e pavimentazione corsie banchine marciapiedi;
- pavimentazione corsie ciclabili;
- manti aree di sosta;
- protezione e separazione corsie pedonali e ciclabili;
- arredo;
- alberature;
- illuminazione;
- geometrie ed organizzazione della sede stradale;
- interasse passaggi pedonali;
- interasse piantumazioni filari di alberi;
- accessibilità ed ausili tattili per disabili;
- localizzazione attrezzature di servizio (distributori).

I tracciati indicati nelle tavole possono essere soggetti a variazioni in sede di progettazione di massima ed esecutiva per le opere di pertinenza della sede stradale, senza che ciò si configuri come una variante al presente R.U.

39.3 Deroghe dimensionali

In caso di nuova costruzione di tratti di strada in ambito urbano e nel territorio aperto, l'eventuale richiesta di deroga alle prescrizioni normative del DM 5.11.2001 dovrà essere valutata in base al principio che ogni nuovo intervento è in effetti un intervento di adeguamento della rete stradale esistente, da considerarsi come una unità omogenea caratterizzante l'identità del territorio pur nello svolgimento di funzioni diverse da parte delle sue componenti.

39.4 Sicurezza Stradale

il R.U. rinvia al PUMET ed ai suoi aggiornamenti il compito di definire i profili stradali e i marciapiedi nonché lo spostamento delle attività non compatibili.

CAPO III. Reti ambientali

Art. 40 Infrastrutture ambientali

In coerenza con quanto disposto dall'art.4.2 del PS, la presente disciplina si applica ai seguenti ambiti del territorio aperto:

- connessioni a dominante naturalistica

Per tali zone valgono le specifiche norme di cui ai punti successivi.

Nell'ambito del presente titolo continua ad essere efficace la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio, ricadente all'interno di tali ambiti, contenuto nella schedatura di cui all'allegato 2.

Fermo restando il fatto che la disciplina di cui al capo III del titolo IV della LR 1/05 non trova applicazione in tali ambiti, i fondi agricoli in essi presenti concorrono comunque alla determinazione dei minimi aziendali per la realizzazione degli interventi da parte delle aziende agricole.

40.1 Reti ambientali

40.1.1. Siepi naturali continue, bordure naturali, filari di alberi, corridoi acquatici.

La spinta evolutiva subita dal comparto agricolo negli ultimi cinquanta anni, ha comportato un profondo mutamento delle condizioni ambientali e delle risorse naturali. La necessità di rendere sempre più economico e meccanizzato il processo produttivo, ha prodotto una forte specializzazione delle produzioni ed una loro concentrazione nelle aree pianeggianti e pedecollinari, con conseguente estensione delle colture e modifica delle dimensioni degli appezzamenti. Ciò ha avuto come risultato, la scomparsa dei filari, dei frangivento e delle bordure naturali al margine dei campi e la semplificazione dell'ambiente rurale. L'incidenza naturalistica risultante è stata enorme ed ha rappresentato uno dei fattori determinanti della forte diminuzione del patrimonio faunistico. Negli ultimi anni si è assistito ad un progressivo tentativo di conversione di questa tendenza verso una politica tesa al recupero dei "valori rurali", attraverso l'incentivazione al ripristino dei paesaggi tipici dei nostri territori, alla diminuzione dell'impatto ambientale delle pratiche agricole, e sembra che questa linea d'azione si vada sempre più consolidando. Lo stesso vale per i corridoi acquatici costituiti da fossi, botri, ruscelli, torrenti, fiumi e dalle loro aree di golena di cui all'art. 28 delle presenti NTA.

Il PS ha individuato attraverso il QC gran parte del patrimonio costituito dal sistema delle siepi naturali ancora esistente sul territorio, riconoscendo a questa componente un ruolo importantissimo nella formazione dei corridoi ecologici e nella stabilizzazione dei terreni negli eventi di erosione. Al fine di migliorare la funzionalità della rete delle siepi naturali, il RU individua i criteri di mantenimento ed ampliamento del sistema e pone un vincolo di tutela di tale sistema.

Criteri generali di gestione delle siepi naturali: non sono ammessi interventi di abbattimento e/o sradicamento di alberi ed arbusti costituenti le siepi naturali. Le lavorazioni dei terreni dovranno essere eseguite tenendo conto della salvaguardia di questi elementi, pertanto l'aratura non potrà

essere effettuata a meno di 100 cm dal limite della vegetazione costituente arborea o arbustiva presente. Sono consentiti interventi di controllo dell'espansione dell'apparato radicale da effettuarsi esclusivamente con ripper.

Interventi ammissibili sulle siepi naturali: sono ammessi interventi di abbattimento solo a fini di controllo fitosanitario su piante defedate o colpite da gravi patologie, previa relazione tecnica da parte di tecnico abilitato.

Sono ammessi interventi solo se previsti in piani autorizzati dal Comune e avallati dalla Commissione per il Paesaggio.

Gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti o dovrà essere effettuata una piantumazione compensativa con le specie indicate nell'allegato B .

Ove possibile, o su indicazione del Comune e della Commissione per il Paesaggio, saranno considerati prioritari gli interventi obbligatori di miglioramento ambientale previsti dai PMAA, di piantumazione di arbusti ed alberi mirati alla ricostituzione di siepi ed elementi fissi.

Negli ambiti individuati dal R.U. come connessioni a dominante naturalistica, quali corridoi ecologici, ricadenti nel territorio rurale, la realizzazione di nuovi edifici utili alla conduzione dei fondi è ammessa solo nei casi in cui le aziende non dispongano di altri fondi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola. Non è ammesso altresì nuovo impegno di suolo per la realizzazione di nuovi edifici a qualsiasi altre funzioni destinati.

Sul patrimonio edilizio esistente utilizzato ai fini agricoli, eventualmente presente, si applica la disciplina dell'art. 21.1. delle presenti NTA.

Sul patrimonio edilizio esistente non più utile alla conduzione del fondo o mai utilizzato a tal fine si applica la disciplina del medesimo art. 21.4 con le seguenti limitazioni:

- qualora siano previsti interventi di recupero di grandi volumi dismessi per finalità residenziali e turistiche questi dovranno essere ricondotti nell'ambito della procedura di variante al vigente R.U. che localizzi specificatamente l'intervento e che valuti gli effetti ambientali che tali interventi producono in termini di accessibilità, disponibilità idrica, riduzione delle prestazioni delle risorse ambientali;
- qualora gli interventi fossero finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive, il presente R.U. stabilisce per esse il limite massimo di 15 posti letto ed individua come unica tipologia compatibile quella del bed and breakfast. Tali previsioni sono attuabili attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nei limiti e con le procedure indicate all'articolo 21.3 a condizione che l'intervento si dimostri sostenibile e nello spirito del mantenimento del paesaggio e della tradizione agricola, definita per ciascun ambito del territorio rurale qualora tali interventi fossero finalizzati al recupero per fini residenziali il R.U., oltre al rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, stabilisce i seguenti ulteriori requisiti:
 - rispetto dei caratteri paesaggistici
 - reperire negli spazi pertinenti di almeno 2 posti auto per alloggio realizzato.

40.2 Spazi ciclabili e pedonali attrezzati

I percorsi ciclabili e pedonali saranno individuati dal PUMET in coordinamento con il PLSS e con le caratteristiche degli ambiti di conservazione e trasformazione individuati dal R.U.

Per il territorio aperto l'organizzazione degli itinerari lungo i percorsi verdi potrà prevedere l'inserimento di attrezzature ed immobili finalizzati alla fruizione del percorso ed al servizio dell'utenza.

In particolare sono da prevedersi attività sportive e per il tempo libero, opportunamente inserite in contesti di paesaggio riqualificati attraverso ampie fasce di alberature e di quinte vegetazionali mirate a valorizzare l'eventuale presenza di corsi d'acqua e di canali artificiali.

TITOLO VI INDIRIZZI PER LA QUALITÀ DEI PROGETTI*CAPO I. Criteri di qualità progettuale***Art. 41 Qualità urbana ed ambientale**

Ai fini della definizione dei criteri per la qualità dei progetti, che per la loro specificità comportano trasformazioni significative del territorio, il R.U. individua obiettivi ed indirizzi di riferimento per la qualità dei progetti differenziati rispetto a specifici contesti territoriali e, al loro interno, in ambiti territoriali, come di seguito riportato:

Contesti a carattere prevalentemente insediativo:

- 1 – Lajatico;
- 2 – Orciatice;
- 3 - La Sterza;
- 4 - Villaggio San Giovanni;
- 5 - Ambiti della trasformazione intensiva;
- 6 - Ambiti della trasformazione strategica;

Contesti a carattere prevalentemente aperto:

- Aree di fondo valle;
- Colline a carattere agricolo;
- Colline a carattere naturale-ambientale.

Art. 42 Regolamento della qualità urbana ed ambientale

Il R.U. individua gli obiettivi di qualità da perseguire nell'attuazione degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di garantire la loro sostenibilità paesaggistico- ambientale nei confronti dei caratteri identitari propri di ciascun contesto.

In particolare l'art. 45 delle presenti norme detta indirizzi specifici e criteri per la trasformazione dei contesti a carattere prevalentemente insediativo e nei diversi ambiti del territorio aperto.

Art. 43 Disposizioni per la valutazione ed il controllo della qualità

La Commissione di Qualità ha il compito di controllare la qualità delle progettazioni che interessano spazi significativi ai fini dell'immagine urbana del territorio comunale, con l'obiettivo primario di valutare la coerenza delle azioni di trasformazione con gli obiettivi del P.S., e la rispondenza al regolamento della qualità urbana ed ambientale.

L'esito positivo delle procedure di valutazione e controllo della qualità dei progetti di trasformazione, accertato dalla Commissione di Qualità, di cui all'art. 8.2 comma 4 del P.S., potrà prevedere premi di incentivazione per la qualità architettonica.

43.1 Commissione di Qualità

È un organo a carattere tecnico deputato a garantire un soddisfacente livello qualitativo per specifici progetti.

La Commissione garantisce il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica delle più significative trasformazioni urbane e territoriali che interessano il territorio comunale.

I componenti della Commissione sono nominati dal Sindaco, sentita la Giunta Comunale, e durano in carica per il tempo corrispondente al mandato del Sindaco.

43.2 Funzioni della CdQ

La CdQ svolge un ruolo propositivo nei confronti del Comune, in particolare per:

- promuovere la qualità dei progetti urbanistici ed edilizi di trasformazione dell'esistente, anche favorendo l'applicazione di linee guida e di altre soluzioni e strumenti di indirizzo.

- analizzare i progetti eventualmente anche in presenza dei tecnici incaricati e della loro committenza, operando i necessari riscontri con specifici sopralluoghi congiunti- e, eventualmente con il coinvolgimento dell'ufficio tecnico comunale;
- redigere, in assenza degli autori e della committenza del progetto, il “Verbale di Qualità”;
- stabilire, nel Verbale di Qualità, l'attribuzione degli eventuali incentivi premiali di cui al successivo capo II a seguito di accertamento dei valori qualitativi dei progetti esaminati.

43.3 Oggetto delle valutazioni obbligatorie e vincolanti della CdQ

Sono oggetto di valutazione obbligatoria e vincolante da parte della CdQ, i seguenti progetti:

- opere pubbliche di rilievo comunale e sovracomunale;
- i progetti integrati di cui all'art. 15 del P.S;
- interventi edilizi che ricadono nei seguenti ambiti: Aree di interesse paesaggistico, Aree a dominante naturale-ambientale;
- interventi nelle Aree della trasformazione intensiva;
- interventi nelle Aree della trasformazione strategica;
- interventi edilizi nei luoghi a statuto speciale;
- interventi di nuova edificazione con un linguaggio architettonico che non si riferisce alla tradizione locale ma alle forme dell'architettura contemporanea, che ricadono in tutti gli ambiti del territorio rurale di cui all'art. 19 delle presenti NTA.
- Piani Attuativi; il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione di piani attuativi già valutati positivamente in sede di CdQ non richiede il parere della stessa commissione solo nel caso in cui i progetti edilizi siano corrispondenti alle valutazioni espresse della Commissione sul P.A. stesso. La conformità sarà attestata dai tecnici istruttori.
- gli interventi fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo relativi a Luoghi a statuto speciale e Beni puntuali;
- gli interventi specifici e/o relativi ad altri ambiti, per i quali le presenti NTA prevedono specificatamente la valutazione dei progetti da parte della CdQ .

43.4 Oggetto delle valutazioni obbligatoria da parte della CdQ su istanza di parte ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi

Sono oggetto di valutazione preventiva da parte della CdQ ,su istanza di parte ed esclusivamente ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi, i progetti edilizi e urbanistici che perseguono il miglioramento della qualità delle progettazione locale corrispondente agli obiettivi fissati dal Titolo VI delle presenti NTA.

I titoli abilitativi relativi alla realizzazione di piani attuativi già valutati positivamente in sede di CdQ non necessitano il parere della stessa solo nel caso in cui i progetti siano corrispondenti alle valutazioni della Commissione in merito al piano attuativo. La conformità sarà attestata dai tecnici istruttori.

Nei casi previsti dal presente articolo, il proponente dovrà fare espressa richiesta al Comune di sottoporre il progetto alla CdQ.

Il parere positivo della Commissione è vincolante ai fini dell'ottenimento sia dei titoli abilitativi e delle loro varianti , nei casi previsti dall'art. 43.3 delle presenti norme , sia degli incentivi previsti.

43.5 Composizione della CdQ

La CdQ è composta dagli stessi membri del “Collegio tecnico per la gestione dei vincoli in materia paesistica ed ambientale”istituito ai sensi dell'art. 5 del R.E.

La CdQ è presieduta dal Dirigente del Settore Urbanistica e/o edilizia privata o da un suo delegato.

La CdQ può avvalersi inoltre dell'apporto di membri straordinari, in relazione alla specificità delle problematiche di ogni singolo progetto da analizzare.

Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della metà più uno dei suoi componenti a condizione che sia comunque presente almeno uno dei componenti esterni aggiunti nominati ai sensi del presente articolo.

43.6 Procedura di convocazione della CdQ

Le riunioni della CdQ avvengono su convocazione del Dirigente del Settore Urbanistica e/o edilizia privata del Comune o del suo delegato, che, in relazione al numero di progetti presentati, ne promuove le consultazioni.

Il Presidente può convocare, nei casi ritenuti necessari, i progettisti interessati per approfondire la analisi del progetto presentato alla CdQ.

Nel caso di progetti promossi dal Comune o da altre Amministrazioni Pubbliche, debbono essere convocati i rispettivi Responsabili del Procedimento eventualmente supportati dai progettisti.

43.7 Atti della CdQ e Verbale di Qualità

Ogni seduta della CdQ deve essere verbalizzata. Il parere reso dalla CdQ su ogni pratica sottoposta al suo esame con le eventuali invariante che il progetto dovrà obbligatoriamente seguire ai fini della sua approvazione, sarà comunicato, in forma scritta, al committente e al progettista incaricato.

*CAPO II. Incentivi per la qualità architettonica ed urbana***Art. 44 Incentivi per la qualità architettonica ed urbana**

Il premio viene concesso a quei progetti che perseguono rilevanti benefici pubblici e qualitativi aggiuntivi rispetto a quelli da ottemperare ordinariamente secondo le specifiche del P.S. e del presente R.U.

Fermo restando i criteri di compatibilità ed inserimento paesaggistico- ambientale, sono in particolare da incentivare, i progetti che offrono vantaggi aggiuntivi in termini di:

- maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici;
- miglioramento della qualità urbana, architettonica o paesistico -ambientale;
- innovazione di tecnologie costruttive, uso di energia prodotta da fonti rinnovabili e di materiali e tecnologie dell'edilizia bio-climatica volti a promuovere la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico per il territorio di Lajatico. In questo caso si applica quanto previsto dallo specifico Regolamento Comunale in materia di impianti alimentati da fonti rinnovabili : Regolamento ed incentivi per l'edilizia sostenibile.

Il premio viene concesso in riferimento alle caratteristiche qualitative di progetto dettagliate dal Regolamento di cui all'art. 45.1 delle presenti NTA sulla base dei seguenti criteri:

a) incentivi di tipo procedurale

Consistono in semplificazioni delle procedure per l'ottenimento dell'approvazione del progetto in particolare con riferimento ai tempi dell'iter procedurale- amministrativo.

Gli interventi valutati positivamente saranno proposti al primo punto dell'ordine del giorno nelle sedute delle commissioni comunali alle cui valutazioni sono soggetti.

Gli incentivi procedurali sono applicabili esclusivamente alle tipologie di progetti di cui al secondo comma del presente articolo.

b) incentivi di tipo urbanistico/territoriale

Consistono nel riconoscimento di "bonus urbanistici", ossia modifiche in termini quantitativi e previsionali inerenti i parametri urbanistico -territoriali come sono definiti dal Regolamento di cui al succitato art. 45.1.

Gli incentivi urbanistico -territoriali si applicano esclusivamente ai progetti di cui all'art. 43.

c) incentivi economici

Consistono in facilitazioni economiche relative alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, da applicarsi con le modalità delle vigenti leggi regionali e nazionali di riferimento, alla riduzione dell'ICI, degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione.

Gli incentivi economici si applicano esclusivamente alle costruzioni di edifici realizzati secondo i principi della bioarchitettura ,della bioclimatica, uso di energia prodotta da fonti rinnovabili e di interventi che raggiungano un'elevata qualità ambientale ed ecoefficienza come definiti dai Titoli VI e VII delle presenti Norme ed eventualmente dal regolamento edilizio comunale o da specifici regolamenti comunali.

Il dimensionamento di tali incentivi, in rapporto alle alle caratteristiche qualitative di progetto è determinato da una specifica deliberazione di CC in merito

*CAPO III. Documentazione ai fini della Valutazione di compatibilità paesaggistica***Art. 45 Compatibilità paesaggistica**

Per tutti i progetti afferenti interventi e/o ambiti di cui all'art. 43 delle presenti norme,viene richiesta una Relazione di Compatibilità Paesaggistica come condizione di completezza dell'Istanza o dell'Attestazione edilizia presentate.

I contenuti necessari e la modalità di redazione vengono definiti dal presente articolo.

45.1 Regolamento della qualità urbana ed ambientale**45.1.1 Obiettivi di qualità per contesti:**

In riferimento a quanto previsto dall'art. 44 delle presenti NTA si definiscono qui di seguito gli indirizzi suddivisi per i diversi contesti ed al loro interno, in ambiti territoriali, come di seguito riportato:

Contesti a carattere prevalentemente insediativi:

- Cci . 1** – Contesti residenziali
- Cci . 2** – Contesti produttivi artigianali e di servizi
- Cci . 3** – Centri storici
- Cci . 4** -- Contesti della trasformazione rilevante

Contesti a carattere prevalentemente aperto:

- Cca. 1** - Contesto rurali delle aree di fondovalle
- Cca. 2** - Contesto rurali delle colline a carattere agricolo
- Cca. 3** - Contesto delle colline a carattere naturale ambientale

45.1.2 Indirizzi per i contesti a carattere prevalentemente insediativi

I contesti a carattere prevalentemente insediativi sono articolati in specifici ambiti territoriali. A ciascun ambito sono attribuiti specifici indirizzi mirati sia a migliorare la qualità progettuale degli interventi da realizzare, che ad orientare gli organi competenti deputati alla valutazione dei progetti, al fine di esprimere le valutazioni di qualità architettonica ed urbana.

I contesti a carattere prevalentemente insediativo ricalcano il perimetro dei centri abitati, delle UTOE e di specifiche aree come riportato negli elaborati grafici del R.U.

L'obiettivo generale del R.U. è di riorganizzare la struttura insediativa, cogliendo l'occasione offerta dalle aree della nuova trasformazione per elevare complessivamente la qualità architettonica ed urbana dell'abitato recente, in particolare con la realizzazione di un sistema organico di spazi pubblici

Per il miglioramento della qualità urbana diffusa sono individuati i seguenti temi di riferimento:

Cci . 1 – Contesti residenziali

In ogni trasformazione urbanistica ed edilizia dell'impianto insediativi, dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi:

- i rapporti di forma e dimensione delle nuove trasformazioni edilizie devono "emergere", qualificando i nuovi edifici come capisaldi di elevata qualità architettonica ed ambientale;
- edifici destinati a funzioni miste, che debbono garantire delle tipologie volte a privilegiare una fruibilità pedonale ai piani terra, prevedendo porticati e/o gallerie pedonali finalizzate a dare continuità con gli spazi aperti pubblici;
- gli interventi devono rispondere a specifici caratteri progettuali che garantiscano una elevata qualità architettonica degli interventi, quali:
 - gli spazi pubblici, pavimentati con materiali lapidei o con la tecnica della ghiaia lavata (asportazione della patina superficiale mediante getti d'acqua ad alta pressione in modo da mettere in evidenza gli inerti), in calcestruzzo, additivato con fibre, colorato con terre dello stesso colore del suolo naturale circostante e costituito da inerti di pezzatura e colorazione analoghi alla ghiaia od al colore del terreno naturale preesistente, devono fungere da elemento di connessione tra i nuovi manufatti architettonici e gli episodi edilizi esistenti, dando forma ad un contesto unitario;
 - gli elementi di arredo urbano devono rispondere ad un disegno unitario in grado di contribuire ad una forte caratterizzazione simbolica dell'area, con particolare attenzione anche alla progettazione illuminotecnica;
 - la presenza di opere incongrue, deve essere schermata con la realizzazione di filari alberati fitti con essenze autoctone di alto fusto;
 - evitare attraversamenti ed interferenze viarie che possano compromettere l'integrità dei nuclei edificati, dei beni isolati e delle percorrenze di valore storico-artistico;
 - promuovere un' appropriata segnaletica turistico-ricreativa-pubblicitaria in coerenza con quella stradale.

Riqualificazione degli spazi pubblici

Tutti gli interventi su spazi pubblici o di uso pubblico, debbono rispondere a specifici caratteri progettuali quali:

- aree pavimentate con materiali lapidei, attrezzate con strutture leggere (tipo pensiline, edicole) ed elementi di arredo urbano;
- aree verdi attrezzate per il gioco;
- giardini o parchi urbani piantumati con essenze autoctone;
- aree a parcheggio, per autovetture/motocicli, pavimentate con materiali permeabili o semipermeabili;
- gli elementi di arredo urbano devono rispondere ad un disegno unitario in grado di contribuire ad una forte caratterizzazione simbolica dell'area, con particolare attenzione anche alla progettazione illuminotecnica.

Cci . 2 – Contesti produttivi artigianali e di servizi

L'intervento nei contesti produttivi artigianali e di servizi concentrati esclusivamente nella frazione de La Sterza deve essere improntato alla riqualificazione del contesto ed alla ricostituzione di caratteri identitari del luogo, al fine di elevarne la qualità funzionale e di configurazione; in particolare gli interventi di trasformazione dovranno:

- articolare i nuovi volumi edilizi in modo tale da ripristinare un equilibrato rapporto formale e dimensionale con l'edificio residenziale esistente;
- localizzare in più punti le zone destinate a parcheggio al fine di evitare la concentrazione di usi su estese superfici;
- prevedere, per le aree destinate a parcheggio, materiali drenanti ed ecocompatibili (terra battuta, acciottolato, masselli autobloccanti, ghiaietto, pavimentazioni galleggianti), rivestimenti verdi;
- realizzare impianti arborei ed arbustivi quali elementi di delimitazione degli spazi aperti all'interno delle aree edificate;
- è prioritario definire all'interno dell'area spazi logistici comuni ed aree di sosta per mezzi pesanti;
- garantire l'interconnessione della rete viaria di penetrazione con quella delle aree ad essa adiacenti;
- evitare attraversamenti ed interferenze viarie che possano compromettere l'integrità dei nuclei edificati, dei beni isolati e delle percorrenze di valore storico-artistico;
- promuovere un' appropriata segnaletica turistico-ricreativa-pubblicitaria in coerenza con quella stradale.

Prestazioni ecologico-ambientali

Tutti gli interventi di nuova edificazione o che comunque riorganizzino gli spazi funzionali a livello urbanistico dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- ogni nuovo intervento a carattere produttivo deve prevedere azioni di miglioramento ambientale volte a ridurre gli impatti connessi all'area produttiva evitando rischi di inquinamento;
- ciascuna nuova area produttiva deve garantire un efficace inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico ed insediativo esistente attraverso i seguenti indirizzi per la progettazione:
 - organizzare i lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici ed ottimizzare l'energia solare passiva;
 - realizzare spazi ricreativi fruibili ed assicurare la continuità dei "corridoi ecologici" con il territorio;
 - realizzare il passaggio dei servizi tecnologici attraverso cavidotti unici;
 - salvaguardare le aree naturali e la vegetazione autoctona esistenti al fine di creare barriere acustiche, migliorando clima locale e la qualità dell'aria;
 - creare spazi "cuscinetto" tra l'area produttiva e le zone limitrofe;
 - limitare l'impermeabilizzazione delle aree e promuovere pavimentazioni di tipo permeabile;
 - adottare parametri costruttivi e soluzioni tecnologiche della bioclimatica e materiali ecocompatibili della bioedilizia, al fine di migliorare le caratteristiche energetiche, acustiche e di comfort interno dei fabbricati.

Cci3 - Centri storici

Il R.U. articola il contesto dei Centri storici in due ambiti:

Cci3.1- L'ambito del centro storico;

Cci3.2- L'ambito contiguo al centro storico.

Cci3.1- Ambito del centro storico

Per territorio di margine del centro storico si intende in particolare la fascia di transizione tra il nucleo storico consolidato ed il territorio aperto. Ogni trasformazione dell'esistente deve assumere il contesto come valore a cui subordinare strettamente le forme fisiche e le tipologie di intervento, nel rispetto dell'integrità dell'immagine complessiva nonché degli impianti planimetrici ed altimetrici, dei caratteri costruttivi, dei sistemi di finitura e dei colori dell'insediamento esistente, privilegiando in generale rivestimenti murari in laterizio usato nella tradizione locale.

Non sono comunque ammessi interventi che inducono una alterazione del senso e dell'immagine identitaria del centro storico attraverso usi, materiali e forme dissonanti con i valori riconosciuti.

Il R.U. propone i seguenti criteri specifici di riferimento per la trasformazione:

- evitare, ove possibile, la frammentazione della maglia poderale e la tessitura delle coltivazioni;
- adattare le caratteristiche geometriche (allineamenti orizzontali e verticali, pendenze, raggi di curvatura) ai caratteri paesaggistici del suolo, privilegiando soluzioni che adeguano il tracciato al naturale andamento del terreno, seguendo le curve di livello ed evitando per quanto possibile la realizzazione di viadotti e rilevati;
- la realizzazione di eventuali opere di sostegno (muri di contenimento in c.a., scarpate con elementi prefabbricati, etc), deve prevedere il rivestimento con materiali tradizionali locali;
- la pavimentazione degli spazi deve essere realizzata esclusivamente con materiali tradizionali propri del contesto storico;
- la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane deve essere realizzata attraverso un sistema di canalizzazione con materiali tradizionali (canalette, pozzetti, griglie, ecc).

Cci3.2 - Ambito contiguo al centro storico

Si parla di ambito contiguo al centro storico in riferimento al contesto paesaggistico di appartenenza dei centri storici identificabile con le "Aree di salvaguardia e tutela ambientale" e le "Aree a verde pertinenziale" di cui all'art15 punti 2 e 3 delle presenti norme . In questo contesto il R.U. non ammette interventi che modifichino in modo significativo la percezione del paesaggio del centro storico dall'esterno verso il centro storico e viceversa. Vengono assunti i seguenti criteri generali di riferimento per gli interventi di trasformazione:

a) gli interventi consentiti in base alle normative di cui al presente R.U. dovranno comunque rispettare l'obiettivo di conservazione delle qualità paesaggistiche degli ambiti succitati ed in particolare:

- le strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione degli assetti paesistici (crinali, scarpate, dislivelli di quota, elementi minori dell'idrografia);
- gli elementi naturalistico-ambientali significativi come alberature, corridoi verdi, boschi, etc.;
- le componenti proprie del paesaggio agrario come la maglia poderale segnata da elementi irrigui ed alberature, terrazzamenti, nuclei e manufatti rurali, percorsi poderali;
- gli elementi di interesse storico-culturale come manufatti, monumenti, edifici rilevanti;

b) la nuova realizzazione o la ristrutturazione di infrastrutture viarie, tecnologiche e per la produzione ed il trasporto di energia elettrica deve evitare alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del contesto ambientale costruito e non costruito; a tal fine si fa obbligo di predisporre idonee misure di mitigazione dell'impatto delle opere che ne riducano sensibilmente gli effetti sul paesaggio visivo. Ove non risulti possibile l'interramento delle infrastrutture a rete, la realizzazione delle stesse deve tener conto delle seguenti raccomandazioni, in particolare per le linee elettriche:

- preferire il raggruppamento delle nuove condutture con le altre già esistenti (ad esempio nel caso di linee parallele, montare sugli stessi tralicci più linee elettriche);

- nelle zone più acclivi, le linee elettriche devono seguire i solchi vallivi ed evitare per quanto possibile l'attraversamento trasversale delle valli;
 - le condutture devono seguire tracciati ondulati e non eccessivamente rettilinei in modo da non creare fughe prospettiche;
 - evitare l'attraversamento dei crinali, seguendo invece le depressioni naturali del terreno preferendo le linee ai piedi dei pendii;
 - l'ubicazione dei volumi tecnici di servizio è consentita solo in quei luoghi ove non si creino situazioni di "disturbo" con gli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti l'intorno;
 - i volumi tecnici, se ammissibili, dovranno essere preferibilmente interrati sui tre lati, realizzando fronti brevi, per diminuirne l'impatto visivo;
- c) vanno evitati nuovi interventi edilizi i cui ingombri volumetrici alterino il profilo paesaggistico esistente ;
- dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali significative dei fondi, o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente;
 - i principali elementi costitutivi del paesaggio agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante;
 - le nuove edificazioni dovranno preferibilmente collocarsi vicino al sistema viario rurale esistente, evitando di realizzare dei nuovi tracciati viari;
- d) la creazione di nuovi spazi aperti deve rispettare i seguenti criteri progettuali:
- l'impianto planimetrico degli spazi aperti deve garantire l' unitarietà funzionale e formale con i manufatti edilizi di pertinenza;
 - ridurre le nuove aree pavimentate alle strette esigenze funzionali progettandone il sistema di delimitazione con essenze arboree ed arbustive finalizzate alla funzione del "fare ombra";
impiegare materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (terra battuta, ghiaietto, ecc) che promuovano soluzioni ecocompatibili e favoriscano il naturale drenaggio;
 - mettere a dimora barriere vegetali con essenze autoctone al fine di mimetizzare i sistemi di recinzioni (reti metalliche, muretti in c.a., etc);
- e) la creazione di nuovi percorsi interpoderali, qualora strettamente necessari per l'accessibilità ai lotti, deve tener conto della rete della viabilità storicamente esistente con opportuni adeguamenti funzionali della stessa. Gli accessi possono essere "sottolineati" con elementi arborei in armonia con il sistema di delimitazione dei fondi. L'utilizzo di asfalti e bitumature non è ammesso; è invece ammissibile la tecnica della ghiaia lavata e dell'"asfalto ecologico" ed altre tecniche similari, qualora in ragione delle effettive funzioni della strada interpoderala e a causa di comprovate situazioni, non sia possibile mantenere il fondo in terra battuta o ghiaia con ricarica periodica;
- f) vanno salvaguardati i manufatti di ingegneria idraulica (fontanili, canali, etc) testimonianze storiche e culturali, promuovendone il recupero della loro funzionalità;
- g) l'apposizione di cartellonistica turistico-informativa deve rispondere ad un progetto unitario.

Cci.4 - Contesti della trasformazione rilevante

Le modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione rilevante sono regolate tramite apposite schede di assetto, allegate alle presenti norme (allegato 1) e di seguito elencate:

Schede di assetto per le aree a prevalente destinazione residenziale

- TrR1 - Lajatico sud (scheda n.1)
- TrR2 - Lajatico sud-est (scheda n.2)
- TrR3 - Orciatico nord-est (scheda n.3)
- TrR4 - Orciatico nord (scheda n.4)

Schede di assetto per gli ambiti oggetto di progetti integrati

- P.I.1 -Progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica della frazione La Sterza- Area 01 "La Sterza ovest" (scheda n.5)

- P.I.1 -Progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica della frazione La Sterza- Area 02
“La Sterza nord-ovest” (scheda n.6)
- P.I.1 -Progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica della frazione La Sterza- Area 03
“La Sterza centrale” (scheda n.7)
- P.I.1 -Progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica della frazione La Sterza- Area 04
“La Sterza est” (scheda n.8)
- P.I.2 -Progetto di riqualificazione del tracciato della SRT 439 - Area 01 loc. “I Frati” (scheda n.9)
- P.I.2 -Progetto di riqualificazione del tracciato della SRT 439 - Area 02 loc. “Ragone”
(scheda n.10)
- P.I.3.1 -Progetto di valorizzazione ambientale per la diffusione della didattica ambientale
(Centro Didattico di Orciatico) (scheda n.11).

45.1.3 Indirizzi per i contesti a carattere prevalentemente aperto

Nel territorio rurale, gli indirizzi specifici per i contesti a carattere prevalentemente aperto, così come precedentemente definiti, conformemente agli obiettivi di qualità paesaggistico -territoriale assunti dal P.S., sono contenuti negli indirizzi e criteri per la progettazione in rapporto ai diversi contesti paesaggistici di cui al presente articolo.

Per ciascun contesto sono definiti :

- i caratteri identificativi del paesaggio e i relativi obiettivi di qualità paesaggistica ;
- gli indirizzi generali per la progettazione, relativamente alle trasformazioni rilevanti, quali: la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, dei grandi progetti e dei progetti locali definiti nel P.S. ;
- i criteri per la qualità architettonica e tipologica degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e relativamente alle opere pertinenziali, volti a migliorare la qualità progettuale degli interventi da realizzare e la loro compatibilità rispetto ai caratteri di ruralità dei luoghi individuati.

I contenuti degli indirizzi ed i criteri per la progettazione in rapporto ai diversi contesti paesaggistici del territorio aperto, di seguito riportati, costituiscono il riferimento essenziale per la valutazione della qualità architettonica e paesaggistica per gli interventi nel territorio rurale.

Cca. 1 - Contesto rurale delle aree di fondovalle

Tale contesto si riferisce alle “Aree di fondovalle” di cui all'art18.1 ed in parte sia all'art. 28.2 “Parco dei corridoi ecologici” che all'art. 29.2 “Fascia di rispetto paesaggistico-ambientale della strada SP 45” delle presenti norme. Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 27 in relazione alle Aree Puntuali presenti all'interno del presente contesto. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua e corridoi ambientali macchie boschive, coltivazioni.

Oltre a quanto previsto dagli articoli succitati e da quanto previsto dal Titolo III delle presenti norme, vengono assunti i seguenti criteri generali di riferimento per gli interventi di trasformazione:

a) gli interventi consentiti, in base alle norme del presente R.U., dovranno comunque rispettare l'obiettivo di conservazione delle qualità paesaggistiche degli ambiti succitati ed in particolare:

- le strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione degli assetti paesistici (scarpate, dislivelli di quota, golene, elementi caratteristici dell'idrografia dei luoghi);
- gli elementi naturalistico-ambientali significativi come alberature, corridoi verdi, boschi, macchie, filari di alberi, siepi, vegetazione riparia, etc.;
- le componenti proprie del paesaggio agrario come la maglia podereale segnata da elementi irrigui ed alberature, terrazzamenti, nuclei e manufatti rurali, percorsi poderali;
- gli elementi di interesse archeologico e storico-culturale come, ad esempio , manufatti, edicole, ponti, aie, cisterne, annessi ed edifici con caratteri architettonici tipici tradizionali ;

b) la nuova realizzazione o la ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche e per la produzione ed il trasporto di energia elettrica deve evitare alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del contesto ambientale. A tal fine si fa obbligo di predisporre idonee misure di mitigazione dell'impatto delle opere che ne riducano sensibilmente gli effetti sul paesaggio visivo. Ove non risulti possibile l'interramento delle

infrastrutture a rete, la realizzazione delle stesse deve tener conto delle seguenti raccomandazioni, in particolare per le linee elettriche:

- preferire il raggruppamento delle nuove condutture con le altre già esistenti (ad esempio nel caso di linee parallele, montare sugli stessi tralicci più linee elettriche);
- nelle zone più acclivi, le linee elettriche devono seguire i solchi vallivi ed evitare per quanto possibile l'attraversamento trasversale delle valli;
- le condutture devono seguire tracciati ondulati e non eccessivamente rettilinei in modo da non creare fughe prospettiche;
- evitare l'attraversamento dei crinali, seguendo invece le depressioni naturali del terreno preferendo le linee ai piedi dei pendii;
- l'ubicazione dei volumi tecnici di servizio è consentita solo in quei luoghi ove non si creino situazioni di "disturbo" con gli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti l'intorno;
- i volumi tecnici, se ammissibili, dovranno essere preferibilmente interrati almeno su tre lati, realizzando fronti brevi, per diminuirne l'impatto visivo. In ogni caso dovranno essere schermati con filari di siepi ed alberi di essenze autoctone.

c) vanno evitati nuovi interventi edilizi i cui ingombri volumetrici alterino il profilo paesaggistico esistente:

- dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali significative dei fondi, o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente;
- nei nuovi fabbricati i materiali dei manti di copertura, degli infissi, di finitura dei prospetti, nonché i colori degli stessi devono integrarsi con il contesto paesaggistico in cui vengono ad essere realizzati;
- i nuovi edifici dovranno essere schermati sul lato nord da filari di cipressi e sul lato sud dovranno essere ombreggiati da alberi di essenze caducifoglie autoctone tipiche locali;
- i principali elementi costitutivi del paesaggio agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante;
- le nuove edificazioni dovranno preferibilmente collocarsi vicino al sistema viario rurale esistente, evitando di realizzare dei nuovi tracciati viari;

d) la creazione di nuovi spazi aperti, deve rispettare i seguenti criteri progettuali:

- l'impianto planimetrico degli spazi aperti, deve garantire l'unitarietà funzionale e formale con i manufatti edilizi di pertinenza;
- ridurre le nuove aree pavimentate alle strette esigenze funzionali progettandone il sistema di delimitazione con essenze arboree ed arbustive finalizzate alla funzione del "fare ombra";
- impiegare materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (terra battuta, ghiaietto, etc) che promuovano soluzioni ecocompatibili e favoriscano il naturale drenaggio;
- mettere a dimora barriere vegetali, costituite da essenze autoctone, al fine di mimetizzare le recinzioni ;

e) la creazione di nuovi percorsi interpoderali, qualora strettamente necessari per l'accessibilità ai lotti, deve tener conto della rete della viabilità storicamente esistente con opportuni adeguamenti funzionali della stessa. Gli accessi possono essere "sottolineati" con elementi arborei in armonia con il sistema di delimitazione dei fondi. L'utilizzo di asfalti e bitumature non è ammesso; è invece ammissibile la tecnica della ghiaia lavata, ed altre tecniche similari, qualora in ragione delle effettive funzioni della strada interpoderale e a causa di comprovate situazioni, non sia possibile mantenere il fondo in terra battuta, in macadam od in ghiaia con ricarica periodica; lo stesso vale per sentieri e percorsi naturalistici, escursionistici, o di servizio ad impianti.

f) vanno salvaguardati i manufatti di ingegneria idraulica (fontanili, canali, etc) testimonianze storiche e culturali, promuovendone il recupero della loro funzionalità;

g) l'apposizione di cartellonistica turistico-informativa deve rispondere ad un progetto unitario.

Cca. 2 - Contesto rurale delle a carattere agricolo

Tale contesto si riferisce alle “ Colline a carattere agricolo ” di cui all'art18.2 ed in parte sia all'art.28.2 “Parco dei corridoi ecologici” che all'art. 29.2 “Fascia di rispetto paesaggistico-ambientale della strada SP 45” delle presenti norme. Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 27 in relazione alle Aree Puntuali presenti all'interno del presente contesto. Tali aree sono caratterizzate dal estese coltivazioni costituite prevalentemente da seminativi (grano), prati, pascoli e da culture a vite ed ulivo

Oltre a quanto previsto dagli articoli succitati e da quanto previsto dal Titolo III delle presenti norme, vengono assunti i seguenti criteri generali di riferimento per gli interventi di trasformazione:

a) gli interventi consentiti, in base alle normative di cui al presente R.U. ,dovranno comunque rispettare l'obiettivo di conservazione delle qualità paesaggistiche degli ambiti succitati ed in particolare:

- le strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione degli assetti paesistici (crinali, scarpate, dislivelli di quota, calanchi, elementi caratteristici dell'idrografia dei luoghi);
- gli elementi naturalistico-ambientali significativi come alberature, corridoi verdi, boschi, macchie, filari di alberi, siepi, etc.;
- le componenti proprie del paesaggio agrario come la maglia poderale segnata da elementi irrigui ed alberature, terrazzamenti, nuclei e manufatti rurali, percorsi poderali;
- gli elementi di interesse archeologico e storico-culturale come, ad esempio , manufatti, edicole, ponti, aie, cisterne, annessi ed edifici con caratteri architettonici tipici tradizionali ;

b) la nuova realizzazione o la ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche e per la produzione ed il trasporto di energia elettrica deve evitare alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del contesto ambientale. A tal fine si fa obbligo di predisporre idonee misure di mitigazione dell'impatto delle opere che ne riducano sensibilmente gli effetti sul paesaggio visivo. Ove non risulti possibile l'interramento delle infrastrutture a rete, la realizzazione delle stesse deve tener conto delle seguenti raccomandazioni, in particolare per le linee elettriche:

- preferire il raggruppamento delle nuove condutture con le altre già esistenti (ad esempio nel caso di linee parallele, montare sugli stessi tralicci più linee elettriche);
- nelle zone più acclivi, le linee elettriche devono seguire i solchi vallivi ed evitare per quanto possibile l'attraversamento trasversale delle valli;
- le condutture devono seguire tracciati ondulati e non eccessivamente rettilinei in modo da non creare fughe prospettiche;
- evitare l'attraversamento dei crinali, seguendo invece le depressioni naturali del terreno preferendo le linee ai piedi dei pendii;
- l'ubicazione dei volumi tecnici di servizio è consentita solo in quei luoghi ove non si creino situazioni di “disturbo” con gli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti l'intorno;
- i volumi tecnici, se ammissibili, dovranno essere preferibilmente interrati almeno su tre lati, realizzando fronti brevi, per diminuirne l'impatto visivo. In ogni caso dovranno essere schermati con filari di siepi ed alberi di essenze autoctone ;

c) vanno evitati nuovi interventi edilizi i cui ingombri volumetrici alterino il profilo paesaggistico esistente ;

- dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali significative dei fondi, o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente;
- i nuovi edifici dovranno essere schermati sul lato nord da filari di cipressi e sul lato sud dovranno essere ombreggiati da alberi di essenze ,caducifoglie, autoctone tipiche locali;

- i principali elementi costitutivi del paesaggio agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante;
 - le nuove edificazioni dovranno preferibilmente collocarsi vicino al sistema viario rurale esistente, evitando di realizzare dei nuovi tracciati viari;
 - nei nuovi fabbricati i materiali dei manti di copertura, degli infissi, di finitura dei prospetti, nonché i colori degli stessi devono integrarsi con il contesto paesaggistico in cui vengono ad essere realizzati;
- d) la creazione di nuovi spazi aperti, deve rispettare i seguenti criteri progettuali:
- l'impianto planimetrico degli spazi aperti, deve garantire l'unitarietà funzionale e formale con i manufatti edilizi di pertinenza;
 - ridurre le nuove aree pavimentate alle strette esigenze funzionali progettandone il sistema di delimitazione con essenze arboree ed arbustive finalizzate alla funzione del "fare ombra";
 - impiegare materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (terra battuta, ghiaietto, etc) che promuovano soluzioni ecocompatibili e favoriscano il naturale drenaggio;
 - mettere a dimora barriere vegetali, costituite da essenze autoctone, al fine di mimetizzare le recinzioni ;
- e) la creazione di nuovi percorsi interpoderali, qualora strettamente necessari per l'accessibilità ai lotti, deve tener conto della rete della viabilità storicamente esistente con opportuni adeguamenti funzionali della stessa. Gli accessi possono essere "sottolineati" con elementi arborei in armonia con il sistema di delimitazione dei fondi. L'utilizzo di asfalti e bitumature non è ammesso; è invece ammissibile la tecnica della ghiaia lavata, ed altre tecniche similari, qualora in ragione delle effettive funzioni della strada interpoderale e a causa di comprovate situazioni, non sia possibile mantenere il fondo in terra battuta, in macadam od in ghiaia con ricarica periodica; lo stesso vale per sentieri e percorsi naturalistici, escursionistici, o di servizio ad impianti;
- f) vanno salvaguardati i manufatti di ingegneria idraulica (fontanili, canali, etc) testimonianze storiche e culturali, promuovendone il recupero della loro funzionalità;
- g) l'apposizione di cartellonistica turistico-informativa deve rispondere ad un progetto unitario.

Cca. 3 - Contesto delle colline a carattere naturale ambientale

Tale contesto si riferisce alle "Colline a carattere naturale ambientale", di cui all'art.18.3 e in parte sia all'art.28 "Aree a dominante ambientale" che all'art.29.1 "Aree di crinale" delle presenti norme. Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 27 in relazione alle Aree Puntuali presenti all'interno del presente contesto. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua e corridoi ambientali macchie boschive, pascoli, e limitate coltivazioni spesso in stato di abbandono come i relativi fabbricati .

Oltre a quanto previsto dagli articoli succitati e da quanto previsto dal Titolo III delle presenti norme, vengono assunti i seguenti criteri generali di riferimento per gli interventi di trasformazione:

- a) gli interventi consentiti, in base alle normative di cui al presente R.U. ,dovranno comunque rispettare l'obiettivo di conservazione delle qualità paesaggistiche degli ambiti succitati ed in particolare:
- le strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione degli assetti paesistici (scarpate, dislivelli di quota, falesie, elementi caratteristici dell'idrografia dei luoghi);
 - gli elementi naturalistico-ambientali significativi come alberature, corridoi verdi, boschi, macchie, filari di alberi, siepi, vegetazione riparia, etc.;
 - le componenti proprie del paesaggio agrario come i poderi , solitamente circondati da zone boscate segnati da elementi irrigui ed alberature, terrazzamenti, nuclei e manufatti rurali, percorsi poderali;
 - gli elementi di interesse archeologico e storico-culturale come, ad esempio , manufatti, ruderi di fabbricati storici come i mulini e la rocca di Pietra

Cassia, edicole, ponti, aie, cisterne, annessi ed edifici con caratteri architettonici tipici tradizionali ;

b) la nuova realizzazione o la ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche e per la produzione ed il trasporto di energia elettrica deve evitare alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del contesto ambientale. A tal fine si fa obbligo di predisporre idonee misure di mitigazione dell'impatto delle opere che ne riducano sensibilmente gli effetti sul paesaggio visivo. Ove non risulti possibile l'interramento delle infrastrutture a rete, la realizzazione delle stesse deve tener conto delle seguenti raccomandazioni, in particolare per le linee elettriche:

- preferire il raggruppamento delle nuove condutture con le altre già esistenti (ad esempio nel caso di linee parallele, montare sugli stessi tralicci più linee elettriche);
- nelle zone più acclivi, le linee elettriche devono seguire i solchi vallivi ed evitare per quanto possibile l'attraversamento trasversale delle valli;
- le condutture devono seguire tracciati ondulati e non eccessivamente rettilinei in modo da non creare fughe prospettiche;
- evitare l'attraversamento dei crinali, seguendo invece le depressioni naturali del terreno preferendo le linee ai piedi dei pendii;
- l'ubicazione dei volumi tecnici di servizio è consentita solo in quei luoghi ove non si creino situazioni di "disturbo" con gli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti l'intorno;
- i volumi tecnici, se ammissibili, dovranno essere preferibilmente interrati almeno su tre lati, realizzando fronti brevi, per diminuirne l'impatto visivo. In ogni caso dovranno essere schermati con filari di siepi ed alberi di essenze autoctone

c) nel caso di nuove costruzioni, laddove ammesse dalle presenti NTA, vanno evitati interventi edilizi i cui ingombri volumetrici alterino il profilo paesaggistico esistente:

- dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali ed altre componenti naturali significative dei luoghi o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con i percorsi esistenti e storici anche se in stato di abbandono ;
- nei nuovi fabbricati i materiali dei manti di copertura, degli infissi, di finitura dei prospetti, nonché i colori degli stessi devono integrarsi con il contesto paesaggistico in cui vengono ad essere realizzati;
- i nuovi fabbricati, dovranno essere schermati sul lato nord da filari di cipressi e sul lato sud dovranno essere ombreggiati da alberi di essenze caducifoglie autoctone tipiche locali;
- i principali elementi costitutivi del paesaggio naturale ed agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati esclusivamente nelle aree specificamente individuate dal presente R.U. ;
- le nuove edificazioni dovranno collocarsi vicino al sistema viario esistente, evitando di realizzare dei nuovi tracciati viari;

d) la creazione di nuovi spazi aperti, deve rispettare i seguenti criteri progettuali:

- l'impianto planimetrico degli spazi aperti, deve garantire l'unitarietà funzionale e formale con i manufatti edilizi di pertinenza;
- ridurre le nuove aree pavimentate alle strette esigenze funzionali progettandone il sistema di delimitazione con essenze arboree ed arbustive finalizzate alla funzione del "fare ombra";
- impiegare materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (terra battuta, ghiaietto, in ghiaia con ricarica periodica, macadam o similari, etc.) che promuovano soluzioni ecocompatibili e favoriscano il naturale drenaggio. L'utilizzo di asfalti e bitumature non è ammesso;
- mettere a dimora barriere vegetali, costituite da essenze autoctone, al fine di mimetizzare le recinzioni;

e) la creazione di nuovi percorsi non è consentita, deve essere recuperata e ripristinata la rete di viabilità, di percorsi e sentieri storicamente esistenti e/o documentati con opportuni e molto contenuti, adeguamenti funzionali della stessa. L'utilizzo di asfalti e bitumature non è

ammesso; il fondo stradale e dei percorsi in genere deve essere in terra battuta, in macadam e/o tecniche similari, od in ghiaia con ricarica periodica; lo stesso vale per sentieri e percorsi naturalistici, escursionistici, o di servizio ad impianti. Eventuali ponti e passerelle devono essere realizzati in legno e/o pietra, o comunque rivestiti in pietra con caratteristiche omogenee a quella locale;

f) vanno salvaguardati i manufatti di ingegneria idraulica (fontanili, canali, etc) testimonianze storiche e culturali, promuovendone il recupero della loro funzionalità;

g) l'apposizione di cartellonistica turistico-informativa deve rispondere ad un progetto unitario;

h) gli elementi di arredo e le strutture a supporto dell'attività escursionistiche, di osservazione della natura o di presidio del territorio in funzione antincendio devono essere realizzati in legno.

45.2 Relazione di compatibilità paesaggistica

Per tutti i progetti sottoposti all'esame della CdQ viene richiesta una relazione di compatibilità paesaggistica come condizione di completezza dell'istanza o dell'attestazione presentata.

La relazione contiene gli elementi necessari alla valutazione della qualità architettonica e alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni della scheda del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e agli elaborati cartografici di P.S. che individuano i relativi caratteri strutturali. La relazione deve, a tal fine, documentare lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento che ne evidenzino la qualità anche in merito al linguaggio architettonico e formale adottato e rappresentare in modo esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

I contenuti della relazione sono differenziati, sulla base degli effetti di trasformazione e di impatto territoriale prodotto dall'intervento, per gli interventi relativi alle aree della trasformazione intensiva e strategica nonché per la realizzazione di opere pubbliche puntuali e lineari di rilievo comunale e sovracomunale e per tutti gli altri interventi edilizi di trasformazione ordinaria.

La scheda semplificata per la valutazione della qualità dei progetti di minor impatto, compilata dal soggetto che richiede il titolo abilitativo o effettua l'attestazione, è finalizzata a semplificare la procedura di valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica per quegli interventi che non alterano in maniera sostanziale lo stato complessivo dei luoghi. Il soggetto che richiede il titolo abilitativo o che lo attesta, attraverso la compilazione della scheda, attesta la conformità degli interventi rispetto ai criteri definiti nelle schede dei contesti paesaggistici.

a) interventi edilizi di trasformazione ordinaria

Elaborazioni richieste:

A1) Stato attuale dei luoghi:

- individuazione del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e perimetrazione dell'area di intervento. L'individuazione dell'area di intervento e la scelta della scala di rappresentazione dello stato attuale saranno effettuate in relazione alla tipologia e alla dimensione dell'opera e ai caratteri del contesto in cui essa ricade; indicativamente l'inquadramento dell'intervento sarà rappresentato in scala 1:10.000-1:5.000-1:2000; l'area di intervento sarà poi descritta e rappresentata nelle scale 1:500-1:200;
- descrizione, attraverso estratti cartografici e relazione scritta, dei caratteri morfologici (area di crinale, di pianura, di fondovalle) e idrografici (presenza di rii, botri, torrenti), dell'uso del suolo e vegetazione (assetto culturale tipici, boschi, filari, siepi), degli elementi del sistema insediativo (centri e/o nuclei storici, edifici e manufatti storici diffusi) e delle reti infrastrutturali (viabilità storica, etc) esistenti nell'area di intervento;
- indicazione di appartenenza a sistemi tipologici di caratterizzazione locale (sistema dell'architettura civile, come ville, palazzi; sistema dell'architettura rurale: poderi, nuclei rurali, fabbricati isolati, mulini; sistema dell'architettura religiosa: chiese, oratori, cappelle, così come definiti e individuati nella Tavv. 6.2.5; 6.3 ;6.4 ; 8 del Q.C. del P.S.), appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da percorsi panoramici, appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi di identificazione collettiva, facendo riferimento anche ai luoghi sociali e simbolici così come indicati alle Tavv. P2 e P3 di progetto di P.S. e negli elaborati grafici del R.U.);
- indicazione dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento, individuando la presenza di aree vincolate ai sensi del Titolo III del D.Lgs. 42/04 e

successive modifiche ed integrazioni, di luoghi a statuto speciale e dei beni puntuali, così come individuati negli elaborati grafici di R.U. di beni schedati o beni culturali vincolati ai sensi del titolo II del D.Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la descrizione dello stato di fatto si dovrà prendere come riferimento il contesto paesaggistico in cui l'opera ricade e le tavole di Q.C. del P.S. 8.2 ; 8.3 ; 8.4 (Risorse naturali – mosaico paesistico ; Strutture antropiche del paesaggio ; Contesti paesistici locali); la presenza degli elementi di valore che caratterizzano il contesto paesaggistico, così come individuati nelle tavole e nella relazione di Piano, dovrà essere documentata e riportata su apposito estratto cartografico. Nella descrizione dello stato attuale dei luoghi si dovrà riconoscere ed individuare anche l'eventuale presenza di aree od elementi di degrado.

La documentazione fotografica allegata al progetto dovrà riprendere l'area di intervento da percorsi panoramici e da luoghi di normale accessibilità dai quali sia possibile cogliere con completezza i caratteri strutturali del territorio descritti.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti, oltre agli elaborati indicati nel R.E.C, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà documentare in maniera dettagliata, attraverso descrizione testuale, elaborati cartografici e documentazione fotografica, i materiali, i colori, le tecniche costruttive e i dettagli architettonici della preesistenza, nonché gli elementi di decoro ed arredo delle pertinenze.

A2) Elaborati di progetto:

- inquadramento dell'intervento con individuazione dell'area di intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento) in scala raffrontabile o coincidente con la cartografia descrittiva dello stato di fatto;
- planimetria dell'area di intervento (scala 1:500 o 1:200) con l'individuazione delle opere di progetto sovrapposte allo stato di fatto (rappresentate con le coloriture convenzionali: rosso nuova costruzione, giallo demolizione) e con la rappresentazione delle soluzioni progettuali previste per le parti inedificate (con una dettagliata rappresentazione di eventuali nuovi elementi di arredo e vegetazionali);
- sezioni e prospetti dell'area di intervento (scala 1:500 o 1:200) estese anche all'intorno con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne), degli assetti vegetazionali e morfologici con l'indicazione di eventuali scavi e riporti e quantificazione dei relativi valori numerici;
- rappresentazione dell'opera prevista attraverso gli elaborati indicati nel R.E.C, ponendo particolare attenzione alla rappresentazione dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive, dei dettagli architettonici delle nuove costruzioni o degli ampliamenti di edifici esistenti.

A3) Elementi per la valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica:

- relazione in cui si illustrino le scelte progettuali e la loro coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con gli indirizzi generali e i criteri per la progettazione individuati dal presente articolo in rapporto al contesto paesaggistico in cui l'ambito ricade. Il testo esplicherà inoltre le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea;
- simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering) comprendente un intorno dell'area di intervento tale da poter cogliere con completezza i caratteri strutturali del paesaggio descritti nello stato di fatto, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni rispetto al contesto paesaggistico;
- previsione di eventuali effetti di trasformazione del paesaggio significativi ed irreversibili rispetto alle caratteristiche e agli elementi di valore descritti e individuati per lo stato attuale dei luoghi, punto A 1);
- indicazione delle opere di mitigazione di tali effetti di trasformazione e, per gli effetti non mitigabili, delle misure di compensazione proposte.

La documentazione sopra elencata deve descrivere il rapporto istituito dall'intervento con il luogo e le scelte progettuali in relazione alle caratteristiche specifiche del contesto paesaggistico in cui ricade, evitando atteggiamenti indifferenti alle peculiarità dei valori identitari locali.

b) interventi di trasformazione intensiva e strategica di cui al Titolo IV delle presenti norme, di interventi puntuali (artt. 26 e 27 delle presenti NTA) nonché realizzazione di opere pubbliche di rilievo comunale e sovracomunale

Questi interventi modificano porzioni significative di territorio; pertanto gli elaborati dovranno sviluppare in maniera esauriente le analisi relative al contesto paesaggistico in cui l'opera ricade al fine di dimostrare la compatibilità delle soluzioni progettuali adottate rispetto ai caratteri identitari del contesto.

Elaborazioni richieste:

B1) Stato attuale dei luoghi:

- Individuazione dell'area di intervento (in scala 1:5000, 1:10000, 1:20000 scelta in base alle dimensioni e alla tipologia dell'opera, alla sua influenza visiva, alla morfologia del contesto in cui ricade) e indicazione dei punti di maggior visibilità dell'opera, corrispondenti ai punti di ripresa delle fotografie;
- documentazione fotografica: foto panoramiche e ravvicinate che individuino lo spazio di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità tra l'intervento e il contesto in cui ricade; rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di intervisibilità come indicati nella planimetria che mettano in evidenza la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico urbano o naturale a cui l'intervento si aggiunge o che forma, la struttura periurbana in cui eventualmente l'opera si inserisce;
- per gli interventi riguardanti infrastrutture lineari e a rete gli elaborati cartografici dovranno contenere il rilievo delle infrastrutture esistenti, specificandone le caratteristiche attraverso opportuna documentazione fotografica;
- elaborati cartografici (in scala 1:5000, 1:10000, 1:20000) con l'individuazione dei caratteri morfologici, idrografici, dell'uso del suolo agricolo, della vegetazione, degli elementi del sistema insediativo di matrice storica, dei tracciati storici e panoramici esistenti nell'area di intervento, di punti panoramici emergenti, di ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi di identificazione collettiva, facendo riferimento anche ai luoghi a statuto speciale, i beni puntuali, le aree archeologiche, i centri storici così come indicati alla tavole P2 e P3 di progetto di P.S.).
- indicazione dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento, individuando la presenza di aree vincolate ai sensi del Titolo III del D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, negli elaborati grafici del R.U., di luoghi a statuto speciale, così come individuati negli stessi elaborati, di beni schedati o beni culturali vincolati ai sensi del titolo II del D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni e gli obiettivi di qualità definiti per tale area.

Per l'individuazione e la descrizione dei caratteri del paesaggio si dovrà prendere come riferimento, le tavole di Q.C. del P.S. 8.2 (Risorse naturali – mosaico paesistico) e tav.8.3 (Strutture antropiche del paesaggio).

Gli elementi di valore che caratterizzano il contesto paesaggistico e l'area di intervento con i quali l'opera interagisce visivamente dovranno essere indicati e, se necessario, rappresentati anche a scala minore (1:2000, 1:5000).

Per l'individuazione di tali elementi si farà riferimento, oltre ai contenuti delle tavole sopra indicate, a un rilievo dettagliato sul campo che documenti la presenza di ulteriori elementi (viali alberati; siepi, filari e canali, particolari sistemazioni dei terreni quali terrazzamenti, ciglionamenti in territorio rurale).

B2) Stato di progetto ed elementi per la valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica:

- rappresentazione del progetto in scala raffrontabile o coincidente con la cartografia descrittiva dello stato di fatto; in particolare si dovranno evidenziare le interazioni dell'intervento con le infrastrutture e le reti naturali e artificiali esistenti (idrografia, corridoi ecologici così come individuati negli elaborati grafici del R.U., elettrodotti, etc), attraverso planimetrie, skyline e sezioni ambientali;
- simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere, a mezzo di rendering con riprese fotografiche dai punti di maggior visibilità così come individuati negli elaborati di descrizione dello stato di fatto; le simulazioni dovranno comprendere un intorno

congruo dell'area di intervento, tale da poter cogliere con completezza i caratteri strutturali del paesaggio descritti nello stato di fatto, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni rispetto al contesto paesaggistico;

- relazione ed eventuali schemi grafici in cui si illustrino le scelte progettuali (scelte relative alla localizzazione, ai tracciati, ai materiali, ai colori e alle tipologie) e la loro coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con gli indirizzi generali e i criteri per la progettazione individuati dal presente articolo in rapporto al contesto paesaggistico in cui l'ambito ricade;
- previsione degli effetti di trasformazione del paesaggio significativi ed irreversibili rispetto alle caratteristiche e agli elementi di valore descritti e individuati per lo stato attuale dei luoghi;
- indicazione delle opere di mitigazione di tali effetti di trasformazione e, per gli effetti non mitigabili, delle misure di compensazione proposte.

c) Scheda semplificata per la valutazione della qualità dei progetti di minor impatto.

Contenuti della scheda:

- tipologia dell'intervento rispetto a quelle individuate all'art. 79 della L.R. 01/2005;
- opera correlata a: edificio, area di pertinenza o intorno dell'edificio; lotto di terreno; strade, corsi d'acqua; territorio aperto; altro (specificare);
- carattere dell'intervento: temporaneo o stagionale; permanente (indicare se fisso e removibile);
- uso attuale del suolo (se lotto di terreno): urbano; agricolo; boscato; non coltivato; altro (specificare);
- contesto paesaggistico in cui ricade l'intervento e tipologia dell'area in cui si interviene (centro storico, area urbana, area periurbana, territorio agricolo; insediamento sparso; insediamento agricolo; area naturale);
- estratto cartografico con individuazione dell'area di intervento e dei punti di ripresa fotografica;
- documentazione fotografica comprendente una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto;
- indicazione dei livelli di tutela operanti nell'area di intervento e per l'edificio oggetto di intervento: aree vincolate ai sensi del Titolo III del D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni come perimetrata negli elaborati grafici del R.U., beni schedati o beni culturali vincolati ai sensi del titolo II del D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni;
- estratto delle Tavv. 8.1; 8.2; 8.3; 8.4 di Q.C. del P.S. con l'indicazione dei caratteri strutturali del paesaggio, dell'eventuale appartenenza a sistemi tipologici di caratterizzazione locale (sistema dell'architettura civile: ville, palazzi, etc.; sistema dell'architettura rurale: poderi, nuclei rurali, fabbricati isolati, mulini; sistema dell'architettura religiosa: chiese, oratori, pievi, cappelle, etc, così come definiti e individuati nella Tavv. 6.2.5; 6.3; 6.4; del Q.C. del P.S), del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade;
- note descrittive dello stato attuale dell'area di intervento e degli elementi di valore che interessano l'area;
- descrizione dettagliata dei materiali, colori, tecniche costruttive e dettagli architettonici dell'edificio oggetto di intervento, nonché gli elementi di decoro ed arredo delle pertinenze;
- descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera (dimensioni, materiali, colori, finiture, etc);
- indicazione degli indirizzi generali e dei criteri per la progettazione individuati dal presente articolo in rapporto al contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e dimostrazione della coerenza dell'opera con tali criteri;
- descrizione di eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento, in particolare rispetto agli elementi di valore individuati (tra le possibili modificazioni dell'immobile o dell'area di intervento si indicheranno i cromatismi dell'edificio, il rapporto vuoti/pieni, la sagoma, il volume, i caratteri architettonici, la copertura, i pubblici accessi, l'impermeabilizzazione del terreno, i movimenti di terreno, la realizzazione di infrastrutture accessorie, l'aumento di superficie coperta, l'alterazione degli skyline rispetto all'edificato o al profilo dei crinali; l'alterazione percettiva dl paesaggio per intrusione o ostruzione delle visuali; interventi su elementi vegetazionali, etc);
- descrizione di elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto dell'intervento rispetto agli effetti sopra descritti.

TITOLO VII CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE*CAPO I. Condizioni generali***Art.46 Disposizioni generali**

Tutti gli interventi che comportano: aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo modifiche delle destinazioni d'uso, nuova edificazione o infrastrutture e, comunque, tutte le trasformazioni significative del territorio richiamate nel presente titolo, possono essere attuati a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui ai capi da II a VIII, fatto salvo quanto specificatamente previsto per i singoli ambiti dalle presenti NTA.

*CAPO II. Sistema acqua***Art. 47 Risparmio idrico**

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico (almeno 20% dei consumi attuali) degli usi potabili, accettando una dotazione idrica non maggiore a 150 l/ab x giorno. Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua devono essere rispettate le seguenti condizioni, 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:

- per l'uso non potabile dell'acqua possono essere utilizzati o realizzati pozzi, previa autorizzazione della provincia ai sensi della normativa vigente.
- l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (wc dotati di doppio tasto per lo scarico, riduttori di flusso da applicare ai lavandini, bidet e docce, riduttori per gli scarichi del wc che non sono dotati di doppio tasto);
- raccolta e impiego delle acque meteoriche per l'uso irriguo dei giardini di proprietà e pertinenziali ;
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni così come normata negli ambiti specifici di cui al successivo capo IX
- La dimostrazione dei requisiti e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti comma dovranno essere documentate ed evidenziate nella relazione tecnica di corredo al progetto d'intervento edilizio; l'attuazione dei sistemi proposti dovrà essere certificata ai fini dell'abitabilità/agibilità.
- Le soluzioni proposte ai sensi dei commi precedenti costituiscono elementi di qualità ai fini della valutazione di cui al Titolo VI.

In ogni caso gli interventi finalizzati alla realizzazione ex novo di insediamenti residenziali, di strutture turistico ricettive, di attività ricettive agrituristiche e di impianti sportivi sono subordinati all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio idrico, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e, quindi, 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.

I metodi che devono essere messi in atto dal soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni sono:

- a) valutazione del fabbisogno idrico derivante dalla trasformazione per i diversi usi;
- b) individuazione di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi, la cui fattibilità tecnica, ambientale ed economica sia dimostrata, quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate, per usi compatibili;
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- c) verifica, attraverso i pareri delle autorità competenti della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico;

d) nel caso di verifica, di cui alla succitata lettera c), negativa è indispensabile l'individuazione di altre fonti di approvvigionamento idrico, quali derivazioni idriche, opere di captazione delle acque di falda, etc. Per l'utilizzo di tali fonti di approvvigionamento deve essere verificata la compatibilità con l'assetto idrogeologico.

Art. 48 Captazione idrica

All'interno di tutto il territorio comunale, nel rispetto delle normative vigenti in materia con particolare riferimento a quanto disposto dalla Provincia competente per l'autorizzazione alla ricerca e alla derivazione delle acque superficiali e sotterranee, sono consentite le opere di captazione delle acque per qualsiasi utilizzo.

I titoli abilitativi, pertanto, dovranno essere subordinati ai pareri e/o autorizzazioni di cui al comma precedente ed il progetto dovrà essere corredato di un idoneo studio idrogeologico finalizzato a valutare la compatibilità dell'opera con la salvaguardia della risorsa idrica.

Art. 49 Smaltimento liquami e acque reflue

Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti
- in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione deve garantire livelli di qualità ambientale corrispondenti, ai limiti di cui alla Tabella III allegato V parte III D.Lgs n.152/06. Tali condizioni compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto.
- nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni. Tale valutazione dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto.
- l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:
 - la totale impermeabilizzazione delle condutture;
 - il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;
 - la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normative in materia

Dovranno, comunque, essere rispettate le seguenti indicazioni:

- su tutto il territorio comunale è vietato realizzare nuove fosse a dispersione che non prevedano un sistema di depurazione secondario e/o terziario; quelle esistenti dovranno essere adeguate secondo i modi e i tempi che ottemperano a quanto previsto dall'art. 103 D. Lgs 152/06;
- nei centri abitati e nei nuclei urbani consolidati e nei territorio con classe di vulnerabilità idrogeologica elevata è vietato realizzare nuove Fosse di tipo Imhoff, che non prevedano un sistema di depurazione secondario o terziario o l'allacciamento alla fognatura comunale;
- è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento mediante subirrigazione, nelle aree in classe di vulnerabilità idrogeologica elevata;
- è consentita la realizzazione delle Fosse di tipo ORM con smaltimento delle acque reflue per mezzo di accumulo in apposita cisterna ed irrigazione o immissione in corsi d'acqua superficiali;
- per quanto concerne le aree industriali, considerate le ampie superfici impermeabilizzate dei piazzali e le grandi coperture, dovranno essere realizzate opere per la raccolta delle

acque meteoriche e di dilavamento delle aree impermeabili, fatta eccezione delle acque meteoriche dilavanti contaminate come definite dalla vigente normativa regionale in materia.

Le valutazioni di cui ai precedenti comma del presente articolo, dovrà essere sviluppata nell'ambito di uno specifico elaborato, allegato al progetto. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti comma.

Gli interventi che non prevedano l'allacciamento alla fognatura pubblica dovranno essere soggetti ad autorizzazione alla scarico e alle eventuali prescrizioni in esso contenute in ottemperanza alle normative vigenti.

*CAPO III. Sistema aria e clima***Art. 50 Emissioni in atmosfera**

Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e siano assicurati gli obiettivi di qualità, fissati dalle vigenti normative in materia. Le presenti disposizioni potranno essere approfondite dagli specifici piani di settore (PUMET e Piano della localizzazione e distribuzione delle funzioni allegati alle presenti N.T.A.)

Devono essere individuate idonee misure di mitigazione degli effetti ambientali per l'abbattimento delle emissioni e degli scarichi gassosi riguardo alle seguenti tipologie di intervento:

- tutte le aree soggette a nuova edificazione destinate a specifiche utilizzazioni che comportino un notevole afflusso di persone, come medie e grandi strutture di vendita, area plateatico o spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione;
- trasformazioni che comportano impatti ambientali alti quali gli ambiti della trasformazione rilevante;
- trasferimenti di funzioni che possono comportare un incremento dei flussi di traffico ed un incremento delle emissioni inquinanti;

Per perseguire tali obiettivi il soggetto avente titolo deve valutare:

- i volumi di traffico indotto e le conseguenti emissioni in atmosfera generate;
- la possibilità di realizzare specifiche misure finalizzate alla riduzione dei flussi di traffico veicolare indotto;
- provvedere a misure di mitigazione e di abbattimento delle pressioni sul sistema aria (dispositivi di abbattimento delle emissioni, interventi di isolamento acustico degli edifici, ecc.).

Art. 51 Inquinamento luminoso

Si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 39/2005 in particolare al capo VI "Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso"; fino all'entrata in vigore del PIER si applicano le disposizioni di cui all'allegato A della stessa legge, per la progettazione e la gestione sia degli impianti di illuminazione pubblica sia degli impianti di illuminazione privata.

Ai fini della valutazione di qualità di cui al titolo VI per le opere pertinenti sono preferibili soluzioni progettuali che privilegino risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili a basso impatto ambientale

Art. 52 Inquinamento acustico

Il rispetto dei requisiti acustici, la congruità al PCCA e le soluzioni tecniche previste per il soddisfacimento degli stessi, devono essere dimostrate in fase di progettazione degli interventi ovvero in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo e sono vincolanti ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi. Gli stessi devono, inoltre, essere certificati ai fini dell'abitabilità/agibilità.

Gli interventi previsti all'interno dell'ambito di 50 metri dai siti sensibili indicati nel PCCA, dovranno mettere in atto soluzioni tecniche e operative, anche in fase di cantiere, che garantiscano livelli di emissione tali da non alterare i valori della classe acustica di riferimento dei siti sensibili o quelli rilevati, qualora essi risultino inferiori. Tali interventi dovranno essere documentati nella relazione tecnica dell'intervento e, ove previsto dalla normativa vigente, nella Valutazione di impatto acustico.

I nuovi insediamenti residenziali realizzati all'interno delle fasce di pertinenza acustica definite dalla vigente normativa per le infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti (D.P.R. 30.03.2004 n. 142 e successive modificazioni ed integrazioni, D.P.R. 18.11.1998 n. 459 e successive modificazioni ed integrazioni), ovvero all'interno dell'ambito di 50 m da eliporti, discoteche, circoli e pubblici esercizi, impianti sportivi e ricreativi, soggetti alla valutazione di impatto acustico di cui all'art. 8 comma 2 della L. 447/95, sono soggetti a Valutazione revisionale del clima acustico ai sensi della vigente normativa regionale.

Art. 53 Inquinamento visivo

Al fine di evitare l'occultamento visuale di complessi architettonici, profili insediativi e paesaggi di rilevante valore, la configurazione e l'altezza delle quinte alberate e delle fasce di vegetazione dovranno essere contenute in misura adeguata, secondo modalità che verranno specificate successivamente in sede di R.E.

Il R.E. dovrà altresì disciplinare la disposizione e la configurazione di riferimento per la cartellonistica e le insegne pubblicitarie, al fine di evitare effetti di inquinamento visivo lesivi della qualità del paesaggio locale.

CAPO IV. Sistema energia

Art. 54 Risparmio energetico

Le trasformazioni significative del territorio che comportino edifici di nuova costruzione, nuove unità immobiliari anche derivanti da frazionamento, ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq, interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ed ampliamento che interessi il 35% degli impianti e/o delle murature e/o della SLU sia di proprietà privata sia di proprietà pubblica, devono perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, adottando le misure di cui al presente articolo integrate da quanto previsto al capo IX per ambiti specifici.

Nel caso di trasformazioni urbane (civili, terziarie e commerciali; di ristrutturazione o di nuova edificazione) con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è obbligatorio l'uso della cogenerazione e di altri impianti integrati, che permetta il risparmio fino al 40% nell'utilizzo delle fonti primarie e di ridurre le condizioni di fragilità individuate dal continuo aumento dei consumi energetici. In caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, l'impianto cogenerativo deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni. La possibilità di non realizzare la cogenerazione, in caso di ristrutturazione, può essere legata unicamente alla carenza degli spazi tecnici necessari.

L'impossibilità tecnica della realizzazione di quanto sopra detto deve essere motivata, con una relazione che dovrà esplicitare:

- le tipologie impiantistiche considerate;
- gli eventuali impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili.
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale.

Per le trasformazioni al di sotto di 1 MW termico, il proponente del progetto, dovrà dimostrare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, quali siano le caratteristiche costruttive degli edifici e/o le soluzioni tecniche adottate che consentano il rispetto delle indicazioni per il risparmio energetico in ottemperanza con le normative vigenti e che comportano eccezione alla definizione dei parametri edilizi indicati nelle definizioni di cui all'appendice A delle presenti NTA quali, spessori extramurari ed extra solaio, serre solari, etc . Tali soluzioni, esplicitate nel titolo abilitativo, sono vincolanti ai fini dell'abitabilità/ agibilità.

I sistemi e gli impianti tecnologici (solare termico, cogenerazione, teleriscaldamento, fotovoltaico, etc...) che consentano il rispetto della vigente normativa sull'efficienza energetica o la riduzione del fabbisogno energetico, ancorché soggetti a D.I.A.. dovranno essere conformi agli obiettivi e agli indirizzi degli ambiti di riferimento. Dette prescrizioni ed indirizzi potranno essere ulteriormente integrate e dettagliate con indirizzi e prescrizioni finalizzate al risparmio energetico con il R.E., ovvero con specifici regolamenti e documenti sul bilancio delle emissioni redatti dal comune stesso. Tali prescrizioni, possono essere differenziate a secondo del patrimonio edilizio su cui si collocano (nuovo o esistente), e dell'ambito territoriale su cui si attuano gli impianti, definendo anche il rapporto tra il risparmio energetico e l'impatto che tali impianti esercitano sul paesaggio, con particolare riferimento ed attenzione alle zone collinari ed ai centri storici.

Essi, dovranno, inoltre, prevedere “soluzioni integrate” con il contesto o l’edificio nel quale si collocano. Tali “soluzioni integrate” costituiscono elementi di qualità ai fini della valutazione di cui al Titolo VI.

Al fine di ottenere un’integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d’uso degli edifici, per il recupero di energie in forma attiva e passiva deve essere garantito:

- l’accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici, in funzione delle particolari condizioni climatiche locali e morfologiche del terreno;
- l’accesso al sole nell’arco dell’intera giornata per tutti gli impianti solari realizzati e progettati;
- una opportuna schermatura per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, garantendo, comunque una buona illuminazione degli ambienti interni, anche sfruttando i volumi edificati circostanti;
- utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale sia degli edifici sia degli spazi urbani di soggiorno (piazze, giardini, etc.);
- controllo del microclima e della radiazione solare al fine di ridurre l’effetto “isole di calore” attraverso alla progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati ed il controllo dell’arredo delle superfici pavimentate.

Qualora il carico dell’intervento richieda un potenziamento della linea elettrica, dovrà essere fatta una valutazione preventiva in sede di strumento attuativo e se tale l’incremento verrà considerato sostenibile, dovrà essere attivato un accordo con l’ente gestore dell’energia elettrica. In ogni caso sono da privilegiare tecnologie che utilizzano fonti di energia rinnovabile come il solare/elettrico e termico.

Le valutazioni del presente capo dovranno essere sviluppate nell’ambito dell’elaborato della valutazione integrata ai sensi della normativa vigente, ovvero mediante specifico elaborato qualora l’intervento non risulti soggetto a P.A. o P.U. L’elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni, rapportate all’intervento, delle soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni del presente capo e, se dettagliate, del capo IX sistema energia o l’eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/ economica di adempiere a dette disposizioni. Il Comune ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile o migliorabile sia l’intervento che l’impianto.

Art. 54.1 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari termici e fotovoltaici ,pompe di calore, turbine eoliche, ed altre forme di produzione di energia da fonti rinnovabili)

Per quanto riguarda l’individuazione delle diverse aree in cui è articolato il territorio comunale ai fini dell’installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili si fa riferimento alla tav.6 del presente R.U. ed alle disposizioni di cui al presente articolo.

Condizioni per l’installazione:

Fatto salvo quanto specificatamente previsto in materia dal vigente Regolamento Edilizio nelle diverse aree del territorio comunale, di cui alla succitata tav.6, si applica quanto segue:

TERRITORIO DELLA CONSERVAZIONE E DELLA TRASFORMAZIONE

1) Centri Storici:

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- e’ consentita l’installazione di pannelli con sviluppo non superiore a mq. 2,5 , fatti salvi i fabbricati classificati, dall’art. 11.2 delle presenti N.T.A., come categoria 3 ed i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;
- i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stesa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l’installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all’interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall’art. 11.2 delle presenti N.T.A. , come

categoria 3 è consentito l'uso di tegole fotovoltaiche, purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, in modo da non renderli visibili dal piano stradale o comunque prevedendo opportune schermature che, pur non ombreggiando i pannelli, non li rendano visibili dalla strada;

- i pannelli non devono essere collocati sui fronti principali, ma in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti o di nuova edificazione; giardini e spazi di pertinenza (se non significativi), integrati in gazebo della dimensione ammessa dal vigente R.E. e dal presente R.U.; fronti interni o laterali dell'edificio, se questi ultimi non costituiscono terminazione significativa dei prospetti lungo spazi pubblici o di uso pubblico o parti di prospetti e coperture visibili da tali spazi;

- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

- non è consentito collocare i pannelli sugli edifici vincolati ex Dlgs. 42/2004 o comunque classificati dall'art. 11.2 delle presenti N.T.A. , come categorie 1a ed 1b, mentre sugli immobili che ricadono in aree tutelate dal punto di vista paesaggistico è possibile ma soltanto utilizzando particolari attenzioni ed accorgimenti e dopo l'autorizzazione degli Enti di tutela;

- i pannelli a terra devono essere opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalle strade , dal fondo valle e dalle colline circostanti. La superficie coperta da pannelli solari a terra non può essere superiore a mq. 20 per ciascun singolo fabbricato con destinazione residenziale.

Impianti eolici

- Nei centri storici sono consentiti , esclusivamente impianti di tipo “minieolico”, fino ad una potenza massima pari a 3kw per unità residenziale. Tali impianti possono essere installati solo nei fabbricati classificati, dall'art. 11.2 delle presenti N.T.A., come categoria 3 e nei volumi secondari di valore estetico nullo. Tali impianti devono integrati nelle coperture con caratteristiche omogenee a quelle dei comignoli;
- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione di impianti di potenza non superiore a 100 kw.

2) Aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano, aree di riqualificazione, servizi pubblici e di uso pubblico:

Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme in materia, per gli edifici di nuova costruzione, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia è fatto obbligo alla installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica di 1 kw per ciascuna unità abitativa. Inoltre in caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica; l'impianto deve essere progettato

e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia .

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture;
- non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze;
- nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, in modo da non renderli visibili dal piano stradale o comunque prevedendo opportune schermature, che pur non ombreggiando i pannelli non li rendano visibili dalla strada;
- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;
- i pannelli a terra devono essere opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalle strade, dal fondo valle e dalle colline circostanti. La superficie coperta da pannelli solari a terra non può essere superiore a mq.30 per ciascun singolo fabbricato con destinazione residenziale, commerciale od a servizi;
- per i servizi pubblici e di uso pubblico comprese le attrezzature sportive e le aree per spettacoli all'aperto non è consentita l'installazione di pannelli solari a terra ma esclusivamente integrati in coperture, tettoie e prospetti di fabbricati .

Impianti eolici

- Sono consentiti , esclusivamente impianti di tipo “minieolico”, fino ad una potenza massima pari a 3kw per unità residenziale. Tali impianti possono essere installati solo nei fabbricati classificati, dall'art. 13 delle presenti N.T.A., come categoria 3 e nei volumi secondari di valore estetico nullo. Tali impianti devono integrati nelle coperture con caratteristiche omogenee a quelle dei comignoli;
- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione di impianti di potenza non superiore a 100 kw.

3) Aree con destinazione d'uso prevalentemente produttiva:

- fatto salvo quanto specificamente previsto dal P.T.C., dal P.I.T., dal P.S, dal R.U. e da eventuali P.A. e Piani di settore non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sia sulle coperture che come impianti a terra ;
- fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme in materia, per gli edifici di nuova costruzione , per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia è fatto obbligo alla installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica di 5 kw per i fabbricati per attività industriali, artigianali, commerciali di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati". Inoltre in caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica; l'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia;
- non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler su coperture non piane, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Tale installazione è ammessa per le coperture piane previa opportuna schermatura.
- i pannelli a terra devono essere opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalle strade , dal fondo valle e dalle colline circostanti. La superficie coperta da pannelli solari a terra non può essere superiore a mq. 100 per ciascun singolo fabbricato.
- obbligo di rendering fotografico per la valutazione paesaggistica con almeno tre punti di vista significativi;

Impianti eolici

- e' consentita l'installazione di impianti esclusivamente all'interno delle aree pertinenziali , e comunque per impianti costituiti da un singolo elemento, per ogni singola attività, con altezza complessiva (struttura di sostegno più raggio del rotore) non superiore a ml. 24,00 ;
- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- obbligo di rendering fotografico per la valutazione paesaggistica con almeno tre punti di vista significativi;

Impianti a biomasse

- fino a 250kw, per ciascuna singola attività, l'installazione è comunque consentita. Per impianti con capacità produttiva superiore a 250kw, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme in materia , è fatto obbligo di verifica di impatto ambientale.

4) Aree di trasformazione intensiva:

Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme in materia, per gli edifici di nuova costruzione, è fatto obbligo alla installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica di 1 kw per ciascuna unità abitativa . Inoltre in caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica; l'impianto

deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia .

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture;
- non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze;
- nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, in modo da non renderli visibili dal piano stradale o comunque prevedendo opportune schermature , che pur non ombreggiando i pannelli non li rendano visibili dalla strada;
- non è consentita l'installazione di pannelli a terra se non opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalle strade, dal fondo valle e dalle colline circostanti
- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

Impianti eolici

- *gli impianti eolici non sono consentiti.*

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione di impianti di potenza non superiore a 100 kw.

5) Aree della trasformazione strategica:

5.1) P.I.1 : progetto per la riqualificazione ambientale ed urbanistica della frazione "La Sterza"

Fatto salvo quanto specificamente previsto dal presente R.U. per il progetto di riqualificazione ambientale P.I.1 , si applica per le diverse Aree di P.I. , quanto segue:

- Area 01: "La Sterza ovest" : si applica quanto previsto dal punto 4) del presente articolo
- Area 02: "La Sterza nord-ovest": si applica quanto previsto dal punto 2) del presente articolo
- Area 03: "La Sterza centrale" : si applica quanto previsto dal punto 3) del presente articolo
- Area 04: "La Sterza est" : si applica quanto previsto dal punto 3) del presente articolo

Negli ambiti dell' U.T.O.E. 3, esterni alle Aree succitate, si applica quanto previsto dal presente art.54.1 per le specifiche singole aree individuate dal presente R.U.

- *P.I.2 : progetto di riqualificazione del tracciato della S.R.T.439*

Fatto salvo quanto specificamente previsto dal progetto di riqualificazione ambientale P.I.2 , si applica per le diverse Aree di P.I. , quanto segue:

- Area 01: loc. "I Frati" : si applica quanto previsto dal punto 3) del presente articolo;
- Area 02: loc. "Ragone" : si applica quanto previsto dal punto 4) del presente articolo;

Negli ambiti esterni alle Aree succitate, soggetti al P.I.2 si applica quanto segue :

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- per i fabbricati esistenti e' consentita l'installazione di pannelli con sviluppo non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, fatti salvi i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;

- negli fabbricati esistenti succitati, i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stessa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall'art.21 delle presenti N.T.A. , come categorie 2b e 3 e nelle sostituzioni edilizie e nuove costruzioni è consentito l'uso di tegole fotovoltaiche purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, in modo da non renderli visibili dal piano stradale o comunque prevedendo opportune schermature , che pur non ombreggiando i pannelli non li rendano visibili dalla strada.

I pannelli non devono essere collocati sui fronti principali, ma in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti o di nuova edificazione; giardini, aie e spazi di pertinenza (se non significativi), integrati in gazebo della dimensione ammessa dal vigente R.E. e dal presente R.U.;

- per i fabbricati di nuova costruzione destinati a servizi od annessi agricoli non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sia sulle coperture. Non è comunque consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

- i pannelli a terra devono essere posti nelle aree retrostanti gli edifici ed opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalla strada e dalle colline circostanti. La superficie coperta da pannelli

solari a terra non può essere superiore a mq.80 per ciascun singolo fabbricato con destinazione residenziale od abitazione rurale.

Impianti eolici

- e' consentita l'installazione di impianti esclusivamente all'interno delle aree pertinenziali retrostanti i singoli fabbricati collocati nelle parti meno visibili dalla strada e comunque per un impianto costituito da un singolo elemento, per ogni singola attività, con altezza complessiva (struttura di sostegno più raggio del rotore) non superiore a ml. 15,00 ;
- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- obbligo di rendering fotografico per la valutazione paesaggistica con almeno tre punti di vista significativi;

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione di impianti di potenza non superiore a 150 kw.

5.2) P.I.3 : Progetto di valorizzazione ambientale ed agrifaunistica

Fatto salvo quanto specificamente previsto dal presente R.U. per i diversi progetti in cui è articolato il progetto di riqualificazione ambientale P.I.3 , si applica quanto segue:

- P.I.3.1 Progetto di valorizzazione ambientale per la diffusione della didattica ambientale (centro didattico di Orciatico): si applica quanto previsto dal punto 1) del presente articolo
- P.I.3.2 Progetto per la realizzazione della rete sentieristica di collegamento ai sistemi delle colline a carattere naturale e ai siti storico-culturali : si applica quanto segue:

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- per i fabbricati esistenti e' consentita l'installazione di pannelli con sviluppo non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, fatti salvi i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;

- negli fabbricati esistenti succitati, i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stessa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall'art.21 delle presenti N.T.A. , come categorie 2b e 3 e nelle sostituzioni edilizie e nuove costruzioni è consentito l'uso di tegole fotovoltaiche purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani.

Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

I pannelli non devono essere collocati sui fronti principali, ma in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti o di nuova edificazione; giardini, aie e spazi

di pertinenza (se non significativi), integrati in gazebo della dimensione ammessa dal vigente R.E. e dal presente R.U.;

- per i fabbricati di nuova costruzione non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture. Non è comunque consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

- gli impianti costituiti da pannelli montati a terra non sono ammessi.

Impianti eolici

- e' consentita l'installazione di impianti esclusivamente all'interno delle aree pertinenziali retrostanti i singoli fabbricati collocati nelle parti meno visibili dalla strada e comunque è ammesso un solo impianto, costituito da un singolo elemento, con altezza complessiva (struttura di sostegno più raggio del rotore) non superiore a ml. 15,00.

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione di impianti di potenza non superiore a 150 kw.

- P.I.3.3 Progetto territoriale di valorizzazione agrifaunistica: progetto per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di supporto all'attività escursionistica: si applica quanto previsto per il progetto P.I.3.2

6) Aree agricole periurbane:

Si applica quanto previsto al punto 1) del presente articolo. Fatto salvo per gli impianti a terra che in queste aree non sono consentiti. Per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici e di solare termico è inoltre ammessa la realizzazione di impianti da eseguire mediante nuove strutture isolate pertinenziali, come gazebo o tettoie finalizzati a tali funzioni nella quantità massima di una nuova struttura ogni mq.3000 di area. Tali strutture devono essere collocate nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalla strada e dalle colline circostanti. Per tali strutture è ammessa una superficie coperta non superiore a mq.25 (eventuali serbatoi e/o boiler devono essere collocati all'interno di fabbricati esistenti o posti al di sotto di tali strutture ed opportunamente schermati con siepi) .

7) Aree di salvaguardia e tutela ambientale:

Si applica quanto previsto al punto 1) del presente articolo. Fatto salvo per gli impianti a terra che in queste aree non sono consentiti.

8) Aree a verde pertinenziale:

Si applica quanto previsto al punto 1) del presente articolo con esclusione degli impianti a terra che in queste aree non sono consentiti. Per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici e di solare termico è inoltre ammessa la realizzazione di impianti da eseguire mediante nuove strutture isolate pertinenziali, come gazebo o tettoie finalizzati a tali funzioni nella quantità di una sola struttura per ogni singola proprietà. Tali strutture devono essere collocate nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalla strada e dalle colline circostanti. Per tali strutture è ammessa una superficie coperta non superiore a mq.25 (eventuali serbatoi e/o boiler devono essere collocati all'interno di fabbricati esistenti o posti al di sotto di tali strutture ed opportunamente schermati con siepi).

9) Aree a verde privato:

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- E' consentita esclusivamente la realizzazione di gazebo, secondo quanto disposto dal vigente R.E., con coperture fotovoltaiche.

Impianti eolici

- gli impianti eolici non sono consentiti .

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione di impianti di potenza non superiore a 150 kw all'interno di fabbricati esistenti.

TERRITORIO RURALE

10) Aree di fondovalle:

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- per i fabbricati esistenti e' consentita l'installazione di pannelli con sviluppo non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, fatti salvi i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;

- negli fabbricati esistenti succitati, i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stessa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall'art.21 delle presenti N.T.A. , come categorie 2b e 3 e nelle sostituzioni edilizie e nuove costruzioni è consentito l'uso di tegole fotovoltaiche purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani.

Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

I pannelli non devono essere collocati sui fronti principali, ma in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti o di nuova edificazione; giardini, aie e spazi di pertinenza (se non significativi), integrati in gazebo od annessi della dimensione ammessa dal vigente R.E. e dal presente R.U.;

- per i fabbricati di nuova costruzione destinati a servizi od annessi agricoli non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture. Non è comunque consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;
- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;
- fatte salve eventuali centrali solari o campi solari di cui al punto 22 del presente articolo, i pannelli a terra devono essere opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalla strada e dalle colline circostanti. La superficie coperta da pannelli solari a terra non può essere superiore a mq. 50 per ciascun singolo fabbricato con destinazione residenziale od abitazione rurale. Per quanto riguarda serre od altri tipi di produzioni, che necessitano di energia, la superficie coperta da pannelli solari deve essere determinata in base alle reali esigenze energetiche della specifica attività.

Impianti eolici

- e' consentita l'installazione di impianti esclusivamente all'interno delle aree pertinenziali, retrostanti i singoli fabbricati, collocati nelle parti meno visibili dalla strada e comunque limitati ad un singolo impianto, costituito da un singolo elemento , per ogni singola azienda agricola ,con altezza complessiva (struttura di sostegno più raggio del rotore) non superiore a ml. 15,00 ;
- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- obbligo di rendering fotografico per la valutazione paesaggistica con almeno tre punti di vista significativi;

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione, all'interno di fabbricati esistenti o di fabbricati appositamente realizzati, di impianti di potenza dimensionata al fabbisogno energetico della stessa attività agricola.

11) Colline a carattere agricolo:

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- per i fabbricati esistenti e' consentita l'installazione di pannelli con sviluppo non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, fatti salvi i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;
- negli fabbricati esistenti succitati, i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stessa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall'art.21 delle presenti N.T.A. , come categorie 2b e 3 e nelle sostituzioni edilizie e nuove costruzioni è

consentito l'uso di tegole fotovoltaiche purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani.

Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

I pannelli non devono essere collocati sui fronti principali, ma in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti o di nuova edificazione; giardini, aie e spazi di pertinenza (se non significativi), integrati in gazebo od annessi della dimensione ammessa dal vigente R.E. e dal presente R.U.;

- per i fabbricati di nuova costruzione destinati a servizi od annessi agricoli non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture. Non è comunque consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

- i pannelli a terra devono essere opportunamente schermati con quinte continue di siepi e collocati nelle parti, dell'area di pertinenza dei singoli fabbricati, meno visibili dalla strada e dalle colline circostanti. La superficie coperta da pannelli solari a terra non può essere superiore a mq.50 per ciascun singolo fabbricato con destinazione residenziale od abitazione rurale. Per quanto riguarda serre od altri tipi di produzioni, che necessitano di energia, la superficie coperta da pannelli solari deve essere determinata in base alle reali esigenze energetiche della specifica attività.

Impianti eolici

- e' consentita l'installazione di impianti esclusivamente all'interno delle aree pertinenziali, retrostanti i singoli fabbricati esistenti, collocati nelle parti meno visibili dalla strada e comunque limitati ad un singolo impianto, costituito da un singolo elemento , per ogni singola azienda agricola, con altezza complessiva (struttura di sostegno più raggio del rotore) non superiore a ml. 15,00 ;

- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale;

- obbligo di rendering fotografico per la valutazione paesaggistica con almeno tre punti di vista significativi;

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione, all'interno di fabbricati esistenti o di fabbricati appositamente realizzati, di impianti di potenza dimensionata al fabbisogno energetico della stessa attività agricola.

12) Colline a carattere naturale-ambientale:

Nell'ambito delle "Colline a carattere naturale-ambientale" non è ammesso l'abbattimento di alberi ai fini dell'installazione di impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili. Fatto salvo quanto specificamente previsto, dal presente articolo per i singoli P.I.3.2 e P.I.3.3 si applica quanto segue:

Pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici)

- per i fabbricati esistenti e' consentita l'installazione di pannelli con sviluppo non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, fatti salvi i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;

- negli fabbricati esistenti succitati, i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stessa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall'art.21 delle presenti N.T.A. , come categorie 2b e 3 e nelle sostituzioni edilizie e nuove costruzioni è consentito l'uso di tegole fotovoltaiche purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani.

Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

I pannelli non devono essere collocati in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti o di nuova edificazione; giardini, aie e spazi di pertinenza , se non significativi, integrati in gazebo od annessi della dimensione ammessa dal vigente R.E. e dal presente R.U.;

- non è consentito collocare i pannelli sugli edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 o comunque classificati dall'art.13 delle presenti N.T.A. , come categorie 1a ed 1b, mentre sugli immobili che ricadono in aree tutelate dal punto di vista paesaggistico è possibile ma soltanto utilizzando particolari attenzioni ed accorgimenti e dopo l'autorizzazione degli Enti di tutela;

- per i fabbricati di nuova costruzione destinati a servizi od annessi agricoli non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture. Non è comunque consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

-non è consentita l'installazione di pannelli a terra .

Impianti eolici

- e' consentita l'installazione di impianti esclusivamente all'interno delle aree pertinenziali, retrostanti i singoli fabbricati esistenti con destinazione residenziale od abitazione rurale o servizi, collocati nelle parti meno visibili dalle via di accesso e comunque limitati ad un singolo impianto, costituito da un singolo elemento , per ogni singolo edificio residenziale o singola azienda agricola o servizio , con altezza complessiva (struttura di sostegno più raggio del rotore) non superiore a ml. 15,00 ;

- obbligo di verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- obbligo di rendering fotografico per la valutazione paesaggistica con almeno tre punti di vista significativi;

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione, all'interno di fabbricati esistenti di impianti di potenza non superiore a 250 kw.

13) Aree di tutela del territorio rurale:

- aree a dominante naturale-ambientale:

Fatto salvo quanto specificamente previsto, dal presente articolo per i singoli P.I.3.2 e P.I.3.3: per gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (fotovoltaici, solari termici) e per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo. Gli impianti eolici non sono ammessi.

- aree di crinale:

Per gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici) e per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo. Gli impianti eolici non sono ammessi.

- fascia di rispetto paesistico ambientale:

Per gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (Fotovoltaici, pannelli solari termici) e per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo. Gli impianti eolici non sono ammessi.

BENI PAESAGGISTICI

14) Fattoria di Spedaletto:

Gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (fotovoltaici, solari termici) e gli impianti eolici non sono ammessi. Per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo.

15) Fiumi , torrenti , corsi d'acqua :

Gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (fotovoltaici, solari termici) sono ammessi esclusivamente su edifici esistenti. Per questi e' consentita l'installazione di pannelli con sviluppo non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato, fatti salvi i volumi secondari di valore estetico nullo, per i quali è consentita la copertura con pannelli del 100% della superficie delle coperture;

- negli fabbricati esistenti succitati, i pannelli devono essere stesi sulla copertura inclinata, od integrati nella stessa, in parallelo con la falda in modo da essere assimilati per aspetto e dimensioni a lucernari. Non è consentita l'installazione di serbatoi e/o boiler in copertura, bensì all'interno degli stessi edifici o delle loro pertinenze. Negli edifici classificati, dall'art.21 delle presenti N.T.A. , come categorie 2b e 3 e nelle sostituzioni edilizie e nuove costruzioni è consentito l'uso di tegole fotovoltaiche purché tale tipo di impianto sia esteso all'intera copertura e le succitate tegole siano assimilabili come disegno, colore e dimensioni ai coppi ed agli embrici dei tetti toscani.

Non è ammessa l'installazione di pannelli solari su coperture piane, nel caso di edifici con copertura di questo tipo, i pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere installati integrandoli in una struttura che sia corrispondente per disegno, forma e dimensioni ad una copertura a falde;

I pannelli non devono essere collocati in parti dell'edificio e delle sue pertinenze, di interesse nullo sotto i profili paesaggistico e/o estetico quali: coperture di volumi secondari; addizioni volumetriche recenti;

- non è consentito collocare i pannelli sugli edifici vincolati ex D.lgs. 42/2004 o comunque classificati dall'art.13 delle presenti N.T.A. , come categorie 1a ed 1b, mentre sugli immobili che ricadono in aree tutelate dal punto di vista paesaggistico è possibile ma soltanto utilizzando particolari attenzioni ed accorgimenti e dopo l'autorizzazione degli Enti di tutela;

- obbligo di rendering fotografico od equivalente studio grafico/fotografico, con almeno tre punti di vista significativi, corredato di relazione illustrativa per la valutazione di inserimento ambientale/ paesaggistico;

-non è consentita l'installazione di pannelli a terra .

Impianti eolici

- gli impianti eolici non sono consentiti .

Impianti a biomasse

- è consentita l'installazione, all'interno di fabbricati esistenti, di impianti di potenza non superiore a 250 kw.

16) Territori coperti da foreste e da boschi:

Fatto salvo quanto specificamente previsto, dal presente articolo per i singoli P.I.3.2 e P.I.3.3, per gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (fotovoltaici, solari termici) e per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo. Gli impianti eolici non sono ammessi.

BENI CULTURALI

17) Beni culturali ex art. 10 Dlgs 42/04 e sue successive integrazioni e modificazioni:

Gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (fotovoltaici, solari termici) e gli impianti eolici non sono ammessi. Per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo.

18) Beni sottoposti a tutela: luoghi a statuto speciale ed aree di interesse archeologico:

Gli impianti costituiti da pannelli per produzione di energia (fotovoltaici, solari termici) e gli impianti eolici non sono ammessi, con l'eccezione di impianti integrati in strutture realizzate ex novo per la protezione di siti archeologici o per accogliere strutture museali o di ricerca, in loco . In ogni caso non sono ammessi impianti costituiti da pannelli solari collocati a terra. Per gli impianti a biomasse si applica quanto previsto al punto 12) del presente articolo.

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

19) Aree di riqualificazione per orti:

Sono ammessi esclusivamente impianti fotovoltaici integrati alle coperture dei servizi e dei piccoli annessi consentiti in tali aree dalle presenti N.T.A. Per i servizi di ristoro è ammessa anche la realizzazione di impianti a biomasse non superiori ad una potenza di 100kw.

20) Cave

Nelle aree soggette a ripristino ambientale conseguente ad attività estrattiva è consentita, nell'ambito dell'intervento di recupero delle stesse aree, la produzione di energia mediante impianti di solare fotovoltaico o termico di dimensione da definire nell'ambito dello specifico progetto di ripristino ambientale.

PARCO EOLICO

21) Area per parco eolico

Tale area individuata dall'art. 27 APTR2 delle presenti NTA, è stata oggetto dello specifico progetto "Parco Eolico Poggio alle Pancole" di cui alla pronuncia di compatibilità ambientale oggetto della deliberazione regionale del 03/08/2009 n. 714. La Direzione Generale "Politiche Territoriali ed ambientali" della Regione Toscana, Settore Miniere ed Energia, con Decreto dirigenziale del 12/03/2010 n. 1056, ha rilasciato l'autorizzazione unica a costruire ed esercire l'impianto relativo al parco eolico succitato.

22) Prescrizioni generali

Per quanto riguarda gli impianti basati su pompe di calore questi sono sempre ammessi senza alcuna limitazione fatto salvo che boiler e serbatoi devono essere interrati od inseriti all'interno di fabbricati esistenti o di locali tecnici specifici laddove consentiti dal vigente R.E.

Per quanto riguarda gli impianti a biomasse l'approvvigionamento del combustibile deve avvenire preferibilmente in loco e deve essere previsto un impianto a circuito chiuso per il recupero delle acque reflue impiegate nel processo produttivo.

Per quanto attiene ad impianti quali centrali o campi solari, non integrati in fabbricati esistenti o di nuova costruzione all'interno di ambiti del territorio comunale destinati dal presente R.U. ad attività produttive, è ammessa esclusivamente la realizzazione di un solo impianto per tutto il territorio comunale. Tale impianto può essere realizzato esclusivamente nelle "Aree di fondovalle", di cui al punto 10) del presente articolo, e può avere una superficie superiore a quella ammessa per impianti solari in tali aree. In ogni caso la potenza di questo impianto non può essere superiore ad 1 Mw. La localizzazione della centrale o campo solare, è soggetta ad uno specifico studio e progetto di inserimento ambientale con particolare attenzione agli aspetti relativi al paesaggio.

Tutte le infrastrutture afferenti gli impianti di produzione da energie rinnovabili, quali elettrodotti e cavidotti, devono essere interrate.

CAPO V. Sistema rifiuti

Art.55 Rifiuti solidi urbani

Devono essere individuati spazi da destinare ai servizi di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, per permettere il raggiungimento degli obiettivi posti a livello normativo.

A tal fine, si indicano le seguenti prescrizioni:

- per le aree urbanizzate all'interno delle quali vi è carenza di spazi liberi, quali i centri storici, e le aree soggette a trasformazione ordinaria (area di completamento, aree di consolidamento del tessuto urbano, aree di riqualificazione) ogni trasformazione che comporti un aumento di rifiuti tale da non far risultare sufficiente il sistema di conferimento e di raccolta differenziata esistenti, dovrà comportare il reperimento di aree per la realizzazione di isole ecologiche. Le isole ecologiche dovranno essere posizionate in prossimità di luoghi pubblici particolarmente frequentati e la distanza tra un'isola e l'altra non dovrebbe superare il chilometro; la struttura dell'isola deve rispondere a requisiti di igienicità ed assumere un aspetto architettonico-ambientale in sintonia con il contesto urbano in cui è inserita;
- per le aree urbanizzate con spazi liberi residui, quali area di completamento, aree di consolidamento del tessuto urbano e aree di riqualificazione, dovranno essere individuate, nell'ambito degli spazi liberi, aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, nonché alle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, qualora in prossimità di tali aree non siano già presenti idonei spazi che svolgono le succitate funzioni ;
- per le aree di nuova urbanizzazione soggette a P.A. o P.U., dovranno essere individuate aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche; nella definizione delle caratteristiche di eventuali nuove strade si dovrà inoltre tenere presente la necessità di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata, nonché la necessità di garantire il transito e la manovra dei mezzi per la raccolta.

CAPO VI. Sistema suolo

Art. 56 Rischio geologico-idraulico

Le aree che ricadono all'interno delle classi di pericolosità elevata e molto elevata del Piano assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno (PAI), sia dal punto di vista geomorfologico che idraulico, sono soggette ai condizionamenti di seguito riportati, rinviando all'art.67 "Salvaguardie" delle presenti norme, per quanto riguarda gli interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica.

56.1 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità idraulica molto elevata PI4 del PAI.

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali (così come definiti nel Piano delle localizzazioni e distribuzione delle funzioni all'art.4, punto f, da 1 a 12), nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

- interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche, nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'Autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni sulla base di studi idrologici e idraulici previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo ovvero in appositi accordi laddove le amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, etc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione e che comportino frazionamento e/o cambio d'uso a residenziale.

56.2 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità geomorfologica molto elevata PF4 del PAI.

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo così come definiti alle lettere a) b) c) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie coperta o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

- interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico;
- nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino dell'Arno sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

56.3 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità idraulica elevata PI3 del PAI

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario comunque acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino dell'Arno;
- interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo così come definiti alle lettere a) b) c) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- interventi di ristrutturazione urbanistica così come definite alla lettera f) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie coperta o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- interventi nelle zone territoriali classificate nello S.U. ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di Piano attuativo e F, destinati a parco purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici e idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

56.4 Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità geomorfologica elevata PF3 del PAI

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 56.2 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art.57 Bonifiche siti potenzialmente inquinati

Gli interventi che comportino un cambio di destinazione d'uso nei siti potenzialmente inquinati, così come definiti all'appendice A , sono vincolati alla presentazione di uno studio, comprensivo degli accertamenti e delle indagini preliminari sul suolo e sottosuolo e nelle acque sotterranee accompagnati da un resoconto storico del sito e da una planimetria dello stesso, finalizzato alla valutazione della presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni e nella falda e alla loro eventuale bonifica ai sensi delle normative vigenti. Lo studio da sottoporre al parere di idoneità dell'ARPAT.

*CAPO VII. Sistema aziende***Art.58 Industrie a rischio di incidente rilevante**

Non sono ammesse trasformazioni fisiche o funzionali che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I della normativa vigente in materia.

*CAPO VIII. Sistema Radiazioni non ionizzanti***Art.59 Inquinamento elettromagnetico**

Nell'ambito delle fasce di rispetto delle Linee di Alta Tensione (AT), determinate per il superamento dei livelli di esposizione pari al valore di 3mT, come definite nel documento di cui all'appendice A delle N.T.A. del P.S. "Monitoraggio e controllo elettromagnetico prodotto dalle linee di a AT" – ARPAT 2005, non sono ammesse le trasformazioni che comportano la realizzazione di nuovi insediamenti, nuovi edifici e nuovi locali destinati alla permanenza prolungata di persone maggiore di quattro ore giornaliere, ancorché derivanti da frazionamenti, cambi d'uso, ristrutturazione urbanistica, sostituzione ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di cui al precedente comma le trasformazioni di edifici esistenti che comportino la realizzazione o l'ampliamento di locali destinati alla permanenza prolungata di persone maggiore di quattro ore giornaliere, sono ammesse a condizione che non peggiorino l'esposizione attuale. A tal fine il progetto dovrà contenere una valutazione analitica dei livelli di esposizione attuale e una dimostrazione del non peggioramento delle stesse. Le modalità di misurazioni e i parametri adottati a tal fine devono essere corrispondenti a quelle adottate dall'ARPAT di Pisa o dalla stessa validate.

Le trasformazioni di cui al primo comma, nelle aree in prossimità di linee o impianti di Alta Tensione devono adottare le seguenti misure:

-precauzioni, norme e/o soluzioni tecniche che consentano il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici fissati dalle normative vigenti in materia. Le valutazioni e le soluzioni proposte devono essere dimostrate in fase di progetto e documentate anche attraverso le misurazioni dei campi elettromagnetici ed elettrici. Le modalità di misurazioni e i parametri adottati a tal fine devono essere corrispondenti a quelle adottate dall'ARPAT di Pisa o dalla stessa validate;

-le cabine di trasformazione sia di media che di bassa tensione devono essere ubicate all'esterno degli edifici e a distanze conformi alle vigenti disposizioni, predisponendo recinzioni ove queste siano collocate in aree pubbliche o destinate alla permanenza e al gioco dei minori. Ove non si possibile la collocazione esterna delle cabine di trasformazioni devono essere adottate tecnologie costruttive che consentano il rispetto dei limiti di esposizione fissate dalla normativa vigente;

-negli ambiti di rispetto delle linee di AT in cui il documento di Monitoraggio ARPAT 2005 rileva un valore compreso tra 0,4 mT e 3 mT, devono essere predisposti sistemi che consentano il monitoraggio dei livelli di campo elettrico ed elettromagnetico delle parti dell'edificio o delle sue aree di pertinenza interessati da tale ambito. Tali valori, rilevati con cadenza annuale, dovranno essere inseriti nel fascicolo di manutenzione o il libretto energetico dell'edificio e comunicati al Comune con riferimento alla pratica edilizia.

Gli impianti di trasformazione, distribuzione e trasmissione di energie ad AT possono essere realizzati nel rispetto delle distanze di sicurezza degli insediamenti esistenti o previsti nel R.U. e dei massimi livelli di esposizione al campo elettromagnetico stabiliti dalle normative vigenti. Le modifiche di quelli esistenti non devono peggiorare le situazioni esistenti o in previsione nel presente R.U. Nelle aree soggette a tutela di interessi storici, artistici, architettonici e archeologici e ambientali il Comune, nel rispetto delle presenti norme, può promuovere accordi o convenzioni con l'ente proprietario e/o gestore delle linee esistenti al fine di prevedere l'adozione di misure che impediscano l'eventuale danneggiamento delle aree tutelate, valutando la predisposizione dell'interramento dei cavi.

Le soluzioni progettuali che prevedano il miglioramento dei livelli di esposizione esistenti riconducendoli all'obiettivo di qualità di 0,2 mT, costituiscono elementi qualità ai fini della valutazione di cui al Titolo VI. Il regolamento della carta della qualità di cui all'art. 44, il R.E. e altri specifici regolamento potranno integrare le presenti misure dettagliando criteri puntuali differenziati per contesti e, inoltre individuare forme incentivanti

Gli impianti di SRB e di telefonia mobile non sono ammessi se non previsti dal Piano Annuale delle installazioni della telefonia mobile così come previsto dal R.E. vigente.

In prossimità di SRB non sono ammesse trasformazione e interventi che comportino la realizzazione di scuole, asili nido e luoghi destinati al gioco o alla permanenza di minori senza una preventiva misurazione e valutazione dei campi elettromagnetici presenti.

La localizzazione dei nuovi impianti di telefonia mobile, dovrà seguire i criteri previsti dal R.E. vigente (art. da 159 a 169).

CAPO IX. Condizionamenti specifici per ambiti

Art.60 Specifiche per ambiti della trasformazione ordinaria

60.1 Aree del completamento, Aree del consolidamento, Aree della riqualificazione e Aree periurbane

60.1.1 SISTEMA ARIA

Le trasformazioni, nuove edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico.

60.2 Aree con Piani attuativi vigenti

Gli interventi previsti negli strumenti attuativi vigenti, ancorché normati con gli strumenti stessi approvati alla data di adozione del R.U., possono essere attuati purché rispettino le prescrizioni elencate di seguito.

60.2.1 SISTEMA SUOLO

Tutti gli interventi ricadenti nelle aree classificate in pericolosità elevata e molto elevata che comportano: aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, nuove infrastrutture, nuova edificazione e, comunque tutte le trasformazioni significative del territorio, possono essere attuati a condizione che venga dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o eliminazione di pericoli per le persone ed i beni mediante realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica che interessino l'area complessiva e non i singoli lotti.

Tali interventi dovranno essere approvati contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi; nei provvedimenti autorizzativi, negli atti unilaterali d'obbligo o in appositi accordi, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità ecc..) per la realizzazione degli interventi, nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità e l'agibilità. Tali opere dovranno essere garantite dalla stipula di una polizza fidejussoria il cui importo sarà stabilito sulla base dell'entità dell'opera. Nelle more del completamento delle opere di messa in sicurezza, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità nelle aree circostanti.

Art.61 Specifiche per ambiti della trasformazione rilevante

Tutte le trasformazioni ammesse, possono essere attuate alle condizioni generali di cui all'art. 47 delle presenti NTA, integrate dalle seguenti prescrizioni:

61.1.1 SISTEMA ACQUA

Per le trasformazioni soggette a P.A., P.U. o PI. che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno di consumo idrico, sono subordinati all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio idrico, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e, quindi, 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.

I metodi che devono essere messi in atto dal soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni sono:

- a) valutazione del fabbisogno idrico derivante dalla trasformazione per i diversi usi;
- b) individuazione di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi, la cui fattibilità tecnica, ambientale ed economica sia dimostrata, quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate, per usi compatibili;
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- c) verifica, attraverso i pareri delle autorità competenti della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico;
- d) nel caso di verifica, di cui alla succitata lettera c), negativa è indispensabile l'individuazione di altre fonti di approvvigionamento idrico, quali derivazioni idriche, opere di captazione delle acque di falda, etc. Per l'utilizzo di tali fonti di approvvigionamento deve essere verificata la compatibilità con l'assetto idrogeologico.

Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalla presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è in ogni caso tenuto, anche ai fini dell'abitabilità /agibilità degli edifici, a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, etc.);

d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

61.1.2 SISTEMA ARIA

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione deve valutare che siano ottemperate le seguenti condizioni:

- controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle zone interessate dalla presenza delle attività produttive;
- conservazione della qualità affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissate dalla vigente normativa

61.1.3 SISTEMA ENERGIA

È fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nelle trasformazioni ammesse.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici, condomini) se disponibili;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Art.62 Valutazione integrata dei Piani attuativi

La valutazione integrata di cui all'art 11 della L.R. 1/2005 dei P.A. ed al Regolamento attuativo di cui al DPGR 09/02/2007, n.4/R, interessanti le aree di trasformazione rilevante, dovrà essere effettuata secondo il seguente schema:

- descrizione del progetto: inquadramento nella programmazione e caratteristiche tecniche generali del progetto (tipo di opere, durata delle opere e dei lavori, ecc.);
- descrizione dell'ambiente: definizione delle caratteristiche e dei livelli di qualità delle componenti ambientali ed individuazione dei livelli di criticità;
- descrizione dei rapporti tra progetto e ambiente: individuazione e valutazione delle interazioni tra le azioni di progetto e le componenti ambientali dell'ambito territoriale di riferimento;
- individuazione delle condizioni alle trasformazioni e/o delle misure di mitigazione: identificazione delle modalità di eliminazione o di riduzione al minimo degli impatti negativi previsti.

Per fattori di impatto si intendono le pressioni derivanti dalle azioni di progetto che possono produrre alterazioni dei sistemi ambientali.

Le voci specifiche dei sistemi ambientali individuati, sono:

- acqua
- aria e clima
- energia
- rifiuti
- suolo
- attività produttive, commerciali e di servizio
- radiazioni non ionizzanti.

Art.63 Specifiche per Servizi , Impianti tecnologici ed Infrastrutture

63.1 Opere di urbanizzazione, reti infrastrutturali ,servizi pubblici e di uso pubblico

63.1.1 SISTEMA ARIA – Inquinamento acustico

La progettazione delle infrastrutture realizzate in prossimità dei siti sensibili (scuole, servizi socio-sanitari etc..), qualora nel PCCA non sia presente una fascia intermedia di 100 ml in classe acustica III, dovrà garantire il rispetto della classe acustica del ricettore sensibile anche all'interno della fascia di rispetto stradale limitrofa al ricettore, attraverso le opportune e specifiche soluzioni tecniche ed uso di idonei materiali.

TITOLO VIII– SALVAGUARDIE E FATTIBILITÀ DI CARATTERE GEOLOGICO – IDRAULICO – SISMICO.*CAPO I. Attitudine alla trasformazione dei suoli***Art.64 Attitudine alla trasformazione dei suoli**

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U. (Tavole G1, G2 ecc. - Carte della Fattibilità).

Per gli interventi che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico deve essere sviluppata la valutazione degli effetti ambientali.

In generale, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Piano Strutturale, analizzando l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico, idrogeologico e sismico in cui si inseriscono, e fornendo indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

Art. 65 Salvaguardie dell'assetto geomorfologico del territorio**a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti**

Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità 3 e 4, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati anche alla eliminazione o alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza.

Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, come meglio illustrato nel capitolo della Fattibilità.

b) Modellamenti morfologici

Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti .

Qualora l'intervento ricada nelle Classi 3 e 4 di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una corretta valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

c) Norma siti estrattivi

Per quanto concerne l'attività estrattiva sul territorio comunale, essa è limitata ai siti individuati dal PRAE regionale, successivamente inseriti nello S.U. comunale per adeguamento al PRAE stesso.

All'interno di tali siti è consentito il prosieguo dell'attività secondo i Piani di coltivazione approvati; al termine della coltivazione, con i lavori di ripristino, si ritornerà alla destinazione urbanistica originaria dei luoghi.

L'attività di coltivazione è normata dalle NTA collegate alla Variante di adeguamento al PRAE, approvata con Del C.C. n. 76 del 28/12/1996, in attuazione della L.R. n. 36/1980, della deliberazione C.R. n. 200 del 7.03.1995 e della Del. G.R. 3886 del 24.07.1995.

d) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua

La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geomorfologica 4; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

e) Metodi di coltivazione del suolo

Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di oliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

f) Scarichi e smaltimenti nel terreno

Nelle aree inserite nella Classe 4 di Pericolosità Geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente sul suolo o nel terreno tramite subirrigazioni. In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

g) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale

I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale, che costituiscono strumento attuativo (P.A.), dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

h) Viabilità

Gli scavi effettuati nella sede stradale interna ai centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete", per evitare che funzionino da canali drenanti, alterando le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche del substrato delle aree limitrofe.

i) Aree destinate a casse di laminazione.

Nelle aree, all'interno del territorio comunale, disposte come casse di esondazione o laminazione non è consentito svolgere attività agricole di pregio od effettuare movimenti terra o realizzare costruzione anche in via provvisoria come serre od altro. È vietata comunque qualsiasi attività che ne possa modificare lo stato per la funzione che le stesse sono state realizzate. Tuttavia è consentito svolgere attività agricola limitata a seminativi di erbacei, e piantagioni di arboricoltura da legno.

Per i fabbricati esistenti all'interno di dette aree non sono consentiti ampliamenti di nessun tipo, mentre è consentita la manutenzione straordinaria.

È fatto comunque obbligo alla proprietà di consentire il passaggio per la manutenzione in qualsiasi momento quando l'ente gestore lo richiederà, ciò in funzione agli atti di vincolo stabiliti.

Art. 66 Salvaguardie dell'assetto idrogeologico del territorio**a) Scarichi e smaltimenti nel terreno**

Nelle aree inserite nelle Classi 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazione. In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) Pozzi

La realizzazione di nuovi pozzi e la captazione di sorgenti, ancorché ad uso domestico, dovrà essere autorizzata secondo quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

Art. 67 Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio**a) Riduzione del rischio idraulico – Casse d'espansione**

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.

Nelle zone inserite nelle "Perimetrazioni delle Aree con pericolosità idraulica" contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume

Arno, convertito in D.P.C.M. il 6 maggio 2005 e vigente a partire dal 3 ottobre 2005, valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.

Nelle aree ricadenti nella Classe di Fattibilità 3 per motivi idraulici, in attesa degli interventi strutturali per l'eliminazione del rischio, potranno essere realizzati, ai fini della messa in sicurezza, rialzamenti dei piani di calpestio dei fabbricati e dei piazzali, comunque non superiori di 50 cm rispetto al piano di campagna originario, purché sia dimostrato il non aggravio delle condizioni al contorno.

Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, deve perseguire l'eliminazione o la mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza.

Le casse di espansione sono identificate e perimetrate nelle tavole 4a e 4b del R.U.

Nell'ambito di tali aree, vista la loro delicatezza e sensibilità, non è consentita l'edificazione di alcun tipo di nuovo manufatto ad esclusione dei seguenti:

- Manufatti temporanei necessari allo svolgimento dell'attività agricola come normati all'art.20 delle presenti norme;
- Manufatti per il ricovero di animali da cortile come normati dal REC.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione ambientale, di messa in sicurezza idrogeologica ed idraulica, le sistemazioni a verde e le coltivazioni come: parchi, giardini, orti, vigneti, oliveti, frutteti, boschi, campi, pascoli.

Gli interventi ammessi sui fabbricati eventualmente esistenti e legittimi all'interno di tali aree sono limitati a gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

b) Impermeabilizzazioni e fognature

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi (nuovi canali di scolo, vasche volano, o altri idonei accorgimenti) necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento del deflusso idrico e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, sia esso naturale o costituito dalla pubblica fognatura. Le acque pluviali potranno essere accumulate in cisterne interrato, private o condominiali, di adeguata ampiezza, che avranno la duplice funzione di ridurre la quantità delle acque immesse nei collettori fognari nei momenti di intensa piovosità e di costituire una riserva idrica da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e per gli altri usi consentiti. In tal caso le cisterne dovranno essere dimensionate per contenere un volume d'acqua non inferiore al 50% di quello derivante da una precipitazione oraria (1h) relativa all'evento critico con tempo di ritorno ventennale (Tr_{20}).

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

Le reti fognarie per le acque bianche, di nuova realizzazione, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).

c) Reticolo idrografico minore

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera.

La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

In generale tutti gli interventi non dovranno limitarsi alla conservazione dello stato attuale ma perseguire il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

d) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua

I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

e) Realizzazione di locali interrati

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica 3 e 4, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre), nonché la realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano campagna, se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza.

f) Viabilità

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

g) Scarichi e smaltimenti nel terreno

Nelle aree inserite nella Classi 3 e 4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno tramite subirrigazioni. In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

CAPO II. Fattibilità degli interventi di trasformazione

Art. 68 Carta della Fattibilità

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni di appoggio delle fondazioni dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U. (Tavole G1RU, G2RU – Carta della Fattibilità).

In generale, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche previste dalla normativa in vigore, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Piano Strutturale, analizzando l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, fornendo indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

Le normative principali di riferimento che disciplinano la compilazione della Carta di Fattibilità e l'acquisizione delle conoscenze geologiche e geotecniche sulle aree in previsione di piano sono le seguenti:

- ❑ D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R: Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche;
- ❑ D.P.C.M. 6 MAGGIO 2005 (P.A.I.);
- ❑ D.M. LL.PP. 11 MARZO 1988;
- ❑ D.M. 14.1.2008 (Ministero delle Infrastrutture) "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni" (G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30);
- ❑ Del. CRT n. 72/07 (PIT)
- ❑ Del. C.P. n. 100 del 27/07/2006 (PTC)

La fattibilità degli interventi previsti dal presente R.U. è funzione della pericolosità delle aree, quale risulta dalle rispettive Carte tematiche del Piano strutturale e – come la pericolosità – si distingue in fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica.

La carta della fattibilità definisce in sostanza le tipologie di indagine che dovranno supportare le successive fasi di attuazione degli interventi previsti nel R.U.

Essa è stata elaborata sistematicamente per le aree interne alle UTOE ed è rappresentata nelle tavole G1RU e G2RU del presente R.U. La classe di fattibilità indicata per ciascuna area è quella corrispondente alla destinazione d'uso indicata nelle tavole di progetto.

Per le aree agricole, invece, la fattibilità deve essere dedotta dalla tabella di cui all'articolo 69 delle presenti Norme. La classe di fattibilità si ottiene dall'incrocio fra il tipo d'intervento e la classe di pericolosità dell'area in cui ne è prevista la realizzazione. Poiché tre sono le pericolosità di un'area (geomorfologica, idraulica e sismica), altrettante saranno le rispettive classi di fattibilità.

La Fattibilità è stata suddivisa in quattro classi, corrispondenti a quelle definite dal Regolamento di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R. Quando la fattibilità è risultata condizionata, si sono introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle relative problematiche.

R. punto 6 parere G.C. Criteri generali di Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici e idraulici – Si rinvia alle disposizioni contenute agli articoli 3.2.1 e 3.2.2 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R.

R. punto 1 parere G.C. Ai fini della classificazione di Fattibilità degli interventi in previsione nel territorio comunale, in caso di differente classificazione di Pericolosità di un'area fra le carte P.A.I. e le carte adeguate al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R, prevale la classificazione di pericolosità più elevata.

Art. 69 Classi di Fattibilità

Ai sensi della normativa regionale vigente (D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R), sono distinte le seguenti classi di fattibilità:

a) - Fattibilità geomorfologica

Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche ricadente nelle 4 classi di fattibilità geomorfologiche (rif. Tavole G1RU – G2RU) è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate.

1. CLASSE F1g: Fattibilità senza particolari limitazioni

Le caratteristiche geologico-stratigrafiche possono essere ricavate da osservazioni di superficie. La caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di notizie verificate con dati di indagini effettuate in zone vicine, litologicamente simili.

2. CLASSE F2g: Fattibilità con normali vincoli

Per le aree incluse in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11.3.88 e dal D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R.

3. CLASSE F3g: Fattibilità condizionata

I progetti degli interventi compresi in questa classe devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia da rendere possibile una valutazione della stabilità generale della zona d'intervento prima e dopo la costruzione.

Dovrà essere valutata adeguatamente la stabilità dell'area di intervento; a questo scopo le indagini geognostiche dovranno verificare lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi detritici presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

La documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti dovrà essere composta al minimo dalla seguente documentazione:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio.

Nelle zone individuate in classe PF3^{PAI} si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del P.A.I.

4. CLASSE F4g: Fattibilità limitata

Si riferisce alle aree preferibilmente non utilizzabili ai fini edilizi. Sono tuttavia ammessi interventi edilizi sul tessuto esistente fino alla sostituzione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica. Sono altresì ammesse le realizzazioni di reti di approvvigionamento idraulico, elettrico, gas e analoghe, nonché quelle di smaltimento fognario.

La previsione di nuovi interventi edificatori in queste aree è subordinata alla realizzazione di opere di messa in sicurezza (da progettare in sede di redazione del regolamento urbanistico per le aree interne alle UTOE), sulla base di approfondimenti geologici e geotecnici, secondo quanto previsto al punto 3.2.1 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R.

R. punto 2 parere G.C. Nelle zone individuate a Pericolosità di frana molto elevata (PF4) del P.A.I. Bacino del Fiume Arno è possibile attuare solo gli interventi consentiti dall'articolo 10 delle Norme P.A.I., come richiamato all'articolo 56.2 delle presenti N.T.A.

R. punto 3 parere G.C. Zone oggetto di studi di approfondimento

Nelle zone già oggetto di studi di approfondimento in sede di formazione del R.U., in cui sono previsti interventi con parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, è consentita la realizzazione dei progetti previsti a condizione che vengano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza elencate nel parere dell'Autorità di Bacino e nello studio geologico-tecnico di approfondimento.

b) - Fattibilità idraulica

Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche ricadente nelle 4 classi di fattibilità idraulica (rif. Tavole G1RU - G2RU) è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate.

1. CLASSE F1i: Fattibilità senza particolari limitazioni

Per gli interventi previsti in aree ricadenti in questa classe non sono previsti vincoli di carattere idraulico.

2. CLASSE F2i: Fattibilità con normali vincoli

Per gli interventi edificatori previsti in aree ricadenti in questa classe, di norma non sono previste particolari limitazioni. Qualora si voglia perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto in ogni caso della necessità di non aggravare le condizioni di rischio idraulico delle aree adiacenti.

3. CLASSE F3i: Fattibilità condizionata

I progetti d'intervento in aree comprese in questa classe devono essere supportati da un'eshaustiva documentazione idrologica e idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- uno studio idrologico-idraulico che, basandosi sulle testimonianze degli eventi storici e, se possibile, sui risultati di verifiche idrologico-idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che determinano il rischio, consenta di individuare gli strumenti per la mitigazione del rischio fino a livelli di accettabilità ovvero la dimostrazione dell'assenza di pericolo per le persone ed i beni.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte

Nelle zone individuate in classe PI3^{PAI} si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

4. CLASSE F4i: Fattibilità limitata

Appartengono a questa classe le aree preferibilmente non utilizzabili ai fini edilizi.

Gli eventuali progetti d'intervento in queste aree (da progettare in sede di redazione del regolamento urbanistico per le aree interne alle UTOE) devono essere supportati da un'eshaustiva documentazione idrologica e idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- uno studio idrologico-idraulico che, basandosi sulle testimonianze degli eventi storici e, se possibile, sui risultati di verifiche idrologico-idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che

determinano il rischio, consenta di individuare gli strumenti per la mitigazione del rischio fino a livelli di accettabilità.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Nelle zone individuate in classe PI4^{PAI} si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

c) - Fattibilità per effetti sismici locali

E' espressa limitatamente alle aree per cui è stata redatta la Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale (ZMPSSL), ossia per i nuclei urbani principali, Lajatico e Orciatice e conseguente individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.

Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche ricadenti nelle 4 classi di fattibilità sismica è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate.

1. CLASSE F1s e F2s: Fattibilità senza particolari limitazioni e fattibilità con normali vincoli.

Gli interventi compresi in queste classi non sono soggetti a prescrizioni particolari di fattibilità per effetti sismici locali, salvo la necessità di progettare, se necessario, secondo le vigenti norme antisismiche.

2. CLASSE F3s Fattibilità condizionata e F4s: Fattibilità limitata

I criteri generali da rispettare e le condizioni di fattibilità per le previsioni edificatorie sono illustrati al punto 3.5 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R.

Per la valutazione del rischio sismico delle aree esterne alle UTOE, prive della Carta ZMPSSL, si fa riferimento alle tavole G5N e G5S "Carta Litotecnica, dei dati di base e degli aspetti particolari per le zone sismiche". La realizzazione degli interventi che ricadono in aree identificate con le classi 4-5-6-7-8 nelle suddette tavole G5N e G5S è subordinata alla valutazione della VS30 nella Relazione geologica e geotecnica di supporto ai progetti.

d) - Fattibilità degli interventi nel territorio rurale

Gli interventi ammessi nel territorio rurale sono elencati agli articoli 21 e 22 delle presenti Norme di attuazione del R.U.; per determinare la Fattibilità di ogni intervento si utilizza la seguente Tabella a doppia entrata, nella quale sono specificate le possibili tipologie di intervento (righe) e le varie classi di pericolosità (colonne) a norma del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R e limitatamente alle corrispondenti classi di Pericolosità elevata (PF3 e P.I.3) e molto elevata (PF4 e P.I.4) del P.A.I. *R. punto 2 parere G.C.*

Dall'intersezione di righe (intervento) e colonne (Pericolosità) si deduce la fattibilità dell'opera in progetto, distinta in F. Geomorfologica, F. Sismica, F. Idraulica.

TABELLA di FATTIBILITÀ												
TERRITORIO RURALE <i>modificata in R. punto 2 parere G.C.</i>												
	Pericolosità GEOMORFOLOGI CA				Pericolosità SISMICA				Pericolosità IDRAULICA			
	G.1	G.2	G.3 o PF3 PAI	G.4 o PF4 PAI	S.1	S.2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3 o PI.3 PAI	I.4 o PI.4 PAI
Tipo d'intervento												
Interventi sugli edifici esistenti senza ampliamenti Restauro, manutenzione, ecc. senza sovraccarico sulle fondazioni	1	1	2	3	1	1	2	4	1	1	2	4
Ristrutturazioni con aumento del carico sulle fondazioni – Sostituzione urbanistica ed edilizia	2	2	3	NF	1	2	3	4	1	2	3	4
Nuovi edifici rurali e relative dipendenze, piscine, ecc.	2	2	3	NF	1	2	3	4	1	2	3	4
Nuovi annessi rurali – Piccoli impianti (cabine, depositi, box), ecc.	1	2	3	NF	1	2	3	4	1	1	3	4
Lagheti collinari con semplice scavo (pelaghi)	1	2	3	NF	1	3	3	4	-	-	-	-
Lagheti collinari con diga di sbarramento in terra	2	2	3	NF	1	3	4	4	-	-	-	-
Scavi, sbancamenti, riporti, rilevati	1	2	3	4*	1	2	3	4	1	1	3	4
STRADE nuova realizzazione	2	2	3	4*	1	1	3	4	1	2	3	4
Impianti sportivi, Agricampeggi	1	2	3	4*	1	2	3	4	1	2	3	4
Condotti sotterranei (acquedotti, fognature, ecc.)	2	2	3	4*	1	3	3	4	1	2	3	4
Scarichi di acque reflue nel sottosuolo, vasche di accumulo liquami, ecc.	1	2	3	NF	1	2	3	NF	1	2	NF	NF
	CLASSI DI FATTIBILITÀ (1,2,3,4) - NF: NON FATTIBILE 4*: PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELL'AUTORITA' DI BACINO											

TITOLO IX NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I. Norme transitorie e finali

Art. 70 Piani e Programmi di Settore

Il R.U. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni dei seguenti Piani di Settore, redatti secondo i disposti per le trasformazioni non materiali del territorio di cui all'art. 55 comma 3 della LR1/05:

- “Piano di indirizzo e di regolazione degli Orari” di cui all'art. 3 della L.R. 38/1998 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art. 55 comma 3 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni
- “Piano della distribuzione e localizzazione delle Funzioni” di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni

Tali piani, oltre a quelli facenti parte del presente R.U. quali il “Piano Urbano della Mobilità e dei Trasporti (PUMET)” di cui all'art. 55 comma 3 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed il “Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche”, di cui all'art. 55 comma 4 punto f della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono stati redatti contestualmente al R.U. e sono tra loro coordinati per quanto riguarda gli obiettivi rispondenti a quelli dettati dal P.S. e per quanto riguarda le scelte localizzative. Le eventuali modifiche che dovranno essere apportate al solo Piano Urbano della Mobilità e del Traffico (PUMET) inserito nel R.U. a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo, della progettazione di alcune opere specifiche e della realizzazione delle stesse, non si configurano quali variante al R.U.. Tali modifiche saranno approvate mediante deliberazione di consiglio comunale e saranno riportate nei successivi R.U.

Art. 71 Norme transitorie per concessioni e permessi a costruire rilasciati in data anteriore all'adozione del presente R.U.

Nel caso di atti di variante o di rinnovo relativi a concessioni edilizie o permessi a costruire in corso di attuazione o comunque rilasciati in data anteriore all'adozione del presente R.U. , è consentita l'applicazione di quanto specificamente previsto dal P.R.G. Vigente, alla data di rilascio dell'atto di concessione o del permesso a costruire stesso, per un periodo non superiore a due anni dalla data di approvazione del presente R.U

Art. 72 Quantità di riferimento per il RU di prima fase

In coerenza con i dimensionamenti previsti dal P.S. e con il Piano-Programma di cui alle TAB, 1, 2,3 e 4 del P.S., la seguente tabella riporta le quote attribuite per singole funzioni dal primo R.U. per il primo quinquennio.

Si specifica al riguardo che nei dimensionamenti di edilizia residenziale riportate alle singole UTOE, le quote assegnate al recupero del patrimonio edilizio esistente fanno riferimento solo agli interventi di ristrutturazione urbanistica. Nel solo caso del Territorio rurale, di cui al Titolo III delle presenti norme, gli alloggi previsti includono anche il recupero, per ristrutturazione edilizia, degli edifici abbandonati in zona agricola.

Per quanto riguarda il dimensionamento complessivo in SUL degli alloggi previsti per UTOE, in riferimento a quanto previsto al punto 33) dell'Appendice A, ogni singolo alloggio corrisponde a mq.100 di SUL , pertanto si prevede quanto segue:

- UTOE 1: nuovo SUL mq. 2300 ; recupero SUL mq. 2700
- UTOE 2: nuovo SUL mq. 2000 ; recupero SUL mq. 1000
- UTOE 3: nuovo SUL mq. 1500 ; recupero SUL mq. 2000
- UTOE 4: nuovo SUL mq. 2000 ; recupero SUL mq. 500
- Territorio rurale..... : nuovo SUL mq. 0,00 ; recupero SUL mq. 4500

Per quanto riguarda il dimensionamento complessivo in SUL dei posti letto, nelle strutture turistico ricettive, previsti per UTOE, in riferimento alle diverse tipologie di strutture ricettive è presa come riferimento una superficie media per posto letto di mq.25,00, pertanto si prevede quanto segue:

- UTOE 1: nuovo SUL mq. 0,00 ; recupero SUL mq. 250
- UTOE 2: nuovo SUL mq. 1250 ; recupero SUL mq. 250
- UTOE 3: nuovo SUL mq. 0,00 ; recupero SUL mq. 1000
- UTOE 4: nuovo SUL mq. 0,00 ; recupero SUL mq. 0,00
- Territorio rurale..... : nuovo SUL mq. 4250 ; recupero SUL mq. 3750

Per quanto riguarda le attrezzature turistiche di campeggio una piazzola corrisponde mediamente a 2,5 posti letto, pertanto quanto previsto nel territorio rurale corrisponde a 125 posti letto.

	Residenziale (N°Alloggi)		Artigianale S.U.L. (mq)		Servizi (mq)		Strutture turistico ricettive (N° posti letto)		
	<i>Nuovo</i>	<i>Recupero</i>	<i>Nuovo</i>	<i>Recupero</i>	<i>Nuovo</i>	<i>Recupero</i>	<i>Nuovo</i>	<i>Recupero</i>	Piazzole
U.T.O.E. 1	23	27	-	-	500	800	-	10	-
U.T.O.E. 2	20	10	-	-	500	500	50	10	-
U.T.O.E. 3	15	20	2000	2000	1000	1500	-	40	-
U.T.O.E. 4	20	5	-	-	500	500	-	-	-
TERRITORIO RURALE		45	4000	1000	300	1000	170	150	50

APPENDICE A

Definizioni ⁽²⁾

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono adottate le seguenti definizioni oltre alle specifiche norme riguardanti i diversi ambiti territoriali:

- 1) **UTOE** = unità territoriale organica elementare, definite dal PS e riportate negli elaborati di piano con specifico tratto grafico;
- 2) **CAB** = centro abitato, individuato sugli elaborati di R.U. con specifico tratto grafico;
- 3) **AAP** = aree periurbane individuate sugli elaborati di R.U. con specifico tratto grafico;
- 4) **PU** = ambiti territoriali interessati da Progetti Unitari individuati sugli elaborati di R.U. con specifico tratto grafico;
- 5) **SA** = schede di assetto (allegato 1). Specificate negli articoli 32 e 35 delle presenti norme, costituiscono approfondimento delle norme del R.U. per particolari ambiti di piano;
- 6) **St** = superficie territoriale;
- 7) **SU1** = superficie per opere di urbanizzazione primaria;
- 8) **SU2** = superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
- 9) **Sf** = superficie fondiaria;
- 10) **Sc** = superficie coperta;
- 11) **Su** = superficie utile;
- 12) **SLU** = superficie lorda di pavimento;
- 13) **Sfp** = superficie fondiaria di pertinenza;
- 14) **Rc** = rapporto di copertura;
- 15) **Ip** = indice di piantumazione;
- 16) **H** = altezza massima;
- 17) **V** = volume;
- 18) **Np** = numero dei piani;
- 19) **It** = indice di fabbricabilità territoriale;
- 20) **If** = indice di fabbricabilità fondiaria;
- 21) **Te** = tipo edilizio;
- 22) **Ru** = rapporto di urbanizzazione;
- 23) **Du** = destinazione d'uso;
- 24) **Dc** = distanza minima dai confini;
- 25) **De** = distanza tra gli edifici;
- 26) **Ds** = distanza dal filo stradale;
- 27) **Pp** = parcheggi pertinenziali;
- 28) **P** = parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- 29) **Ap** = area permeabile;
- 30) **Ar** = alloggio residenziale;
- 31) **PI** = posto letto;
- 32) **Ed** = edificio residenziale;
- 33) **Cu** = carico urbanistico;
- 34) **IntEd** = interventi edilizi;
- 35) **SPI** = sito potenzialmente inquinato;
- 36) **P.A.** = Piano Attuativo;
- 37) **R.U.** = Regolamento Urbanistico;
- 38) **NTA** = Norme Tecniche di Attuazione;
- 39) **P.S.** = Piano Strutturale;
- 40) **P.I.** = Progetto Integrato;
- 41) **R.E.** = Regolamento Edilizio.

Le definizioni, specificate come di seguito, dovranno essere recepite dal R.E.C.. Fino al momento dell'approvazione del nuovo R.E., le presenti definizioni prevalgono su quelle del R.E. in vigore.

1) UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (UTOE)

Costituisce un'articolazione dei sistemi territoriali ed è individuata sulla base di criteri morfologici, ambientali, insediativi e socio-economici presenti o previsti sul territorio. La sua dimensione funzionale è calibrata in funzione dell'obiettivo di garantire una adeguata capacità di carico del territorio nei confronti delle previsioni di sviluppo degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari. Le UTOE sono identificate dal PS il quale le delimita, ne definisce gli obiettivi locali (OL), le dimensioni massime ammissibili, gli indirizzi di carattere prescrittivo e indicativo con

riferimento alle invarianti, ai luoghi a statuto speciale, ad altre prescrizioni vincolanti e alle salvaguardie.

2) CENTRO ABITATO (CAB)

E' costituito dal tessuto urbano consolidato di antica o recente formazione, dal reticolo viario e dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in previsione, dagli spazi destinati ad attività produttive e/o di servizio.

3) AREE PERIURBANE (AAP)

Sono aree di frangia dei centri abitati comprese all'interno del perimetro delle UTOE, che potranno essere interessate da trasformazioni future nell'ambito del quadro previsionale delle fasi successive di attuazione del Regolamento Urbanistico.

4) PROGETTI UNITARI (PU)

Sono gli ambiti territoriali la cui trasformazione urbanistica-edilizia è condizionata alla redazione di Progetti Unitari.

5) SCHEDE DI ASSETTO (SA)

Schede riferite ad aree significative e/o interessate da Piani Attuativi o da Progetti Unitari di particolare importanza, valore e complessità nonché di progetti di messa in sicurezza. Le schede definiscono: indirizzi per l'assetto funzionale e morfologico, parametri dimensionali, criteri per la redazione di Piani Attuativi, Progetti Unitari e Progetti di messa in sicurezza. L'allegato 1 delle presenti norme specifica l'elenco delle schede, le quali costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

6) SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

E' la somma delle superfici, espresse in mq, destinate all'edificazione (superficie fondiaria) ed alle superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto, sottoposte a Piano Attuativo o Progetto Unitario.

7) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (SU1)

Comprende le aree e gli impianti di cui al comma 5 dell' art 37 LR 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

8) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (SU2)

Comprende le aree e gli impianti di cui al comma 6 dell' art 37 LR 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

9) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi l'area corrispondente all'unità di intervento edilizio diretto, cioè la superficie edificabile che risulta dalla superficie territoriale St dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici ad esse assimilabili.

10) SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

11) SUPERFICIE UTILE (su)

Per superficie utile si intende quanto contenuto nel D.M. 10.05.1977.

12) SUPERFICIE UTILE LORDA (SLU)

Corrispondente alla S.L.P. (Superficie lorda di pavimento), definizione utilizzata nei dimensionamenti del P.S.. La modifica della denominazione da S.L.P. a SLU è stata ritenuta opportuna per omogeneizzarsi con la terminologia utilizzata dalle normative regionali e pertanto non incide nei contenuti che rimangono gli stessi del Piano Strutturale.

La SLU è data dalla somma di tutte le superfici di pavimento, al lordo degli ingombri murari, ai vari piani ed interpiani, fuori terra od interrate.

Non vanno computati nella SLU gli ingombri murari esterni eccedenti i 25 cm. quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento delle caratteristiche fisiche di isolamento termico ed acustico.

Non costituiscono SLU, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate:

- le superfici porticate a piano terra, quando abbiano destinazione ad uso pubblico (per portico o porticato si intende la parte di un edificio a livello del suolo, aperto o parzialmente chiuso, con copertura piana od a volta, sorretta da colonne o pilastri con funzione decorativa o di riparo, o per passeggio);
- le superfici relative a balconi, lastrici solari e terrazze scoperte;
- le superfici dei porticati a piano terra di uso privato allorché abbiano una dimensione non superiore al 20% della Sc per singolo edificio. Qualora la superficie complessiva sia superiore al 20%, la superficie eccedente viene computata come SLU al 50%. La chiusura di porticati costituisce sempre aumento di SLU;
- le superfici delle logge allorché abbiano una dimensione complessiva massima lordo di mq. 8,00 per unità immobiliare. Qualora la superficie complessiva sia superiore a mq. 8,00, la superficie eccedente viene computata come SLU al 50%. La chiusura delle logge costituisce sempre aumento di SLU, (per loggia s'intende un organismo aperto su uno o più lati compreso all'interno del profilo planimetrico del fabbricato. Può essere presente oltre che a piano terra, anche ai piani superiori di un edificio);
- le superfici relative a servizi pubblici cedute alle relative società di gestione (come gas, energia, telefono);
- le superfici delle tettoie, fino al massimo consentito per ogni zona, comunque fino a complessivi mq. 25 per ogni unità immobiliare. Nel caso di edifici produttivi, agrituristici e commerciali tale superficie può essere estesa fino a mq. 60 per ogni unità immobiliare, con l'obbligo della rimozione al momento della cessazione dell'attività. (per tettoia s'intende la copertura di un'area aperta, di tipo e forma diversi, con copertura a tetto, ad una o doppia falda, poggiante su pilastri almeno per un lato. Le suddette tettoie hanno sempre destinazione pertinenziale. Le tettoie possono essere anche a sbalzo senza pilastri di appoggio). Qualora la superficie complessiva superi tali limiti, quella eccedente viene computata come SLU al 50%;
- I box auto, le autorimesse pertinenziali (come definite dal Regolamento Edilizio), i posti auto coperti da tettoie (realizzate con strutture leggere in legno o ferro, aperte sui lati se non poste in aderenza di murature) o le superfici relative ai parcheggi in sottosuolo, al piano terra degli edifici o in elevazione con altezza media libera interna - calcolata tra quota dell'estradosso del solaio (pavimento) e quota dell'intradosso del solaio superiore (soffitto) - non superiore a m. 2,50, con una superficie utile non superiore a mq. 15,00, in abbinamento all'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza. Ne caso che tali manufatti non vengano realizzati in aderenza all'edificio principale, per le distanze si applica quanto previsto dal Codice Civile;
- le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968;
- le superfici occupate dal sistema distributivo verticale e orizzontale, quali androni di ingresso condominiali, pozzi scala, ballatoi condominiali, ascensori, montacarichi;
- le superfici dei soppalchi in edifici con destinazione residenziale fino al 50% della superficie utile;
- le superfici dei soppalchi in edifici con tutte le altre destinazioni d'uso fino ad un massimo di 30% dei locali soppalcati;
- le superfici dei gazebo che abbiano una superficie coperta non superiore a mq. 25, un'altezza al colmo non superiore a ml 3, siano aperti su tutti i lati, realizzati in legno o ferro, con copertura in tessuto, vetro o in legno e comunque non più di uno per ogni unità abitativa per le tipologie a schiera, mono o bifamiliare; mentre per le tipologie a blocco, in linea o a torre, non più di un gazebo per ogni vano scale;
- la superficie degli arredi da giardino risultanti da uno studio unitario delle sistemazioni esterne di pertinenza, quali barbecue e rimesse per attrezzi fino ad una superficie di 12,0 mq, realizzate in muratura intonacata con tetto a falde con manto in laterizio o con struttura tamponamenti e tetto in legno. Tali strutture potranno essere realizzate nella misura di uno per ogni unità abitativa per le tipologie a schiera, mono o bifamiliare, mentre per le tipologie a blocco, in linea o a torre, saranno non più di uno per ogni vano scale;
- la superficie relativa ai volumi tecnici, secondo quanto previsto dal vigente R.E.;
- le superfici finalizzate al raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulica;
- le superfici dei locali interrati aventi le seguenti caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 1. Dimensioni massime pari al 30% della SLU dell'edificio fuori terra con eventuale unico accesso esterno; tali locali possono essere realizzati fuori dalla sagoma dell'edificio, purché all'interno del lotto di pertinenza, per una percentuale pari od inferiore al 20% delle SLU

fuori terra degli edifici esistenti sprovvisti di locali interrati, e comunque fino ad una superficie massima di mq. 100,

2. I suddetti locali devono avere un'altezza massima interna pari a mt. 2,70,
 3. In alternativa a quanto specificato ai punti precedenti potranno essere realizzati locali interrati, entro tutto il perimetro del fabbricato fuori terra, purché aventi altezza massima interna pari a mt. 2,40,
 4. nel caso di locali seminterrati, la parte fuori terra non deve superare in nessun punto l'altezza di ml 1,20 dal piano di campagna definitivamente sistemato, con la sola eccezione del fronte di accesso,
 5. tali locali hanno sempre destinazione d'uso accessoria rispetto a quella dell'edificio principale;
- le strutture pressostatiche e tensostrutture costituite da teli in tessuto o altro materiale simile, poste a protezione di impianti nelle zone sportive; dette strutture devono essere completamente rimovibili, avere esclusiva funzione di protezione dagli agenti atmosferici ed essere di dimensioni strettamente necessarie a coprire il campo da gioco e gli impianti;
 - i giunti tecnici di dilatazione tra le strutture in osservanza della normativa antisismica;
 - la superficie delle porzioni di pavimento dell'ultimo solaio in cui l'altezza interna sia inferiore o pari a 2,00 ml.; le porzioni con altezza superiore verranno computate come SLU anche se si tratta di spazi non accessibili;
 - la superficie delle serre solari secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

13) SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sfp)

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini della applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, specificamente individuata dalle tavole di RU con apposita destinazione d'uso, escluse le aree pubbliche nelle quantità e con le modalità indicate per i diversi ambiti del territorio. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

La superficie fondiaria di pertinenza degli edifici edificati anteriormente al giorno 07/04/1975 non potrà essere calcolata in base a frazionamenti e/o fusioni effettuati dopo tale data.

I progetti di ampliamento nelle "Aree della trasformazione ordinaria" dovranno essere accompagnati da una autocertificazione del proprietario attestante che l'indice fondiario del lotto di pertinenza non sia già stato sfruttato in precedenza.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria di pertinenza.

14) RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

15) INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip)

L'indice di piantumazione indica il numero di alberi che devono essere messi a dimora per ogni metro quadrato di superficie scoperta del lotto: $Ip = \text{Numero alberi} / \text{sup. scoperta del lotto}$.

Le essenze da collocare a dimora devono essere quelle tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni e dei paesaggi locali.

L'altezza delle piante messe a dimora non dovrà comunque essere inferiore a ml. 1,50; è inoltre prescritta la manutenzione della vegetazione nel tempo.

Il rispetto dell'indice di piantumazione è condizione necessaria per l'attestazione di abitabilità ed agibilità; la manutenzione delle piante nel tempo è condizione necessaria per il rilascio di qualsiasi atto, o la presentazione di Denuncia di Inizio di Attività, necessario per la realizzazione di eventuali interventi successivi.

16) ALTEZZA (H)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

17) VOLUME (V)

Il Volume di un edificio è quello, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie utile lorda (SLU) per la relativa altezza, misurata dall'estradosso del piano di calpestio fino all'estradosso del sovrastante solaio. Limitatamente alle trasformazioni d'uso di locali destinati ad attività produttive (artigianali – industriali) ad altri usi, con altezze superiori a ml. 3,50, il volume verrà conteggiato considerando il prodotto del valore della superficie utile lorda (SLU) per un'altezza virtuale pari a ml. 3,50. Per interventi di nuova costruzione (con esclusione dei fabbricati per attività produttive), nel caso di coperture inclinate in cui non venga previsto il controsoffitto, l'altezza massima per il computo del volume è quella pari a ml. 3,00 per i vani principali e a ml. 2,70 per i vani accessori.

18) NUMERO DEI PIANI (NP)

Indica il numero dei piani coperti fuori terra e/o seminterrati comunque praticabili, compreso il piano terra ed il piano sottotetto, prescindendo dal fatto che il piano sia abitabile o no.

19) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale indica i metri quadri realizzabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale: $It = SLU/St = mq/mq$.

Qualora si renda necessario il raffronto con i parametri di riferimento degli strumenti urbanistici previgenti dovrà essere adottato il parametro di conversione: $V mc. 3.60 = SLU mq. 1.00$.

20) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Per indice di fabbricabilità fondiario s'intende il numero di metri quadri che possono essere realizzati su ogni metro quadrato di superficie fondiaria di pertinenza: $If = SLU/Sf = mq/mq$

Qualora si renda necessario il raffronto con i parametri di riferimento degli strumenti urbanistici previgenti dovrà essere adottato il parametro di conversione: $V mc. 3.60 = SLU mq. 1.00$.

21) TIPO EDILIZIO (Te)

Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato con il numero dei piani, i punti scala, le fondamentali distribuzioni d'uso ai vari piani.

22) RAPPORTO DI URBANIZZAZIONE (Ru)

Esprime il rapporto tra superficie fondiaria Sf e superficie territoriale St : $Ru = (Sf/St)$.

23) DESTINAZIONE D'USO (Du)

Per destinazioni d'uso si intendono le funzioni del suolo, e dei singoli edifici, esistenti, previste o ammesse dal R.U. nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale.

24) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (Dc)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

25) DISTANZA TRA GLI EDIFICI (De)

La distanza tra gli edifici e' la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio per quanto riguarda la distanza tra fabbricati.

26) DISTANZA DAL FILO STRADALE (Ds)

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate).

Nel caso di ampliamenti sarà rispettato l'allineamento degli edifici esistenti.

Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada ed il piano terreno del fabbricato.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti individuati dal R.U. dovranno essere osservate le prescrizioni del decreto del Ministero dei LL.PP. 01.04.1968 n. 1404 e del D.lgs. 30.04.1992 n.285 (Nuovo codice della Strada) e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché le fasce di rispetto individuate dal R.U.. Nei centri abitati, fatti salvi gli allineamenti esistenti tra fabbricati, la distanza minima deve essere pari a mt. 5,00, con le eccezioni indicate dal vigente Regolamento Edilizio.

27) PARCHEGGI PERTINENZIALI (Pp)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

28) PARCHEGGI PUBBLICI (P)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

29) AREA PERMEABILE (Ap)

Vedi definizione del vigente Regolamento Edilizio.

30) ALLOGGIO RESIDENZIALE (Ar)

Per alloggio si intende un insieme di vani e annessi, o anche un solo vano utile, dotato dei servizi necessari all'abitazione di una famiglia.

31) POSTO LETTO (PI)

Per posto letto si intende l'insieme degli spazi interni a un edificio e dei servizi necessari per il soggiorno di una persona. Nelle strutture ricettive organizzate in appartamenti il numero dei posti letto sarà determinato dal numero delle camere singole e delle camere doppie.

32) EDIFICIO RESIDENZIALE (Ed)

Per edificio residenziale si intende una singola unità edilizia residenziale costituita da uno o più alloggi.

33) CARICO URBANISTICO (Cu)

L'attribuzione dei carichi urbanistici insediativi, determinata in riferimento al calcolo del dimensionamento del P.S., è così stabilito per le diverse UTOE ed ambiti territoriali:

UTOE	DIMENSIONE MEDIA ALLOGGIO: MC	DIMENSIONE MEDIA ALLOGGIO: SLU MQ	MC/AB	MQ/AB	N.AB./ALLOGGIO
1	300	100	120	40	2,5
2	300	100	150	50	2
3	300	100	150	50	2
4	300	100	120	40	2,5
TERRITORIO APERTO	300	100	180	62.5	1,6

34) INTERVENTI EDILIZI (IntEd)

Per la definizione degli interventi si rinvia agli artt. 78 e 79 della LR1/2005 ed al vigente Regolamento Edilizio.

35) SITO POTENZIALMENTE INQUINATO (SPI):

Per sito potenzialmente inquinato si intendono tutte le discariche, cave, impianti di distribuzione di carburanti ed aree di servizio, nonché tutte le aree in cui, a causa delle specifiche attività antropiche pregresse od in atto, sussista la possibilità che nel suolo, o sottosuolo, od acque superficiale od acque sotterranee, siano presenti sostanze contaminanti in concentrazioni tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.

36) PIANO ATTUATIVO (P.A.):

Sono gli ambiti territoriali, la cui trasformazione urbanistica-edilizia è condizionata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi.

CORRISPONDENZA TRA ZONE OMOGENEE EX DM1444/1968 ED AMBITI DISCIPLINATI DAL R.U.

zona A

Ambiti della conservazione:

centro storico di Lajatico
centro storico di Orciatice

zona B

Ambiti della trasformazione ordinaria:

Area di completamento e consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale

zona C

Ambiti della trasformazione intensiva:

Ambiti a destinazione residenziale:

TrR 1 Lajatico sud
TrR 2 Lajatico sud-est
TrR 3 Orciatice nord-est
TrR 4 Orciatice nord

Ambiti della trasformazione strategica:

Progetti integrati:

P.I.1 Area 01 –“La sterza ovest”
P.I.1 Area 02 –“La sterza nord-ovest”

zona D

Ambiti della trasformazione ordinaria:

Aree con destinazione d'uso prevalente produttiva

Area puntuale: APTR 1 Mulino La Sterza

Ambiti della trasformazione strategica:

Progetti integrati:

P.I.2 -Progetto di riqualificazione del tracciato della SRT 439:
Area 01 loc. “I Frati”
Area 02 loc. “Ragone”
P.I.1 -Progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica della frazione La Sterza:
Area 03 “La Sterza centrale”
Area 04 “La Sterza est”
P.I.3.4. -Progetto per la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva di supporto all’attività escursionistica

Servizi e infrastrutture:

Reti infrastrutturali
Aree per la distribuzione di carburanti

zona E

Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola
Aree a dominante naturale- ambientale
Aree di particolare interesse paesaggistico
Aree agricole periurbane
Aree di salvaguardia e tutela ambientale

zona F

Attrezzature e servizi di interesse comune
Opere di Urbanizzazione
Istruzione
Aree a verde pubblico
Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico
Impianti tecnologici

Aree cimiteriali

Parcheggi pubblici

Servizi pubblici

Connessioni a dominante naturalistica:

limitatamente alle aree ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola

Area della trasformazione strategica:

Progetti integrati:

P.I. 2 -Progetto di riqualificazione del tracciato della SRT 439 - in generale escluso i sub ambiti

P.I. 3 Progetto di valorizzazione ambientale e agrifaunistica:

P.I. 3.1. -Progetto di valorizzazione ambientale per la diffusione della didattica ambientale (Centro Didattico di Orciatico)

APPENDICE B

1) Elenco delle specie vegetali utilizzabili per la realizzare nuove piantumazioni

ALBERI DA UTILIZZARE IN AMBITO RURALE COLLINARE
Leccio (<i>Quercus ilex</i>)
Cerro (<i>Quercus cerris</i>)
Roverella (<i>Quercus pubescens</i>)
Sughera (<i>Quercus suber</i>)
Carpino Nero (<i>Ostrya carpinifolia</i>)
Castagno (<i>Castanea sativa</i>)
Orniello (<i>Fraxinus ornus</i>)
Olmo campestre (<i>Ulmus minor</i>)
Acer campestre (<i>Acer campestre</i>)
Sorbo degli Uccellatori (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Sorbo domestico (<i>Sorbus domestica</i>)
Olivo (<i>Olea europea</i>)
Ciliegio selvatico (<i>Prunus avium</i>)
Melo selvatico (<i>Malus sylvestris</i>)
Pero selvatico (<i>Pyrus pyraster</i>)
Mandorlo (<i>Prunus dulcis</i>)
Tiglio selvatico (<i>Tilia cordata</i>)
Noce (<i>Juglans regia</i>)
Maggiociondolo (<i>Laburnum anagyroides</i>)
Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)
Fico (<i>Ficus carica</i>)
ARBUSTI DA UTILIZZARE IN AMBITO RURALE
Corbezzolo (<i>Arbutus unedo</i>)
Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)
Corniolo (<i>Cornus mas</i>)
Sanguinella (<i>Cornus sanguinea</i>)
Biancospino selvatico (<i>Crataegus oxycantha</i>)
Prugnolo (<i>Prunus spinosa</i>)
Ilatro (<i>Phillyrea latifolia</i>)
Fillirea (<i>Phillyrea angustifolia</i>)
Rosa selvatica (<i>Rosa canina</i>)
Mirto (<i>Myrthus communis</i>)
Lentisco (<i>Pistacia lentiscus</i>)
Ginestra (<i>Cytisus scoparius</i>)
Ginepro comune (<i>Juniperus communis</i>)
Ginepro coccolone (<i>Juniperus oxycedrus</i>)

2) Reti ecologiche – formazioni ripariali

Elenco delle specie arboree da utilizzare

Ulmus minor;
Quercus ilex L.;
Quercus cerris ;
Quercus robur L.;

Fraxinus ornus ;
Populus alba L. ;
Populus nigra L.;
Salix alba L.;
Salix viminalis L.;
Alnus glutinosa ;
Pyrus pyraster Burgsd.;
Malus sylvestris Miller;
Prunus avium L. ;
Fraxinus oxycarpa Bieb.;

Elenco delle specie arbustive da utilizzare

Salix elaeagnos Scop.;
Salix purpurea L.
Crataegus oxycantha L.;
Myrtus communis L.;
Prunus spinosa L.;
Arbutus unedo L.;
Sambucus nigra L.;
Cornus sanguinea L.

- (1): Articolo inserito e/o modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 16.01.2013
- (2): Articolo inserito e/o modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 30.11.2013
- (3): Articolo inserito e/o modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 12.06.2015
- (4): Articolo inserito e/o modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26.07.2017