



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

## SETTORE III “Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente”

VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART. 30 DELLA L.R. N. 65/2014 ALLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DISCIPLINA IN TEMA DI CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI ADEGUAMENTO ALL'URBANISTICA COMMERCIALE E TURISTICO-RICETTIVA – AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DEL RU AI SENSI DELL'ART. 216 DELLA L.R. N. 65/2014 E AL D.P.G.R. N. 39/R/2018.



RELAZIONE TECNICA



## INDICE GENERALE

### PARTE PRIMA

#### OGGETTI E GENERALITÀ

1.1	<i>Obiettivi del documento preliminare e obiettivi della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Quadro operativo generale</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>

### PARTE SECONDA

#### *PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE, CONTENUTO E QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO*

2.1	<i>Contenuto della schedatura degli edifici</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
2.2	<i>NTA e urbanistica commerciale</i>	<i>pag.</i>	<i>12</i>
2.3	<i>Natura della variante</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>
2.4	<i>Ricongnizione del contesto urbanistico e paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>140</i>
○	<i>2.4.1 – Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>140</i>
▪	<i>2.4.1.1. - Richiamo ai paesaggi rurali storici della Toscana</i>	<i>pag.</i>	<i>141</i>
▪	<i>2.4.1.2 – I morfotipi dell'insediamento rurale della mezzadria podereale</i>	<i>pag.</i>	<i>142</i>
▪	<i>2.4.1.3 – Il sistema delle invariati</i>	<i>pag.</i>	<i>143</i>
▪	<i>2.4.1.4 – Riferimenti agli indirizzi per le politiche e alla disciplina d'uso</i>	<i>pag.</i>	<i>146</i>
○	<i>2.4.2 – Piano territoriale di coordinamento</i>	<i>pag.</i>	<i>147</i>
○	<i>2.4.3 – Piano rischio grandi alluvioni – Gestione rischio idraulico</i>	<i>pag.</i>	<i>148</i>
○	<i>2.4.4 – Piano strutturale</i>	<i>pag.</i>	<i>151</i>



## PARTE PRIMA

### OGGETTI E GENERALITÀ

#### 1.1 - Obiettivi della variante

La presente relazione costituisce la descrizione della variante per la modifica l'aggiornamento delle N.T.A. del regolamento urbanistico vigente per consentire una gestione aperta e consapevole del patrimonio edilizio suscettibile di essere considerato testimonianza storico-culturale del territorio, in sinergia con le dinamiche della società e delle iniziative provenienti dalla cittadinanza che, nel quadro dell'aderenza ai principi della disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, brevemente PIT-PP e dello Statuto del territorio. Le norme modificate permetteranno di prevedere ed attuare i più idonei interventi di riuso e recupero del patrimonio, in rapporto all'articolazione del tessuto sociale e culturale del territorio, anche quale impulso per contrastare, nel concreto, soluzioni che prevedano nuovo consumo di suolo, significativamente in ambito agricolo e rurale (cfr. L.R. n. 3/2017).

All'unisono della proposta di novellare la metodologia di lettura e intervento sul patrimonio edilizio, viene previsto anche una riscrittura delle norme che attengono al miglior raccordo tra l'attività urbanistico-edilizia e quella commerciale, turistica e agrituristica, disciplinate da leggi di settore (cfr. L.R. n. 62/2018 e relativo regolamento, L.R. n. 86/2016 e D.P.G.R. n. 14/R/2017) che devono potersi applicare senza anacronistici e infruttuose incoerenze. Di concerto e accogliendo anche le proficue indicazioni provenienti dagli uffici della Regione Toscana, viene colta l'occasione per aggiornare la normativa tecnica in coerenza coi contenuti del D.P.G.R. n. 39/R/2018 recante “*Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (...) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*”, nonché delle più recenti disposizioni in tema di rischio idraulico e di tutela dei corsi d'acqua delle relative aree di pertinenza.

La reazione fa tesoro delle considerazioni espresse nel documento di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010 appositamente redatto e attinge a numerose delle sue parti che, in questa sede, vengono quindi ripetute.

#### 1.2 - Quadro conoscitivo generale

Nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, gli edifici esterni od interni al perimetro del territorio urbanizzato, risultano numerati e, sulla base di specifiche indagini, schedati e classificati per tipologia edilizia, nella presa d'atto che gli edifici non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio montopolese e costituiscono testimonianze culturali meritevoli di conservazione e tutela. La schedatura fatta propria dallo strumento urbanistico generale vigente risale, in realtà, agli anni in cui fu elaborata la variante al Piano di Fabbricazione approvata dal comune il 29 agosto 1989 e definitivamente approvata dal Consiglio regionale con deliberazione n. 293 del 23 giugno 1992 a seguito del recepimento delle osservazioni, stralci e prescrizioni della C.R.T.A.

Lo strumento urbanistico generale insieme all'individuazione di alcune zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero con norme precipue, ha anche annoverato una classificazione puntuale di tutto il patrimonio edilizio storico del territorio sulla scorta del loro stato, consistenza e peculiarità compositive, con un'azione che, per

risultando imperfetta con senno di poi, ha anticipato alcuni dei contenuti che sono oggi parte della disciplina del PIT ma con un quadro conoscitivo locale ormai datato. Anche sotto questo aspetto, già il piano strutturale, recuperando un lavoro svolto tre decenni prima, dettava il quadro entro il quale sarebbe dovuta muoversi la disciplina del regolamento urbanistico prevedendo, per le singole parti del territorio, quelle stesse operazioni di schedatura e la classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, al fine di individuare gli interventi di restauro, recupero e di uso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, con eventuali ampliamenti anche derivati da accorpamenti di volumi sparsi nel resede, nel rispetto del processo storico di formazione delle regole edilizie, nonché operare i corretti interventi sugli spazi liberi e verdi circostanti, tenendo conto anche della particolarità morfologica dei luoghi. La classificazione, in particolare, era previsto dovesse svolgersi anche per il tessuto edilizio recente, residenziale e produttivo e, secondo i propri caratteri tipologici, al fine di prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati.

Per quanto dettato, il piano strutturale riporta anche una sommaria distinzione degli edifici (specialistici e religiosi, ville e fattorie, edilizia rurale d'impianto leopoldino, edilizia rurale al catasto d'impianto ed edilizia sparsa recente) e forniva agli attori della redazione regolamento urbanistico le operazioni da compiersi secondo la schedatura, classificazione e descrizione degli interventi, secondo una metodologia in verità poco chiara e obiettivamente ripetitiva, imprecisa e inutilmente farraginoso che, insieme ad alcune omissioni, costituisce una delle criticità del lavoro svolto successivamente.

Il regolamento urbanistico, con ricorsi descrittivi ridondanti, oltre alla verifica dei manufatti esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico (senza definire il limiti della storicizzazione) e ad individuare i possibili interventi di recupero che siano rispettosi dei caratteri tipologici con la distinzione tra gli "edifici di base di architettura spontanea" di "origine medievale o successiva", degli "edifici di base", con progetto "definito" e di "epoca lorenese o successiva", perveniva ad dettare per ciascuna tipologia "interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali", suggerendo anche invarianza dei corpi di fabbrica e delle coperture, il ricorso a processi e metodi costruttivi tradizionali per il rifacimento delle parti ammalorate, la tutela dei prospetti e la conservazione degli elementi decorativi e perfino, "l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari".

Per identificare tutti i manufatti è stato previsto l'apposizione di un numero, riportato in cartografia, che costituisce anche il riferimento della relativa schedatura, dove è indicata la classificazione e l'intervento edilizio ammesso. La numerazione è stata organizzata per subsistema (pianura, collina) e in senso orario (da sinistra a destra e dall'alto verso il basso), per un totale di 353 manufatti, di cui 129 in pianura e 224 nella collina.

Come meglio chiarito nel successivo paragrafo, superando l'impostazione, eccessivamente cristallizzata che è scaturita dall'avvenuta classificazione dei manufatti, per consentire effettive azioni positive volte al restauro e recupero degli edifici caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono posti nel territorio rurale e non – in un'ottica di riuso ad ampio raggio – si rende necessario adottare strumenti idonei e dinamici per verificare la perdurare delle caratteristiche che avevano indotto alla classificazione, oppure queste siano venute meno per una serie di concause, non ultimo interventi

edilizi posticci, anche abusivi, talvolta indotti dall'avvicinarsi di normative volte al “condono edilizio”, succedutesi dal 1985 in avanti in tre occasioni a distanza di un decennio l'una dall'altra.

Nell'ambito del recupero e riuso del patrimonio edilizio si inserisce anche l'opportunità di integrare più efficacemente la normativa urbanistica con quella commerciale, sia con una miglior aderenza al quadro normativo del piano strutturale stesso, sia per accogliere le nuove tipologie in tema di attività ricettiva, collettiva e con caratteristiche della civile abitazione, sia per adeguare il necessario raccordo tra destinazione d'uso dei locali con quella di possibile ampliamento dell'accoglienza su spazi pubblici antistanti gli esercizi in sede fissa, con idonee strutture protettive e conformi alla normativa in tema di igiene e sicurezza (cfr art. 42 bis della L.R. n. 28/2005). Con l'urbanistica commerciale, è rinnovata anche la disciplina concernente gli impianti distributori di carburante per lasciare il giusto ambito alla già cogente disciplina di settore nazionale e regionale.

Insieme al rinnovare la normativa tecnica per gli ambiti appena descritti, la rinnovata disciplina urbanistica-tecnica coniata dalla regione con il D.P.G.R. n. 39/R/2018, suggerisce di introdurre ulteriori modifiche al quadro delle N.T.A. del RU, sia per una complessiva coerenza sia per eliminare alcune palesi imprecisioni terminologiche e di contenuto che sono emerse nella gestione dello strumento urbanistico generale, significativamente nella individuazione di comparti, perimetri e validità di piani attuativi, nella gestione delle zone di completamento.

La variante in oggetto viene redatta e proposta per la sua adozione e approvazione con le procedure previste dagli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 in quanto non ha per oggetto previsioni insediative diverse da quelle già previste nella strumentazione generale vigente, non riducono gli standard previsti e attengono solo ad aggiornamento della normativa tecnica per la migliore coerenza con la disciplina sovraordinate in tema di governo del territorio.





## **PARTE SECONDA**

### **CONTENUTI DELLA VARIANTE**

#### **2.1 – Schedatura degli edifici**

La schedatura dei manufatti è stata fatta allo scopo precipuo di garantire la permanenza di una testimonianza storico-culturale del territorio la cui identità si esplica anche attraverso le trasformazioni operate dall'uomo nel corso della storia. Significativamente, infatti, la maggior parte degli edifici ritenuti meritevoli di classificazione per le finalità appena descritte, sono di origine storica, indicando con questo termine un periodo indefinito ma tale da collocarne l'origine in epoca antecedente al XX secolo. Gli attori della classificazione hanno certamente operato valutando la dinamica, sincronica e diacronica, che hanno dettato le ragioni degli insediamenti, quali il rapporto con le vie d'acqua, l'accesso, la morfologia del territorio all'intorno, la tipologia e la scelta dei materiali posti in opera. L'analisi ha consentito anche di stabilire una confortante continuità dell'insediamento, dettata da esigenze spontanee e contingenti, quali la produzione di cibo o la difesa da eventi naturali a cui il territorio era esposto, tali da determinare non solo un'evoluzione della forma delle costruzioni e delle loro aggregazioni ma anche dei veri e propri riadattamenti, specialmente dal XVIII secolo in poi, nella fase di nuova espansione dell'attività agricola in tutto il Granducato di Toscana e la riorganizzazione leopoldina dei fondi agrari.

Ciascuna scheda originaria era organizzata su 4 pagine dove nella prima si trovavano le coordinate catastali, gli eventuali vincoli, una planimetria catastale in scala 1:2000 e una corografia in scala 1:500 per la localizzazione; infine una classificazione per il valore ambientale (rilevante, semplice, scarso, nullo). Nelle pagine 2 e 3 vengono riportate la datazione, le indicazioni sulla tipologia architettonica, i caratteri costruttivi, lo stato di conservazione, il valore architettonico (notevole, rilevante, scarso, nullo), la destinazione d'uso e infine l'identificazione di eventuali annessi. L'ultima pagina definisce l'intervento ammesso, insieme ad una documentazione fotografica che, meglio di altre note, descrive e rappresenta il manufatto.

Con la revisione operata nel 2008-2009, le schede sono passate da 497 ai 353 già dette ed è stata operata una semplificazione per condensare le informazioni necessarie e sufficienti generalmente in una sola pagina formato A4, seppure contenente tutte le informazioni precedenti. Gli edifici che possono vantare una documentazione di lunga data (Catasto leopoldino 1835 e Catasto d'impianto 1939) sono completi dei singoli elementi di cui sono composti, mentre l'edilizia più recente è nucleata in modo più semplice.

La rivisitazione della schedatura fatta nei primi anni 2000 è risultata più complessa in quanto, oltre ad una nuova frammentazione della proprietà privata e alla riappropriazione degli edifici ad uso residenziale rurale da parte di un numero crescente di famiglie e occasionali visitatori, è emerso quanto siano state le trasformazioni operate che hanno, talvolta - e con il disinteresse degli uffici preposti al controllo - stravolto l'impianto originario; così come sono emersi ancora edifici con

tipologie e composizioni rimaste pressoché intatte, grazie al mancato interesse che suscitavano per la posizione nel territorio oppure (in special modo per la compresenza di vincoli urbanistici e forti condizionamenti al riuso) per essere annoverate in proprietà private più vaste che sono rimaste aliene dalla parcellizzazione fondiaria.

**COMUNE DI MONTOPOLI VAL D' ARNO  
REGOLAMENTO URBANISTICO**

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

sistema	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
PIANURA	28	Podere Vaiano I Castel del Bosco	Edilizia rurale di tipologia tradizionale articolo 9.3	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input checked="" type="radio"/> catasto d'impianto <input type="radio"/> C. T. R. / recente
<b>6</b>				

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
edificio di base di pianura con due abitazioni abbinata in linea con scala interna A) rustico	conservato/residenziale



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 16d. R1

Fig. 1: Esempio di scheda per edificio posto in area fuori dal perimetro del territorio urbanizzato

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO • REGOLAMENTO URBANISTICO**  
 AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO NELLE UTOE

U.T.O.E.	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
SAN ROMANO	<b>58</b>	via Matteotti, 50	Centro storico Art. 21.4 D3	<input checked="" type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input type="radio"/> C. T. R. / recente

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
edificio di base singolo	ristrutturato, conserva l'assetto tipologico e in parte le caratteristiche delle componenti edilizie / residenziale



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 28b R2
-------------

Fig. 2: Esempio di scheda per edificio posto nel perimetro del territorio urbanizzato.

Il lavoro originale e quello di rivisitazione nella loro particolarità sono connaturati da uno

spiccato valore edilizio che, encomiabilmente, si pone l'obiettivo di individuare una matrice culturale condivisibile del patrimonio edilizio ancora presente nel territorio, proponendo una disciplina idonea per le finalità della sua manutenzione e del suo restauro e, dunque, della sua conservazione. L'azione si è esplicata con la valutazione delle componenti tipologiche (caratteri della morfologia, dell'aggregazione, degli elementi particolari quali torrette, colombaie, logge, scale, ecc.), le componenti edilizie (tipo di copertura, gronde e aggetti, strutture orizzontali e verticali, aperture, serramenti, infissi e pavimentazioni) e il rapporto con l'intorno (forma dei resedi, pavimentazioni esterne, recinzioni, aree di lavoro, pertinenze) che, a loro volta, sono capaci di esprimere una sorta di "manuale d'intervento", magari corredato da esempi positivi così come di esperienze negative, per una migliore incisività e metodologia operativa.

Sarà stato colto come l'indagine svolta e la conseguente disciplina assurgano chiaramente a normativa di carattere edilizio e non urbanistica: come anticipato è questo l'aspetto peculiare per il quale la variante in oggetto viene a tentare di porre una correzione con l'introduzione di norme correttive capaci da una lato di cogliere la dinamicità delle possibilità di riuso e restauro del patrimonio edilizio esistente e di enfatizzare così l'obiettivo della conservazione degli esempi totali e particolari ancora limpidi giunti fino ai giorni nostri e, dall'altro, prendere atto delle trasformazioni più o meno profonde intervenute negli ultimi trentanni e tali da non poter annoverare i manufatti che le hanno subite tra le risorse meritevoli di conservazione.

La metodologia adoperata per la schedatura degli edifici e la sua portata sono, dunque e allo stesso tempo, il pregio e il limite del lavoro svolto in quanto, nel codificare la genetica degli edifici e dei manufatti, non sempre è stato tenuto conto del tempo intercorso tra la prima schedatura (anni Ottanta del secolo scorso) e gli anni in cui si andava a redigere la nuova strumentazione generale (primo decennio XXI secolo) e ne è stata ricavata una disciplina d'intervento sedicente esaustiva e autoreferenziale, peraltro omettendo di evidenziare come la stessa composizione architettonica si fosse arricchita – segnatamente negli ultimi tre decenni del XX secolo – di elementi estranei al contesto culturale locale, ma mutuati da un discutibile gusto estetico, sociale e formale, dettato da una diffusa circolazione di nuove idee, in buona parte frutto dell'ascesa economica del ceto medio incapace di leggere la storia in quanto tale ma attivo nel riscoprire e riutilizzare a fini residenziali, permanenti o temporanei, manufatti diruti e abbandonati, caratterizzandoli con interventi di recupero assai discutibili e fuori da ogni controllo pubblico. Interventi e superfetazioni che, quale dato di fatto, ne caratterizzano oggi una forma e una funzione diversa, lontana mille miglia dalle origini.

Significativamente, l'intento di superare la rigida disciplina collegata alla schedatura, fonda i propri presupposti nel voler superare l'antitesi per la quale lo strumento urbanistico generale vigente e, con esso, l'A.C. si è finora cullata nell'idea che la sola classificazione del patrimonio edilizio esistente fosse sufficiente alla reale sua salvaguardia, facendo venir meno così quel "governo del territorio" che solo una partecipazione attiva di tutti i soggetti coinvolti (proprietà, possessori, utilizzatori, enti pubblici, ecc.) possono consapevolmente garantire.

## **2.2 – NTA e urbanistica commerciale**

In via generale, sia in letteratura che nell'applicazione operativa da parte dei comuni, non si è sempre assistito ad un'organica integrazione tra la disciplina urbanistica e quella che regola la materia del commercio. Salvo alcuni casi, spesso legati ad azioni correttive postume, non si annoverano poi

discipline che, certamente in un quadro rigoroso di norme edilizie a tutela dell'edificato, supportino nel concreto quei principi di libertà d'iniziativa economica e d'impresa che ormai appartiene a una cultura assai ampliata e diffusa nella società di oggi, dove peraltro nelle piccole imprese locali l'attività commerciale si mischia a quella artigianale e viceversa

I più evidenti punti di conflitto tra la normativa urbanistica e quella commerciale si hanno, da un lato nella mancata semplificazione tra le differenti procedure relative agli adempimenti amministrativi per consentire l'esercizio delle attività commerciali, dall'altro nell'imperfetta attuazione e incentivazione per giungere a forme di modernizzazione della rete distributiva, significativamente dei cosiddetti "centri commerciali naturali" nella quale si inseriscono sia le relazioni con i contesti territoriali e le filiere economiche "corte", sia la tutela attiva di botteghe, mercati storici, attività legate alla tradizione e alla tipicità; tutto anche nell'ottica di recuperare e/o creare ulteriori forme di lavoro che siano anche coerenti con le dinamiche di una società che vede la riscoperta dell'ambiente anche attraverso la qualità dei prodotti, la migliore rete distributiva e di vendita locale, di concerto all'offerta turistico-ricettiva che deve spaziare nelle forme più aderenti alle esigenze di una utenza sempre nuova e curiosa.

Nel panorama generale, le vigenti N.T.A. del RU di Montopoli V.A. non fanno differenza e, quanto al raccordo con la pura disciplina urbanistica, in tema di commercio si limitano a pochi passaggi di richiamo alla normativa di settore, sia per quanto riguarda definizioni che dotazione di parcheggi.

Per altro verso in tema di impianti di distribuzione carburanti, le N.T.A. del 2013 avevano voluto dettare una disciplina particolare quando invece, già dal decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 (c.d. "Decreto Bersani") muovendosi di concerto alla recente legislazione in tema di decentramento amministrativo e semplificazione delle procedure, erano state introdotte interessanti novità rispetto agli strumenti del passato, col fine di adeguare la materia ai più moderni criteri del commercio e vendita di carburanti per l'autotrazione, riconducendoli interamente ad una disciplina in ambito urbanistico. Le norme riviste vogliono recuperare pienamente l'ambito e le finalità del legislatore nazionale e regionale per i quali l'installazione e l'esercizio degli impianti di distribuzione è ritenuto, peraltro, servizio pubblico ai sensi dell'articolo 16 della legge n. 1034/1970 la cui realizzazione ed attività, con la normativa novellata da oltre vent'anni, venivano ricondotti nella sola sfera di competenza comunale, subordinati cioè ad autorizzazioni di competenza dirigenziale da rilasciarsi congiuntamente alla concessione necessaria all'edificazione dei nuovi manufatti. Oltre al decreto del 1998, in Toscana gli impianti per distribuzione carburanti soggiacciono alla normativa di settore inserita nella L.R. n. 28/2005 (cfr. Capo VII), con le attività che possono essere esercitate all'interno del loro perimetro (art. 56) e non sono soggette ad alcuna altra condizione, limitazione o contingentamento. L'impianto di distribuzione carburanti è, per la sua fattispecie particolare, da ritenersi "complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative". E come normativa di settore, è acclarato come gli impianti sfuggano anche a qualsiasi zonizzazione urbanistica preordinata in quanto contraria agli obiettivi di libera iniziativa d'impresa, soggiacendo però a parametri di carattere generale quali quelli propri del codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n. 495/1992), ovvero quelli propri dei piani o discipline sovraordinate di carattere paesaggistico, ambientale e di gestione del rischio idraulico, o di natura prettamente edilizia con la fissazione di limiti di superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf) nonché di superficie edificabile (SE) e altezza massima dei manufatti.

### **2.3 - Natura della variante.**

Come premesso nel paragrafo precedente, la variante in oggetto si esplica nell'introduzione di una modifica alle N.T.A. del RU che, rispettandone i contenuti attuali, aggiorna la disciplina con un diverso e più organico articolato, con un più rigoroso rispetto della zonizzazione delle disposizioni generali a questa ascrivibili. Nel totale e pieno rispetto dell'attuale dimensionamento dello strumento urbanistico generale nel suo complesso, l'obiettivo primario consentano già in questa fase sia una gestione meno ingessata del patrimonio edilizio esistente che abbia di fatto elementi meritevoli di tutela e conservazione quale testimonianza storico-culturale e sociale del territorio. Nondimeno viene perseguita la migliore aderenza e raccordo con le più recenti definizioni regolamentari della Regione Toscana, sia di carattere urbanistico-edilizio in ottemperanza all'art. 216 della L.R. n. 65/2014 e D.P.G.R. n. 39/R/2018, comunque introducendo alcune peculiarità necessarie alla migliore gestione del territorio, sia di carattere settoriale come per quanto riguarda gli ambiti del PIT-PP. Le modifiche alle N.T.A. vengono a costituire una prima tappa della revisione completa del RU (piano operativo secondo la definizione ultima della L.R. n. 65/2014) in corso di redazione e conseguente agli obblighi previsti dal legislatore regionale con l'art. 31 della L.R. n. 65/2014 per la conformazione e l'adeguamento al PIT-PP e all'art. 20 della disciplina di quest'ultimo.

La variante in oggetto, dunque, propone una nuova redazione della normativa tecnica d'attuazione del RU anche per una sua lettura più lineare e cogente anche nell'ottica di enfatizzare le scelte strategiche e di gestione del territorio espresse con l'approvazione del 2013. Per quanto emerso in questi cinque anni dalla gestione dell'atto di governo del territorio, l'attuale stesura delle N.T.A. ha infatti evidenziato di una serie di imprecisioni, in parte anche dovute un una non felice sintassi grammaticale e terminologica, che ha generato anche richieste di interpretazioni da parte dell'utenza tecnica e non, e tale quindi da non rappresentare una chiara fonte normativa. Il testo originale fa poi un eccessivo ed improprio riferimento normative che, in quanto suscettibili di aggiornamento, oggi risultano superate. A tal proposito, la nuova stesura fa tesoro anche delle indicazioni emerse dall'intesa del 20 ottobre 2016 della Conferenza Stato-Regioni, pubblicata sulla G.U. del 16/11/2016, n. 268, di evitare ridondanti ripetizioni normative esistenti, statali e regionali, nella stesura dei regolamenti locali.

Le nuove NTA sono ora impostate secondo titoli, capi, con eventuali parti, e articoli, partendo dalle norme di carattere generale, per passare alle modalità di attuazione del RU, la disciplina del territorio e le sue trasformazioni possibili. E' stata ripristinato un più consono rispetto della zonizzazione secondo l'abituale classificazione alfabetica ex D.M. n. 1444/1968, significativamente per le zone di saturazione e di espansione, per superare alcune incoerenze tra il vero e proprio nuovo impianto e i progetti di riqualificazione e/o ristrutturazione urbanistica enucleati nello strumento; per ogni singola zonizzazione i parametri e le modalità di trasformazioni sono ora chiaramente esplicitati e viene chiarito come nelle zone di saturazione le possibilità edificatorie sono accordate a tutte le aree non già sature. Ancora in tema di zonizzazione, viene recuperata organicamente quella che il legislatore nazionale indica con la lettere F e, complessivamente, comprende "le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di carattere generale.

Per una migliore lettura delle modifiche normative proposte di seguito sarà introdotta una tabella con due colonne nella quale a sinistra sarà riportato il testo originale e a destra quello nuovo, dove è anche indicata la nuova numerazione e i riferimenti per il raccordo tra vecchia e nuova

disciplina. Ove occorra, in calce alla comparazione tra le norme vengono anche riportate “note di chiarimento”.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1</b> <b>Finalità e caratteristiche del regolamento urbanistico</b></p> <p>Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale. Nel rispetto dell'identità culturale dei luoghi, attua la manutenzione del territorio, salvaguarda e qualifica il patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-architettonico, formula le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni, gli obiettivi di qualità e i criteri stabiliti nel piano strutturale vigente.</p> <p>Si compone della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.</p> <p>Il Regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'articolo 55 della L.R.1/05, del Regolamento di attuazione DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R e della L.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.</p> <p>La normativa si integra con il Regolamento edilizio:</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 1</b> <i>Finalità e caratteristiche del regolamento urbanistico</i></p> <p>1. Il regolamento urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.</p> <p>2. Nel rispetto dell'identità culturale dei luoghi, il R.U. attua la manutenzione del territorio, salvaguarda e qualifica il patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-architettonico, formula le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni, gli obiettivi di qualità e i criteri stabiliti dallo statuto del territorio e del piano strutturale (P.S.).</p> <p>3. Il RU si compone della disciplina per la gestione e trasformazione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi previsti nel territorio, tutto secondo il dimensionamento e il quadro strategico indicati al successivo articolo 5.</p>

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 2</b> <b>Elaborati del Regolamento urbanistico</b></p> <p>Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relazione</li> <li>• Quadro d'insieme delle previsioni. scala 1/5.000</li> <li>• Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000</li> <li>• Norme Tecniche di Attuazione</li> <li>• Studio geologico tecnico e carta della fattibilità</li> <li>• Atlante dei progetti</li> <li>• Atlante cartografico</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 2</b> <i>Elaborati del regolamento urbanistico</i></p> <p>1. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relazione</li> <li>• Quadro d'insieme delle previsioni. scala 1/5.000</li> <li>• Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000</li> <li>• Norme tecniche di attuazione</li> <li>• Studio geologico tecnico e carta della fattibilità</li> <li>• Atlante dei progetti</li> <li>• Atlante cartografico</li> </ul>



Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Validità del regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni</b></p> <p><b>Validità del regolamento urbanistico per la parte di gestione dell'esistente nel territorio e nelle città:</b> tempo indeterminato</p> <p><b>Validità del regolamento urbanistico per le previsioni di trasformazione:</b> perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto nell'articolo 55 della L.R.1/2005.</p> <p>Per i piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si ha, dopo cinque anni, quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non è stata stipulata la convenzione;</li> <li>- i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.</li> </ul> <p>In particolare le previsioni che perdono efficacia riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ambiti interessati da riorganizzazione del tessuto urbanistico e gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, residenziali o produttivi, per i quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi;</li> <li>- le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;</li> <li>- i beni e le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)</li> </ul> <p><b>Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica.</b> Le aree dove è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate (articolo 63 della L.R. 1/05), per cui se esterne al <i>Perimetro dei centri abitati</i> (vedi successivo articolo 8) (Oss. RT 2.1), sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola (comma 2 art. 63 L.R. 1/05).</p> <p>Per quelle interne al <i>Perimetro</i>, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso (comma 3 art. 63 L.R. 1/05).</p> <p><b>Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni.</b> Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 3</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Validità del regolamento urbanistico</i></p> <p>1. La validità della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e quella della trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali previsti nel territorio è stabilita dalla legge.</p> <p>2. Le aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, se interne al predetto perimetro sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.</p> <p>3. Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si può procedere con una nuova progettazione, individuando le aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nel rispetto del piano strutturale (PS).</p> <p>4. E' ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti nei termini e con limite massimo previsto dalla legge.</p> <p>5. Qualora in una U.T.O.E. siano individuati previsioni di nuovi impianti urbanistico-edilizi in aree a pericolosità idraulica molto elevata per alluvioni frequenti o poco frequenti, ove non siano attuabili interventi di messa in sicurezza ai sensi di legge, è possibile la ricollocazione delle stesse previsioni in aree della stessa UTOE se disponibili, oppure all'interno di altre U.T.O.E. sempre subordinatamente all'assenza di condizioni di rischio idraulico.</p> <p>6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune, redige una relazione sull'attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.</p> <p>7. Sono sempre ammesse varianti o integrazioni al regolamento urbanistico, purché conformi al piano strutturale. Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste dalle leggi vigenti.</p>

può procedere con una nuova progettazione, individuando le aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del limite UTOE/limite urbano (vedi successivo articolo 8) e nel rispetto del piano strutturale. In alternativa è ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti per un ulteriore quinquennio con decisione di Consiglio comunale, *con Variante al Regolamento urbanistico*. In questo secondo caso deve essere adeguatamente motivata e valutata la mancata attuazione delle previsioni, escludendo fra i motivi validi l'inerzia dei soggetti interessati.

**Perdurare di pericolosità idraulica molto elevata.** Qualora in una UTOE siano individuati interventi di nuova attuazione in aree a pericolosità idraulica molto elevata e all'interno del perimetro dell'UTOE stessa non vi siano aree libere, trasformabili urbanisticamente e paesaggisticamente, se non in condizioni di pericolosità idraulica, senza possibilità e programmi di messa in sicurezza, il dimensionamento previsto e i conseguenti interventi di nuova attuazione, possono essere ricollocati all'interno di altre UTOE, secondo le indicazioni del comma precedente e le procedure del titolo II della L.R. 1/2005.

**Relazione sul monitoraggio degli effetti.** Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il responsabile incaricato, redige una relazione monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, come previsto al comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005.

A tal fine durante il quinquennio di validità del quadro previsionale strategico il responsabile incaricato produce uno o più rapporti con i quali:

- illustra l'attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano strutturale e al piano triennale delle opere pubbliche;
- fornisce al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica a proporre i progetti, per evitare la decadenza delle previsioni, anche tramite **Pubblico avviso**, come previsto all'articolo 13 del DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R;
- quantifica il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni, e aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;

- propone le eventuali varianti da apportare al Regolamento Urbanistico sulla base delle esigenze tecniche emerse in fase di attuazione;
- verifica la trasformazione in residenza degli annessi rurali nelle aree agricole e collinari da considerarsi nel limite del dimensionamento massimo sostenibile.

**Varianti al Regolamento urbanistico.** Varianti o integrazioni al regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché conformi al Piano strutturale e compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nei piani comunali di settore.

Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste al Titolo II della L.R 1/2005.

1. La validità della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e quella della trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali previsti nel territorio è stabilita dalla legge.

2. Le aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, se interne al predetto perimetro sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

3. Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si può procedere con una nuova progettazione, individuando le aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del limite UTOE (territorio urbanizzato) e nel rispetto del piano strutturale (PS). In alternativa è ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti nei termini e con limite massimo previsto dalla legge.

4. Qualora in una U.T.O.E. siano individuati previsioni di nuova attuazione in aree a pericolosità idraulica molto elevata ove non siano attuabili interventi di messa in sicurezza ai sensi di legge, è possibile la ricollocazione delle stesse previsioni in aree della stessa UTOE se disponibili, oppure all'interno di altre U.T.O.E. sempre subordinatamente all'assenza di condizioni di rischio idraulico.

5. Entro la scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune, redige una relazione sull'attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

<p>del territorio.</p> <p>6. Ai fini del monitoraggio di cui al comma precedente, il responsabile del settore competente redige uno o più rapporti con i quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;</li> <li>• propone le eventuali varianti da apportare al RU sulla base delle esigenze tecniche emerse in fase di attuazione;</li> <li>• verifica la trasformazione in residenza degli annessi rurali nelle aree agricole e collinari da considerarsi nel limite del dimensionamento massimo sostenibile.</li> </ul> <p>7. Sono sempre ammesse varianti o integrazioni al regolamento urbanistico, purché conformi al piano strutturale. Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste dalle leggi vigenti.</p>	
--	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 4</b> <b>Definizioni</b></p> <p><b>1) Parametri urbanistici - Attitudine alla edificabilità dei terreni</b></p> <p>a) I parametri urbanistici utilizzati sono i seguenti:</p> <p><b>Superficie territoriale</b> (St = mq) E' l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo e comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p><b>Superficie fondiaria</b> (Sf = mq) E' la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico.</p> <p><b>Superficie coperta</b> (Sc = mq) E' quell'area individuata dalla proiezione sul suolo dell'ingombro massimo dei piani orizzontali dell'edificio, senza considerare elementi e volumi aggettanti.</p> <p><b>Superficie utile lorda</b> (Sul = mq)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 4</b> <b>Definizioni</b></p> <p>1. Salvo le specificità evidenziate di seguito, per le definizioni deve essere fatto riferimento alla L.R. n. 65/2014 e al regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n. 39/R/2018. A titolo esemplificativo, per ulteriore sub-articolazione delle definizioni di legge, si precisa quanto elencato di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie territoriale</b> (St = m<sup>2</sup>): è l'area complessiva compresa in un comparto territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo e comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle dotazioni territoriali.</li> <li>• <b>Superficie fondiaria</b> (Sf = m<sup>2</sup>): è la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata all'edificazione al netto di quelle destinate alle dotazioni territoriali.</li> <li>•</li> <li>• <b>Superficie coperta</b> (Sc = m<sup>2</sup>): è l'area individuata dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro massimo della sagoma dell'edificio, senza considerare elementi e volumi aggettanti inferiori a 1,50 m.</li> <li>• <b>Volume edificabile/edificato</b>: è la cubatura determinata dall'intera superficie edificabile/edificata per l'altezza utile di ciascun piano o locale e concorre integralmente nella</li> </ul>

<p>E' la somma di tutti i piani misurati al lordo delle murature verticali esterne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali. La superficie utile lorda moltiplicata per 3 definisce il volume utilizzato nel dimensionamento.</p> <p><b>Indice territoriale</b> (<math>It = mq/mq</math>) E' il rapporto massimo tra la superficie utile lorda costruibile e la St.</p> <p><b>Indice fondiario</b> (<math>If = mq/mq</math>) E' il rapporto tra la superficie utile lorda costruibile e la Sf</p> <p><b>Rapporto massimo di copertura</b> E' il rapporto percentuale tra la Sc e la Sf. Nei casi in cui le misurazioni reali del lotto di intervento si rivelassero diverse da quanto specificato nei successivi articoli, si ha l'adeguamento dei vari parametri nel rispetto dei rapporti e proporzioni stabiliti nel regolamento urbanistico stesso. Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.</p> <p>Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale e quanto prescritto dalle rispettive <b>fattibilità</b>.</p> <p>b) I parametri edilizi che determinano gli interventi sugli edifici sono i seguenti:</p> <p><b>Superficie utile lorda (SUL)</b> Il maggiore spessore delle murature in elevazione e dei solai, eccedenti cm 30 per—motivi d'isolamento termico e acustico, opportunamente dimostrati, non concorre nel calcolo della SUL. Sono considerati al 50%: logge, porticati, pensiline, androni d'ingresso privati, seminterrati, soffitte. Dal computo della SUL devono essere escluse le seguenti superfici: balconi, (ballatoi) terrazze, androni d'ingresso condominiali; pensiline condominiali, locali tecnici; scale e vani scala condominiali interni comprensivi di rampe e pianerottoli (i vani scala esterni, comprensivi di rampe e pianerottoli, vanno completamente considerati nella SUL) vani ascensore e condominiali; interrati, garage, cavedi, bussole, sottotetto.</p>	<p>determinazione dei contributi per gli oneri di urbanizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Indice territoriale:</b> è il rapporto massimo tra la superficie edificabile/edificata e la St (<math>It = m^2/m^2</math>) oppure tra il Volume edificato/edificabile e la St (<math>It = m^3/m^2</math>).</li> <li>• <b>Indice fondiario:</b> è il rapporto massimo tra la superficie edificabile/edificata e la Sf (<math>If = m^2/m^2</math>) oppure tra il Volume edificato/edificabile e la Sf (<math>If = m^3/m^2</math>).</li> <li>• <b>Distanza dalle strade (Ds):</b> è la distanza, misurata sulla retta perpendicolarmente all'asse stradale passante per ogni punto discreto delimitante il manufatto, tra il confine stradale e il manufatto stesso o la piantagione. La sede stradale comprende sempre i marciapiedi nella loro intera larghezza, se esistenti o previsti. Se la sede stradale è priva di marciapiedi e non è prevista la realizzazione, è priva di cigli esterni, scarpate, fosse di guardia o cunette, la Ds è misurata dal limite esterno della striscia continua delimitante la carreggiata se presente e, ove assente, dal limite dell'asfalto. Ove gli interventi siano previsti in tessuti consolidati del perimetro del territorio urbanizzato (zone A e B), per gli edifici ricostruiti anche con ristrutturazione ricostruttiva, è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli vicini ove ciò risulti comunque compatibile con la sicurezza della circolazione, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.</li> <li>• <b>Distanze tra fabbricati (Df):</b> è la distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica antistanti. Nella determinazione della Df rimane sempre ferma la necessità di rispettare le previsioni dell'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.</li> <li>• <b>Distanza dai limiti di zona (Dz):</b> è la distanza minima di un fabbricato dai limiti di zona omogenea. La distanza minima dal limite di zona omogenea di tipo D e di tipo F da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica non può essere inferiore a 5 metri. Per le zone di tipo A, B e C, la distanza minima potrà essere ridotta, ed applicata reciprocamente fino al limite inderogabile di 1,5 m, per le zone destinate a verde privato e per le zone agricole E, purché il limite non coincida con confine di proprietà.</li> <li>• <b>Altezza di fronte (HF) – specificità.</b> L'altezza di fronte massima rileva quella dell'<b>altezza massima</b> di un edificio. Nei comparti edificatori ove è prevista la realizzazione di nuova viabilità pubblica, qualora si renda necessario</li> </ul>
---	--

<p><b>Altezza massima di un edificio (criterio di calcolo)</b>          Il segmento di linea verticale compreso tra la quota del marciapiede della strada, in fregio alla quale il fabbricato è collocato, e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso di copertura. Salvo volumi tecnici come definiti dal R.E.          L'altezza dei fabbricati si misura in numero di piani (n) fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano interrato.</p> <p><b>Altezza ambientale (criterio applicativo)</b>          Per altezza ambientale si intende il segmento verticale che, in ogni punto dell'area su cui insiste l'edificio, congiunge il terreno allo stato naturale, come si configura prima dell'intervento edilizio, con la superficie ad esso parallela e collocata all'altezza stabilita dalle NTA per la zona di cui trattasi.          I riferimenti in sommità degli edifici non potranno mai collocarsi al di sopra di tale superficie.          Il riferimento in sommità è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-in caso di copertura piana, dovrà considerarsi l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura. L'eventuale parapetto non viene considerato a condizione che esso non superi l'altezza di ml. 1,00 dall'estradosso del solaio di copertura. Qualora il parapetto superi tale altezza, il riferimento sarà costituito dalla sommità del parapetto stesso.</li> <li>-in caso di copertura a padiglione dovrà considerarsi l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura;</li> <li>-in caso di tetto a capanna, sia a una che a due falde, vale quanto detto per il tetto a padiglione, precisando tuttavia che nel caso che fra l'altezza in colmo e quella in gronda esista una differenza di quota uguale a ml. 1,50, nella rappresentazione grafica finalizzata al calcolo dell'altezza media ponderata dovranno essere considerate le linee inclinate che costituiscono le falde del tetto.</li> </ul> <p>Non dovranno essere considerate nel calcolo dell'altezza i volumi tecnici quali: depositi acqua, extracorsa degli ascensori, abbaini per accesso al tetto, altri volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare posto entro il corpo dell'edificio.          Nei comparti edificatori ove è prevista la</p>	<p>rimodellare il terreno di tutto il comparto per garantire una adeguata conformazione e funzionalità di tali opere, è consentito assumere come "terreno allo stato naturale" quello derivante dall'intervento di rimodellamento, fermo restando che il riferimento in sommità dei nuovi edifici non dovrà mai collocarsi ad una quota superiore a quella della sommità degli edifici esistenti o previsti nei lotti adiacenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie permeabile:</b> rappresenta ogni superficie, libera da manufatti sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml. 1,20, pedonali ma non carrabili, purché inghiaciati e realizzati con materiali permeabili poggiati sul sottofondo non cementizio. La percentuale minima di superfici permeabile può essere raggiunta:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, da considerarsi permeabili al 50%;</li> <li>b) con l'adozione di tecnologie capaci di restituire le acque meteoriche alla falda acquifera sottostante il lotto urbanistico.</li> </ul> </li> </ul> <p>2. Relativamente alla determinazione delle superfici, le misure reali dei lotti urbanistici e della superficie fondiaria, debitamente asseverate da tecnico professionista abilitato, prevalgono su quelle eventualmente riportate nella presente normativa tecnica. Per le verifiche dei parametri urbanistici finalizzate alle nuove costruzioni, non si possono utilizzare aree fondiarie o territoriali già computate per la realizzazione di costruzioni precedenti.</p> <p>3. Per "esistenza" di manufatti, corpi di fabbrica o unità immobiliari riferiti a date riportate nelle presenti norme, deve intendersi il loro completamento in ogni sua parte e opera per la destinazione d'uso prevista nel titolo edilizio legittimante, con la fine dei lavori dimostrata con comunicazione ufficiale protocollata all'A.C. in data antecedente o coincidente con quella indicata.</p> <p>4. Per la miglior quantificazione della SE e della SA (cfr artt. 10 e 13 del D.P.G.R. n 39/2018) si considera <i>vano accessibile e praticabile</i> da computare o meno secondo le rispettive</p>
---	---

<p>realizzazione di nuova viabilità pubblica, qualora si renda necessario rimodellare il terreno di tutto il comparto per garantire una adeguata conformazione e funzionalità di tali opere, è consentito assumere come “terreno allo stato naturale” quello derivante dall'intervento di rimodellamento, fermo restando che il riferimento in sommità dei nuovi edifici non dovrà mai collocarsi ad una quota superiore a quella del riferimento in sommità degli edifici esistenti o previsti nei lotti adiacenti.</p> <p><b>Sagoma</b> Il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100%, secondo quanto previsto dalle vigenti norme.</p> <p><b>Superficie permeabile</b> Ogni superficie, libera da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e/o piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml. 1,20, pedonali ma non carrabili, purché inghiaaiati e realizzati con materiali permeabili poggiati sul sottofondo non cementizio. La percentuale minima di superfici permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, da considerarsi permeabili al 50%.</p> <p><b>2) Disposizioni di urbanistica commerciale</b></p> <p>Per l'urbanistica commerciale sono da considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>esercizi commerciali di vicinato</b>, quelli con superficie di vendita non superiore a mq 300;</li><li>• <b>medie strutture di vendita</b>, quelle con superficie di vendita non superiore a mq 1.500;</li><li>• <b>grandi strutture di vendita</b>, quelle con superficie di vendita compresa fra mq 1.500 e mq 5000.</li><li>• <b>centro commerciale</b>, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscano di</li></ul>	<p>peculiarità delle due definizioni, quello che presenta almeno i requisiti di agibilità dettati dall'altezza e dall'aeroilluminazione anche con sistemi meccanici e artificiali.</p>
---	--

infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Per le nuove strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968, sono necessari i seguenti spazi a parcheggio:

**esercizi commerciali di vicinato**, 1 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

**medie strutture di vendita non alimentari**, 1,75 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

**medie strutture di vendita alimentari**, 2 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

**grandi strutture di vendita**, 3,5 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti (ristorante, pizzeria e similari), eventualmente esercitato anche congiuntamente ad attività di bar, dovranno essere garantiti un numero di parcheggi per autovetture pari a 1/3 dei posti a sedere riservati alla ristorazione (somministrazione di pasti) i quali sono a loro volta calcolati seguendo il criterio di n. 1 posto a sedere per 1,5 mq di superficie di somministrazione.

Per l'individuazione della superficie di somministrazione si fa riferimento alla definizione di cui all'art. 41, comma 1 lett. b) della LR n. 28/2005.

Per gli esercizi di somministrazione di bevande lo standard si quantifica con le stesse modalità di calcolo precedenti, ridotte della metà.

In caso di ampliamento di strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita in ampliamento.

I parcheggi per la sosta di relazione devono avere le caratteristiche indicate nel successivo articolo 25 ed essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso non sia possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico, con vincolo patrimoniale, nelle ore di apertura degli esercizi, e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso comunque non superiore a metri lineari 100 dall'ingresso dell'esercizio commerciale e con esclusione degli stalli per disabili .



<p>Per gli esercizi di vicinato negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale inseriti nelle aree storiche e nelle aree urbanizzate di recente formazione, per gli esercizi di vicinato in nuovi spazi commerciali, inseriti in zone a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti standard di parcheggio.</p> <p>I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e quelli delle grandi strutture di vendita e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.</p> <p>Per le strutture <b>turistico ricettive</b>, definite nel <i>Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo</i>, L.R n. 42/2000 e successive modifiche e integrazioni, dovrà essere assicurato 1 posto auto per ogni camera a disposizione degli ospiti.</p>	
--	--

**Art. 4: note a chiarimento.**

L'articolo così proposto si propone l'obiettivo di adeguare le definizioni al più recente quadro normativo regionale, evitando inutili duplicazioni terminologiche, foriere di malevole interpretazioni, ma salvaguardando le articolazioni necessarie per le peculiarità del territorio e del suo statuto. Oltre alle definizioni delle fattispecie di "superfici", è specificato anche cosa debba intendersi per "volume edificabile/edificato", nonché quanto è riferibile agli indici edificatori. Nello spirito di contribuire ad articolare le definizioni per offrire un quadro normativo chiaro e di più facile lettura, vengono inserite più completa definizione di "distanza dalle strade", allo scopo di spazzare via i tentativi di diversificare il concetto di strada da quelli canonici riportati nel D.Lgs. n. 285/1992 nella più proficua coerenza tra normative diverse, nonché di "distanza dai limiti di zona" per chiarire quali siano i real limiti fisici che governano l'edificabilità dei suoli contigui a diversa destinazione ma ricadenti nella stessa proprietà; di concerto per governare le possibili articolazioni degli interventi su terreni non morfologicamente omogenei, si indica come l'altezza di fronte sia quella dell'altezza massima di un edificio, con alcune specificazioni. Inoltre per "superficie permeabile" è finalmente chiarito che essa rappresenta la superficie libera da manufatti sopra e sotto il suolo con anche alcune possibili soluzioni che possano risultare idonee a superare impuntature in contesti consolidati. Sempre con le finalità di offrire chiari e oggetti riscontri operativi agli attori che intervengono nella trasformazione urbanistico-edilizia del territorio è chiarito come possano determinarsi le superfici edificabili a cura del tecnico abilitato, prendendo atto tra la portata della normativa tecnica che, per sua natura, non può operare nel discriminare la reale consistenza areale per l'evidente differenza di scala tra strumentazione generale e particolare; inoltre viene esplicitato il concetto di "esistenza" di manufatti, corpi di fabbrica o unità immobiliari.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p><i>Non presente (disciplina non esaustiva ricompresa nell'art. 4)</i></p>	<p><b>Articolo 8</b> <i>Disposizioni in tema di urbanistica</i></p>

	<p style="text-align: center;"><i>commerciale</i></p> <p>1. Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia finalizzati agli insediamenti di natura commerciale, sono da considerare le ulteriori definizioni date dalla L.R. n. 28/2005 e dalla L.R. n. 65/2014, circa gli <i>esercizi commerciali di vicinato</i>, le <i>medie strutture di vendita</i>, le <i>grandi strutture di vendita</i> e i <i>centri commerciali</i>.</p> <p>2. Per le nuove strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M. n. 1444/1968, sono necessari spazi a parcheggio definiti dall'art. 22 della L.R. n. 28/2005 nelle quantità e con le caratteristiche indicate dagli articoli da 27 a 31 del regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009.</p> <p>3. Le definizioni delle superfici di vendita, delle aree aperte al pubblico, delle aree destinate ad attività complementari, delle attività commerciali, delle superfici di somministrazione sono quelle degli articoli 15 e 41 della L.R. n. 28/2005.</p> <p>4. Per gli esercizi di vicinato negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale inseriti nelle aree storiche e nelle aree urbanizzate di recente formazione, non si applicano gli standard aggiuntivi di parcheggio indicati al comma 2.</p> <p>5. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande posti in fregio a spazi pubblici, previo ottenimento di titolo di possesso o occupazione del suolo, possono realizzare strutture prospicienti l'attività con materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura e semplicemente ancorati al suolo, nella misura massima di 30 metri quadri di superficie utile.</p> <p>6. Nei casi indicati al comma 5, il fronte della struttura parallelo all'attività non potrà eccedere la l'ampiezza dell'esercizio esistente e ove costituenti SE, la realizzazione dei manufatti è soggetta a titolo edilizio asseverato.</p> <p>7. La realizzazione dei manufatti indicati al comma 5 è in ogni caso subordinata al parere della Polizia Municipale quanto al rispetto del Codice della Strada ed al parere del Settore III quanto a caratteristiche morfotipologiche del manufatto, in quanto vengono a determinare un arredo di spazi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>8. I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 m<sup>2</sup> e quelli delle grandi strutture di vendita e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009.</p> <p>9. Per le strutture <i>turistico ricettive</i>, definite</p>
--	---

	nel <i>Testo Unico del sistema turistico regionale</i> , L.R. n. 86/2016 e successive modifiche e integrazioni, dovrà essere assicurato n.1 posto auto per ogni camera a disposizione degli ospiti.
--	---

**Art. 4 bis: note a chiarimento.**

L'articolo così proposto assorbe, come è evidente, la seconda parte dell'originario articolo 4 sopra riportato, concernente il tema precipuo del raccordo tra normativa urbanistica e commerciale come disciplinata dalle normative specifiche e di settore. Nell'articolata casistica di queste ultime, risulta palese come la stesura del punto 2) dell'art. 4 originale non sia né consono né esaustivo per dare un'adeguata risposta alle dinamiche esigenze della realtà imprenditoriale nel settore commerciale, oltre ad essere ostative alla libera iniziativa d'impresa. Al fine di favorire la vitalità dei centri storici (capoluogo e Marti) è chiarito come gli standard aggiuntivi previsti per la realizzazione di nuove attività commerciali non siano applicati. Inoltre e nella stessa ottica, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande poste in fregio a spazi pubblici possono, qualora vi siano le necessarie condizioni geometriche e di sicurezza, realizzare strutture prospicienti l'attività semplicemente appoggiate sul suolo.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p><b>Articolo 5</b> <b>Poteri di deroga</b></p>	<p>diviene <b>Articolo 9</b> <i>Poteri di deroga</i></p>
<p>I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitati nel rispetto dell'art. 54 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.</p>	<p>1. I poteri di deroga al regolamento urbanistico sono esercitati nel rispetto delle forme e dei limiti previsti dalla legge.</p>

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p><b>Articolo 6</b> <b>Piani attuativi</b></p>	<p>diviene <b>Articolo 10</b> <i>Strumenti di attuazione</i></p>
<p>I piani attuativi sono definiti all'articolo 65 della L.R. 1/05, hanno i contenuti indicati all'articolo 67 della L.R. 1/05, e qui riportati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;</li> <li>b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;</li> <li>c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;</li> <li>d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;</li> <li>e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;</li> <li>f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali</li> </ol>	<p>1. Il regolamento urbanistico si attua con interventi diretti o con piani attuativi e particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.</p> <p>2. I <i>piani particolareggiati</i> sono quelli definiti e caratterizzati alla Sezione I e alla Sezione III del Capo II del Titolo V della L.R. n. 65/2014. Sono piani attuativi e particolareggiati i:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piani particolareggiati (PP) di cui alla legge n. 1150/1942;</li> <li>• Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge n. 167/1962;</li> <li>• Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di</li> </ul>

<p>proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. 1/2005</p> <p>g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;</p> <p>h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.</p> <p>Devono comprendere gli elaborati prescritti nel Regolamento edilizio.</p> <p>Sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dell'articolo 69 della L.R.1/05.</p> <p>I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici.</p> <p>I piani attuativi in variante al Regolamento urbanistico possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti stesse.</p> <p>Hanno l'efficacia dei seguenti piani o programmi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piani Particolareggiati (L. 1150/1942);</li> <li>• Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L. 167/1962, articolo 71/L.R.1/2005);</li> <li>• Piani per gli insediamenti produttivi (L. 865/1971, articolo 72/L.R.1/2005);</li> <li>• Piani di Lottizzazione (L. 1150/1942, articolo 70/L.R.1/2005);</li> <li>• Piani di recupero (L. 457/1978, articolo 73/L.R.1/2005);</li> <li>• Programmi complessi di riqualificazione insediativa ( di cui all'art. 74 L.R.1/05 120 della L.R. n. 65/2014), che comprendono i Programmi integrati d'intervento (L.179/1992), i Programmi di recupero urbano (L.493/1993);</li> <li>• Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 L.R.1/05)</li> </ul> <p>Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi sopra elencati e, in questo caso, i provvedimenti di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi, come previsto all'articolo 17 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.</p>	<p>cui alla legge n. 865/1971;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piani di lottizzazione (P.L.) di cui alla legge n. 1150/1942;</li> <li>• Piani di recupero (P.R.) di cui alla legge n. 457/1978;</li> <li>• Programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 120 della L.R. n. 65/2014;</li> <li>• Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (brevemente "programma aziendale") di cui all'art. 74 della L.R. n. 65/2014.</li> </ul> <p>3. Sono interventi diretti quelli non soggetti a piano attuativo e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali, alle quali si rimanda.</p> <p>4. Sono particolari interventi diretti i piani unitari convenzionati (PUC) per i quali il permesso di costruire necessario è preceduto da deliberazione della giunta municipale di approvazione dello schema di convenzione necessario e il progetto comprende eventuali opere di urbanizzazione per la migliore attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia.</p> <p>5. Sono inoltre interventi diretti i progetti comunali esecutivi. L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.</p> <p>6. Per quel che concerne gli edifici esistenti alla data di approvazione del regolamento urbanistico (15 febbraio 2013) posti all'interno del perimetro dei comparti di espansione, prima dell'approvazione del piano attuativo sono, in ogni caso, consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.</p> <p>7. Gli stessi interventi edilizi indicati al comma 6 sono i soli possibili per gli edifici esistenti all'interno dei comparti di espansione che abbiano pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle tavole corografiche, indipendentemente dalla vigenza di piani attuativi.</p> <p>8. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche in ogni comparto.</p> <p>9. Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova nuova edificazione su</p>
--	---

	<p>comparti già utilizzati da attività produttive, il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con la caratterizzazione del suolo e del sottosuolo volte ad individuare ed eliminare le condizioni negative sull'ambiente ostative alla destinazione d'uso per il quale l'intervento è realizzato.</p> <p>10. I progetti dei piani attuativi oltre a valutare la sussistenza delle necessarie risorse di acqua, della depurazione, dei servizi e sottoservizi, dovranno valutare le condizioni ambientali al contorno con l'individuazione di eventuali agenti inquinanti e la modalità per la loro eliminazione o contenimento, devono prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate e preferendo soluzioni volte alla valorizzazione del contenimento del consumo energetico ed idrico e l'incremento dell'utilizzo di energie e risorse rinnovabili.</p>
--	---

**Art. 6 vs 10: note a chiarimento.**

L'articolo così proposto si propone l'obiettivo di enucleare la casistica dei possibili interventi di trasformazione urbanistica del territorio, dai vari tipi di piani particolareggiati a quelli che genericamente si dicono "interventi diretti", la cui specificità è lasciata però ad un articolo dedicato (cfr. art. 7). Viene introdotto il discrimine della data del 15 febbraio 2013 (data di approvazione del RU) per stabilire quando si possa definire "esistente" un edificio, indicando anche quali siano gli interventi ammissibili in questi casi. E qui già chiarito come tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche in ogni comparto così come vengono dettate prescrizioni per il miglior inserimento nel contesto ambientale, naturale e/o antropico qualora si debbano prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova nuova edificazione su comparti già utilizzati da attività produttive, così come, più in generale, per i piani attuativi in tema di sostenibilità e fattibilità in relazione alle risorse disponibili.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 7</b> <b>Interventi diretti</b></p> <p>Sono interventi diretti quelli soggetti rilascio di titolo abilitativo o a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali ed eventualmente specificate nel Regolamento edilizio, al quali si rimanda.</p> <p>Gli interventi previsti nel Regolamento urbanistico sono i seguenti: <b>Manutenzione ordinaria</b>, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001);</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 11</b> <i>Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente</i></p> <p>8. A maggior dettaglio delle modalità d'intervento previste dalla legge sul patrimonio edilizio esistente, le opere di restauro e risanamento conservativo possono prevedere interventi finalizzati alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, ovvero in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento e si applica mediante "ripristino filologico" e "ripristino tipologico", come di seguito</p>

<p><b>Manutenzione straordinaria</b> (definita all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera b della L.R. 1/05);</p> <p><b>Restauro e risanamento conservativo</b> (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera c della L.R. 1/05);</p> <p>Le opere di <b>restauro e risanamento conservativo</b> possono prevedere interventi di <b>ripristino</b>. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento. Si applica nelle modalità "filologico" e "tipologico", come sotto indicato, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.</p> <p><b>Ripristino filologico</b></p> <p>Il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale.</p> <p>Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.</p> <p><b>Ripristino tipologico.</b></p> <p>Il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate. E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.</p> <p>Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.</p> <p>L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari</p>	<p>specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ripristino filologico:</b> il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, sottostà alla ripetizione delle tecniche costruttive originali opportunamente documentate che assurgono a guida pratica per la ricostruzione.</li> <li>• <b>Ripristino tipologico:</b> il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche riconducibili all'epoca della sua costruzione e ai morfotipi edilizi coevi. E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.</li> </ul> <p>9. Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.</p> <p>10. L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.</p> <p>11. Per gli edifici indicati al comma 1 dell'art. 28 e all'art. 33 gli interventi ammissibili possono essere soggetti a specifica disciplina riportata in apposite "schede-norma", mutuata in relazione al valore architettonico, storico e testimoniale degli edifici stessi. Le schede-norma costituiscono l'allegato A delle N.T.A. del RU.</p> <p>12. Con la presentazione di opportuna documentazione, da parte dei proprietari e/o possessori con idoneo titolo degli edifici</p>
--	--

<p>preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.</p> <p><b>Ristrutturazione edilizia</b>, (definita all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera d della L.R. 1/05)</p> <p>La <b>Ristrutturazione edilizia</b> comprende poi due sottocategorie (R1 ed R2) con limitazioni rispetto alla categoria generale, in relazione alla caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 9 del Piano strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>R1</b> - Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai, salvo che per la messa in sicurezza idraulica, della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.</li> <li>• <b>R2</b> - Interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione dell'edificio principale. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici (individuati al catasto leopoldino o d'impianto) sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.</li> </ul> <p><b>Ristrutturazione urbanistica</b>, (definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.78, comma 1, lettera f della L.R. 1/05), nel caso che non si attui con piano di recupero</p> <p><b>Demolizione</b></p> <p><b>Sostituzione edilizia</b>, (definita all'art. 78. comma 1, lettera h della L.R. 1/05),</p> <p><b>Ampliamento</b>, definito all'art. 78. comma 1, lettera g della L.R. 1/05, come addizione volumetrica agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia</p> <p><b>Nuova costruzione</b>, (definita all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n°380/2001)</p> <p>Sono inoltre interventi diretti i progetti comunali esecutivi.</p> <p>L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni</p>	<p>interessati, che accerti in modo puntuale ed esaustivo l'inadeguatezza della attribuzione del valore contenuto nella scheda-norma, così come effettuata in sede di redazione del R.U., è possibile proporre una diversa disciplina d'intervento senza che, se accolta, non costituisca variante al R.U. La modifica del valore architettonico, storico e testimoniale è la conseguente disciplina d'intervento è effettuata mediante modifica della scheda norma approvata dalla Giunta comunale su proposta del Responsabile del Settore III.</p> <p>13. Ai fini dei manufatti descritti agli artt. 28 e 33 nonché nelle singole schede-norma, la <u>ristrutturazione edilizia</u> comprende due sottocategorie (R1 ed R2) con limitazioni rispetto alla categoria generale d'intervento, in relazione alla caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 9 del piano strutturale:</p> <p><b>R1:</b> comprende interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.</p> <p><b>R2:</b> comprende interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.</p> <p>14. Fermo restando l'individuazione operata dal regolamento urbanistico, da parte dei singoli proprietari o possessori con idoneo titolo sono possibili proposte di piani di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale di singoli edifici e aggregati edilizi con i loro resedi in relazione allo stato di degrado in cui si trovano, che potranno essere accolti dall'A.C. subordinatamente alla redazione e approvazione di variante puntuale al regolamento urbanistico vigente, anche in maniera contestuale al piano attuativo.</p> <p>15. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in luogo del "lotto" gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono</p>
---	--

<p>urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche. Articolo 11 <i>Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente</i></p> <p>1. A maggior dettaglio delle modalità d'intervento previste dalla legge sul patrimonio edilizio esistente, le opere di restauro e risanamento conservativo possono prevedere interventi finalizzati alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, ovvero in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento e si applica mediante "ripristino filologico" e "ripristino tipologico", come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ripristino filologico:</b> il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, sottostà alla ripetizione delle tecniche costruttive originali opportunamente documentate che assurgono a guida pratica per la ricostruzione.</li> <li>• <b>Ripristino tipologico:</b> il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche riconducibili all'epoca della sua costruzione e ai morfotipi edilizi coevi. E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.</li> </ul> <p>2. Gli interventi di ripristino filologico o</p>	<p>referibili alle aree di pertinenza inferiori ad 1 Ha come indicato all'art. 83 della L.R. n. 65/2014.</p>
---	--



tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.

3. L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

4. Per gli edifici indicati al comma 1 dell'art. 28 e all'art. 33 gli interventi ammissibili possono essere soggetti a specifica disciplina riportata in apposite "schede-norma", mutuata in relazione al valore architettonico, storico e testimoniale degli edifici stessi. Le schede-norma costituiscono l'allegato A delle N.T.A. del RU.

5. Con la presentazione di opportuna documentazione, da parte dei proprietari e/o possessori con idoneo titolo degli edifici interessati, che accerti in modo puntuale ed esaustivo l'inadeguatezza della attribuzione del valore contenuto nella scheda-norma, così come effettuata in sede di redazione del R.U., è possibile proporre una diversa disciplina d'intervento senza che, se accolta, non costituisca variante al R.U. La modifica del valore architettonico, storico e testimoniale è la conseguente disciplina d'intervento è effettuata mediante modifica della scheda norma approvata dalla Giunta comunale su proposta del Responsabile del Settore III.

6. Ai fini dei manufatti descritti agli artt. 28 e 33 nonché nelle singole schede-norma, la ristrutturazione edilizia comprende due sottocategorie (R1 ed R2) con limitazioni rispetto alla categoria generale d'intervento, in relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 9 del piano strutturale:

**R1:** comprende interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.

**R2:** comprende interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici sono volti alla

<p>storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.</p> <p>7. Fermo restando l'individuazione operata dal regolamento urbanistico, da parte dei singoli proprietari o possessori con idoneo titolo sono possibili proposte di piani di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale di singoli edifici e aggregati edilizi con i loro resedi in relazione allo stato di degrado in cui si trovano, che potranno essere accolti dall'A.C. subordinatamente alla redazione e approvazione di variante puntuale al regolamento urbanistico vigente, anche in maniera contestuale al piano attuativo.</p> <p>All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in luogo del "lotto" gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono riferibili alle aree di pertinenza inferiori ad 1 Ha come indicato all'art. 83 della L.R. n. 65/2014.</p>	
---	--

**Art. 7: note a chiarimento.**

L'articolo proposto è basilare per le finalità della variante e si propone l'obiettivo di dare concretamente un miglior dettaglio nel elencare le categorie d'intervento previste dalla legge. Accanto alle stesse definizioni di ripristino filologico e ripristino tipologico, si precisa il titolo edilizio necessario e, a ulteriore stimolo del riuso del patrimonio edilizio esistente, e la possibilità di introdurre nuove uu.ii. in caso di restauro ove ciò sia dimostrato compatibile e coerente con l'obiettivo della conservazione delle peculiarità del singolo edificio. In seno alla portata della disciplina delle schede-norma, si introduce ora la possibilità che coloro che abbiano un appropriato titolo sui fabbricati interessati possono presentare un'idonea documentazione in grado di accertare l'inadeguatezza della attribuzione del valore contenuto nella classificazione e valutazione operata dal comune e, quindi, la possibilità di ampliare la possibilità d'intervento, recupero e riuso subordinatamente alla modifica della scheda norma da parte della Giunta comunale, senza che questo venga a costituire variante al R.U. In chiosa viene detto cosa si intenda per lotto edificabile per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva fuori dal perimetro del territorio urbanizzato. Per la migliore aderenza alle recenti disposizioni in tema di gestione del rischio idraulico, è anche introdotto opportuno comma di richiamo e raccordo con la disciplina nazionale e regionale in tema.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p align="center"><b>Articolo 8</b> <b>Limite UTOE / Limite urbano e aree agricole interne</b></p> <p><b>Definizione.</b> Il limite dell'UTOE / Limite urbano è individuato nelle cartografie con un perimetro. L'identificazione dei confini restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna, limitando la dispersione insediativa. Coincide di</p>	<p align="center">diviene <b>Articolo 5</b> <i>UTOE - Territorio urbanizzato - Aree agricole interne</i></p> <p>1. Fino a che non intervenga, mediante variante al P.S., nuova definizione del perimetro ai sensi degli artt. 4 e 18 2c. della L.R. n. 65/2014, il limite delle U.T.O.E. costituisce il perimetro del territorio urbanizzato ed è individuato nelle</p>

<p>norma con i perimetri del Piano strutturale, eventualmente modificati con l'approfondimento dei caratteri ambientali, naturali e funzionali. Circoscrive l'ambito nel quale si collocano le aree di nuovo impianto in espansione o ristrutturazione. All'interno del limite urbano possono ricollocarsi, con Variante al Regolamento urbanistico, le previsioni di aree di nuovo impianto una volta decadute quelle nelle quali è mancata l'attuazione nei cinque anni (vedi articolo 3).</p> <p><b>Caratteristiche.</b> Il limite è costituito da un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare i confini delle aree urbane. Tali opere sono di iniziativa pubblica o di iniziativa privata a carico degli interventi di nuovo impianto, completamente o di ristrutturazione urbanistica, se stabilito nei successivi articoli. In questo caso percorsi e alberature, progettati nei piani attuativi e considerati nelle convenzioni, rappresentano interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire. Le alberature devono essere realizzate con piante tipiche quali pioppi, tigli, platani, cipressi.</p> <p><b>Aree agricole interne al limite urbano.</b> Nelle aree agricole interne al limite urbano, individuate nelle cartografie di dettaglio, si applica quanto previsto ai successivi articoli 13 e 14. Possono eventualmente essere oggetto della ricollocazione di previsioni insediative, come ricordato nel precedente primo punto.</p> <p><b>Perimetro dei centri abitati.</b> Il limite dell'UTOE / Limite urbano rappresenta il perimetro aggiornato dei centri abitati., come definito all'articolo 55 comma 2, lettera b), della L.R.1/2005, da considerarsi al fine dell'eventuale applicazione delle previsioni per le aree non pianificate, indicate nel precedente articolo 3.</p>	<p>cartografie con apposita simbologia.</p> <p>2. Il limite delle U.T.O.E. coincide di norma con i perimetri riportati nel piano strutturale, fatti salvi gli approfondimenti dei caratteri ambientali, naturali e funzionali, e salvo diversa determinazione, rappresenta anche il perimetro aggiornato dei centri abitati a fini urbanistici.</p> <p>3. Il limite del territorio urbanizzato circoscrive l'ambito nel quale si collocano le previsioni e la disciplina legati al dimensionamento di cui all'art. 6 e alla zonizzazione ex D.M. n. 1444/1968.</p> <p>4. All'interno del limite del territorio urbanizzato possono ricollocarsi, con variante al regolamento urbanistico, le previsioni di aree di trasformazione urbanistico-edilizia decadute nel quinquennio precedente (vedi articolo 3).</p> <p>5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono individuate aree agricole, dove oltre ad essere ammissibili gli interventi e le opere indicate ai successivi artt. 24 e 25, è possibile ricollocare previsioni insediative subordinatamente a variante al regolamento urbanistico.</p>
--	---

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 9</b> <b>Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica</b></p> <p><b>Definizione.</b> Le aree di nuovo impianto sono definite all'articolo 22 del Piano strutturale qui richiamato: <i>sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde), ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, oppure nuovi complessi produttivi. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano.</i> Sono perimetrate nelle planimetrie in scala 1/2.000.</p> <p><b>Attuazione.</b> Si realizzano con uno o più piani attuativi (interventi di ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno del contesto edificato, interventi in zona C e in zona D2 in espansione) o con permessi di costruire convenzionati (interventi di ristrutturazione urbanistica, e in zona B2) e sono definiti da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo. Gli eventuali schemi grafici hanno valore di indirizzo e chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento.</p> <p><b>Commissione di esperti.</b> Nel caso che non vengano seguiti gli schemi di indirizzo, i progetti per le aree di nuovo impianto sono valutati da una commissione di tre esperti, dei quali uno è il responsabile dell'ufficio tecnico e due sono nominati dal Comune. Gli esperti sono scelti, con bando pubblico, sulla base dell'esperienza tecnico-scientifica in materia urbanistica, architettonica, paesaggistica o ambientale. La commissione consultiva è di supporto all'ufficio tecnico per i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• piani attuativi e piani di recupero</li> <li>• varianti e modifiche alla strumentazione urbanistica ed edilizia</li> <li>• modifiche alla classificazione degli edifici.</li> </ul> <p>Le sedute sono verbalizzate da un tecnico dipendente con funzione di segretario.</p> <p><b>Perequazione urbanistica.</b> I lotti compresi nel perimetro di area di nuovo impianto, sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica in attuazione dell'articolo 60 della L.R. 1/05.</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 7</b> <i>Aree di nuovo impianto - Perequazione e compensazione urbanistica</i></p> <p>1. Le aree di nuovo impianto sono definite all'art. 22 delle N.T.A. del P.S., sono perimetrate nelle tavole corografiche del piano e corrispondono alle aree di espansione definite dal D.M. n. 1444/1968.</p> <p>2. L'attuazione delle previsioni delle aree di nuovo impianto, si realizzano con uno o più piani attuativi o con progetti unitari convenzionati definiti con parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo, riportati agli articoli da 41 a 49 per ogni singola UTOE.</p> <p>3. Le aree oggetto di trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali (nuovo impianto, rigenerazione urbana, ristrutturazione urbanistica) poste nel perimetro del territorio urbanizzato e soggetti a piani attuativi o progetti unitari d'intervento, possono ricorrere alla disciplina della perequazione urbanistica come indicati all'art. 100 della L.R. n. 65/2014.</p> <p>4. Nel perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto delle previsioni del R.U., è possibile ricorrere alla compensazione urbanistica di cui all'art. 101 della L.R. n. 65/2014.</p> <p>5. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.</p>

Per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (per esempio strada, verde, parcheggio), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti.

Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

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

**Condizioni per la trasformazione.** Per realizzare le trasformazioni, oltre agli obiettivi di qualità ambientale ed architettonica, indicati nel successivo articolo, è necessario rispettare le Condizioni per la trasformazione e le mitigazioni, le Fattibilità in relazione alla vulnerabilità del sito, indicate nell'Atlante dei Progetti per ogni singola area di trasformazione.

**Art. 9: note a chiarimento.**

L'articolo proposto è basilare per adeguare sia la normativa alla più recente e lungimirante

disciplina regionale in tema di aree di nuovo impianto, sia per eliminare alcune incongruenze presenti nel testo originale. Oltre ad essere speciosamente pleonastico quanto a possibilità di attuazione, dove invece la legge regionale è ampiamente esaustiva in materia, e oltre palesare schemi conformativi inutili e fuorvianti come possono essere rappresentati in una scala rappresentativa di piano, l'individuazione di una "commissione di esperti" per valutare progetti delle aree di nuovo impianto, oltre ad assumere possibili conflittualità in ordine alla composizione, assurge ad inutile appesantimento dei procedimenti, peraltro inutile ai fini della miglior qualità architettonica, invasiva della sfera di attività di gestione del piano regolatore attribuita alle figure apicali della A.C. e alla Giunta Municipale e tale da determinare, ai sensi di legge e di volta in volta, specifiche risorse finanziarie assolutamente incoerenti con l'attuale contesto sia con il rispetto dei tempi istruttori fissati dall'art. 22 della legge n. 136/1999 in relazione alle opportune forme di pubblicità e garanzia nella scelta dei soggetti di volta in volta incaricati. Sono parimenti inutili e ripetitive, peraltro in parte non allineate, le disposizioni originali in tema di perequazione e compensazione urbanistica che, invece, la L.R. n. 65/2014 chiarisce e definisce in maniera assoluta.

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 10</b> <b>Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici</b></p> <p>I nuovi insediamenti ed edifici sono consentiti se esistano o siano contestualmente realizzate le urbanizzazioni e le infrastrutture che tutelino l'ambiente.</p> <p><b>Certificazioni dei gestori dei servizi.</b> Prima dell'approvazione dei piani attuativi e o del rilascio dei permessi devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscono la fornitura idrica (150 litri pro-capite per abitante insediabile), gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.</p> <p>Per i nuovi insediamenti ed edifici residenziali, commerciali, produttivi, si dovrà inoltre documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.</p> <p><b>Struttura urbanistica.</b> La struttura urbanistica delle aree di nuovo impianto, in espansione o di ristrutturazione urbanistica, deve essere progettata in modo unitario, per garantire il migliore inserimento nel contesto territoriale e la migliore efficienza. Tali obiettivi si ottengono tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua</li> </ul>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 12</b> <i>Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici</i></p> <p>1. I nuovi insediamenti ed edifici sono consentiti se esistano o siano contestualmente realizzate le dotazioni territoriali e le infrastrutture che siano necessarie a soddisfare le funzioni ivi previste e tutelino l'ambiente.</p> <p>2. Prima dell'adozione dei piani attuativi e particolareggiati o dell'ottenimento e/o asseverazione del titolo edilizio per l'edificazione devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che garantiscano la fornitura idrica, gli scarichi fognari, la fornitura di energia, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e ogni altro servizio puntuale o a rete necessario.</p> <p>3. La struttura urbanistica delle aree di nuovo impianto, in espansione o di ristrutturazione urbanistica, deve essere progettata in modo unitario, per garantire il migliore inserimento nel contesto territoriale e la migliore efficienza. Tali obiettivi si ottengono tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;</li> <li>• la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia per la dotazione di spazi pubblici, che per le infrastrutture, compatibili con le strade e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già</li> </ul>

<p>morfologia;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia per la dotazione di spazi pubblici, che per le infrastrutture, compatibili con le strade e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;</li> <li>• la facilità di accesso alle attrezzature e agli spazi verdi, che non devono essere i ritagli di risulta della lottizzazione edilizia, ma spazi centrali per la vita sociale;</li> <li>• la mobilità interna con percorsi pedonali separati da quelli veicolari;</li> <li>• la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;</li> <li>• l'adeguato quadro programmatico che determini con precisione i modi, i tempi, i costi, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.</li> </ul> <p><b>Tipologie edilizie e caratteri degli edifici.</b> La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad una qualità residenziale, che si ottiene tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'uso di forme semplici e di tipi edilizi non compositi, disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti e da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio;</li> <li>• appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, in modo da limitare l'uso di condizionatori e di aerazione forzata;</li> <li>• garantire una buona esposizione solare per tutti gli edifici, in modo che gli impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali;</li> <li>• la quiete in rapporto con i vicini;</li> <li>• la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate (meteoriche, di falda o depurate) per usi compatibili;</li> <li>• l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;</li> <li>• l'uso di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, che definiscano edifici ecosostenibili, nel rispetto del regolamento per l'edilizia sostenibile;</li> </ul> <p><b>Risparmio energetico.</b> Per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico e dell'articolo 40 del PTC della Provincia di Pisa, si dovranno seguire schemi progettuali e soluzioni costruttive, con i quali si possa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-garantire una buona esposizione solare per</li> </ul>	<p>esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la facilità di accesso alle attrezzature e agli spazi verdi, che non devono essere i ritagli di risulta della lottizzazione edilizia, ma spazi centrali per la vita sociale;</li> <li>• la mobilità interna con percorsi pedonali separati da quelli veicolari;</li> <li>• la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;</li> <li>• l'adeguato quadro programmatico che determini con precisione i modi, i tempi, i costi, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.</li> </ul> <p>4. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad un'alta qualità architettonica e prestazionale tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'adeguata sintesi tra la composizione architettonica, l'efficientamento energetico e lo stato dei luoghi all'intorno in modo da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio;</li> <li>• unità abitative nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, l'assenza di ambienti eccessivamente caldi o eccessivamente freddi, tutto in modo da limitare l'uso di apparecchiature meccaniche ed energivore;</li> <li>• garantire una buona esposizione solare degli edifici, in modo che i sistemi solari attivi o passivi possano funzionare anche nella giornate invernali;</li> <li>• la realizzazione, o la predisposizione per una rapida installazione successiva all'ultimazione dei lavori, di impianti di sfruttamento dell'energia solare per convertirla in energia elettrica o in energia termica sulle coperture degli edifici con qualsiasi destinazione d'uso;</li> <li>• il più idoneo inserimento nel contesto definito dal piano comunale di classificazione acustica vigente, sia in termini di limiti di emissione che di immissione;</li> <li>• la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate (meteoriche, di falda o depurate) per usi compatibili;</li> <li>• l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;</li> <li>• l'impiego di metodi e tecniche di</li> </ul>
--	---

<p>tutti gli edifici, in modo che gli impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici pavimentate e dei relativi-riflessi.</li> <li>-realizzare sui tetti degli edifici produttivi e nei capannoni destinati ad attività logistiche, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili, tali da garantire la produzione di almeno il 70%, e comunque non inferiore ai termini di legge vigente, dell'energia necessaria all'edificio stesso, sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.</li> </ul> <p><b>Risparmio idrico.</b> Per un corretto uso della risorsa idrica i progetti devono considerare soluzioni tecniche per garantire il risparmio quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;</li> <li>-la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili,</li> <li>-il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;</li> <li>-l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;</li> <li>-l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;</li> </ul> <p><b>Riduzione di impatto ambientale.</b> Per ottenere un minore impatto ambientale è necessario considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-spazi per la raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);</li> <li>-misure specifiche di riduzione e mitigazione dei rumori;</li> <li>-idonee distanze degli edifici residenziali da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base.</li> </ul> <p><i>Nella definizione del programma comunale degli impianti e nel rilascio del titolo abilitativo, il Comune osserva i seguenti criteri localizzativi: gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate; gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà</i></p>	<p>risparmio idrico nei settori industriale, terziario ed agricolo.</p> <p>5. Salvo che non venga disposto diversamente nell'articolato seguente e con esclusione degli edifici vincolati o classificati con sola possibilità d'intervento di tipo R1, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, ampliamento, in cui si preveda il contenimento dei consumi energetici in ottemperanza delle normative nazionali e regionali sovraordinate, è consentito un incremento fino al 10% della SE massima consentita.</p> <p>6. Per le finalità del comma precedente, le condizioni e i parametri per la migliore progettazione, realizzazione e trasformazione di comparti edificatori, edifici e loro parti in tema di efficientamento energetico, riduzione del consumo di risorse non rinnovabili, inserimento ambientale e salvaguardia del benessere degli spazi abitati sono subordinati ad apposita disciplina applicativa comunale.</p> <p>7. In aderenza del Piano regionale per la qualità dell'aria approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 18 luglio 2018 è vietato installare generatori di calore alimentati il cui funzionamento sia previsto con l'utilizzo di biomasse che risultino privi della certificazione o non certificati con una qualità inferiore a 4 stelle di cui alla classificazione disposta dal D.M. 7 novembre 2017, n. 186.</p> <p>8. Il divieto imposto al comma 7 non opera nelle aree non raggiunte dalla rete di erogazione del gas metano.</p>
---	--



<p>pubblica;  <i>nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;</i>  <i>è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quanto meno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;</i>  <i>è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo quanto previsto al successivo comma;</i>  <i>nei casi di cui al comma 1, lettera e), l'installazione di impianti fissi per telefonia cellulare è consentita solo quando risulta la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, -necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.</i></p>	
---	--

**Art. 10: note a chiarimento.**

L'articolo proposto intende integrare quanto già riportato nell'originale, enfatizzando però alcuni prescrizioni volte a perseguire una concreta *qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici. Ad integrazione degli interventi volti a incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente è ora aggiunto chiaramente e in coerenza con le indicazioni provenienti dalla Regione Toscana e con la sola esclusione* degli edifici vincolati o classificati con sola possibilità d'intervento di tipo R1, la possibilità di un incremento fino al 10% della SE massima consentita, qualora l'intervento edilizio si accompagni al contenimento dei consumi energetici in ottemperanza delle normative nazionali e regionali sovraordinate. Nell'occasione si introduce le recenti limitazioni previste dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 18 luglio 2018 in tema di possibilità di utilizzo di fonti di produzione di calore alimentate con biomassa.

Testo originale	Testo nuovo
<p><b>Articolo 11</b>  <b>Destinazione d'uso e cambio di destinazione</b>  <b>Definizione.</b> Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge in un edificio.                      Il regolamento urbanistico organizza la</p>	<p>diviene  <b>Articolo 13</b>  <i>Destinazione d'uso e cambio di destinazione</i>                      1. Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge in un edificio o in un parte autonoma di esso.                      2. Il regolamento urbanistico organizza la</p>

<p>distribuzione e la localizzazione delle funzioni secondo le diverse unità territoriali organiche elementari, nel rispetto dell'articolo 58 della L.R. 1/2005. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate.</p> <p>La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.</p> <p><b>Cambio di destinazione.</b> Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale;</li> <li>• industriale e artigianale;</li> <li>• commerciale, secondo le definizioni della L.R n. 28/2005;</li> <li>• turistico-ricettiva, secondo le definizioni della L.R n. 42/2000;</li> <li>• direzionale e di servizio;</li> <li>• di servizio;</li> <li>• commerciale all'ingrosso e depositi;</li> <li>• agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.</li> </ul> <p>Un cambio di destinazione d'uso si ha quando si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del comune o da atti pubblici, di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.</p> <p>I cambi di destinazione d'uso con opere sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse. Quelli senza opere sono soggetti a SCIA, salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.</p> <p>Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005, mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/05.</p>	<p>distribuzione e la localizzazione delle funzioni secondo le diverse unità territoriali organiche elementari.</p> <p>3. La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati o delle unità immobiliari deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.</p> <p>4. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale;</li> <li>• industriale e artigianale;</li> <li>• commerciale al dettaglio;</li> <li>• turistico-ricettiva;</li> <li>• direzionale e di servizio;</li> <li>• commerciale all'ingrosso e depositi;</li> <li>• agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.</li> </ul> <p>5. Un cambio di destinazione d'uso si ha quando si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del comune o da atti pubblici, di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.</p> <p>6. Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono regolati dalla legge.</p> <p>7. Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con i limiti, le procedure e le modalità previste dagli artt. 81, 82 e 83 della L.R. n. 65/2014;</p> <p>8. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso agricola per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R n. 1/2005 (3 gennaio 2005).</p>
---	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p><b>Articolo 12</b>  <b>Il paesaggio dell'ambiente fluviale.</b>  <b>Golena dell'Arno e le aree agricole fluvio-</b></p>	<p>diviene  <b>Articolo 21</b>  <i>Golena dell'Arno e le aree agricole fluvio-</i></p>

lacuali di valore ambientale	<i>lacuali di valore ambientale</i>
<p><b>Descrizione.</b> Sono le parti di territorio lungo l'Arno, individuate in cartografia nella tavola 1P, comprese fra il fiume e la linea ferroviaria della direttrice Firenze-Pisa, esterne alle UTOE e definite nel Piano strutturale all'articolo 24, destinate ad essere tutelate per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico e per la difesa idrogeologica.</p> <p><b>Interventi ammessi nel territorio.</b> Gli interventi ammessi sono la manutenzione territoriale, la produzione agricola, la qualificazione paesaggistica con la ricostituzione della struttura agraria e della vegetazione tipica. Sono inoltre ammessi interventi per lo svago e il tempo libero, in connessione con il progetto del parco fluviale (art. 33) e per la difesa idrogeologica, con l'eventuale realizzazione della cassa d'espansione.</p> <p>Gli interventi ammessi si realizzano mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05), che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale in coerenza con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate;</li> </ul> <p>Nei programmi aziendali sono avvantaggiate, per ottenere regimi speciali di aiuto, le produzioni compatibili con l'ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la rinaturalizzazione, con il ritorno dell'acqua in parti abbandonate, la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale e migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali, da realizzare in connessione con il parco fluviale e i percorsi ciclabili richiamati all'articolo 33;</li> <li>• l'eventuale reintroduzione di solcature il fra i campi nelle zone a maglia larga, da accompagnarsi agli interventi di rinaturalizzazione e alla conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente;</li> <li>• la valorizzazione dei tratti terminali dei quattro fiumi che caratterizzano il disegno territoriale, (Bonello, Ricavo, Chiecina e</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. E' la parte di territorio lungo l'Arno, compresa fra il fiume e la linea ferroviaria Firenze-Pisa, definita all'articolo 24 delle N.T.A. del PS e destinata ad essere tutelata per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico e per la difesa idrogeologica.</li> <li>2. In questa area sono ammessi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la realizzazione di opere idrauliche e di protezione idraulica;</li> <li>b) la manutenzione territoriale;</li> <li>c) la produzione agricola;</li> <li>d) la qualificazione paesaggistica con la ricostituzione della struttura agraria e della vegetazione tipica;</li> <li>e) interventi di supporto e arredo, in connessione con il progetto del parco fluviale di cui al successivo art. 23;</li> <li>f) la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manufatti di tipo temporaneo ad uso agricolo o venatorio e di opere prive di rilevanza edilizia come dettagliato ai successivi commi.</li> </ol> </li> <li>3. Quando non riconducibili a interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati alla Parte II o ai casi di cui alle lettere e) ed f) del comma 2, gli interventi urbanistico-edilizi si realizzano mediante programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale, previsti dalla normativa regionale, che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale in coerenza con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate.</li> <li>4. I programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale devono prevedere:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• le produzioni compatibili con l'ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria, lotta biologica, produzione di energia da fonti rinnovabili;</li> <li>• la rinaturalizzazione, l'utilizzo dell'acqua per la produzione di energia, la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale e migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali, da realizzare in connessione con il parco fluviale e i percorsi ciclabili richiamati</li> </ul> </li> </ol>

<p>Vaghera), con sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.</li> </ul> <p><b>Destinazioni d'uso.</b> Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica ivi compresi (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici), residenziale, turistico/ricettivo, con interventi di recupero dell'esistente.</p> <p><b>Interventi edilizi.</b> Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo. Sono ammesse strutture connesse all'osservazione naturalistica e alla visita turistica, con caratteristiche di precarietà e con materiali tipici quali legno e falasco, da specificare eventualmente nel Regolamento edilizio e, inserite nel Progetto di parco fluviale dell'Arno, ai sensi dell'Allegato 1 art.14 del Regolamento Edilizio vigente.</p> <p>E' ammessa con esclusione della gola e degli argini e a condizione che sul fondo non insistano già altri edifici, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di manufatti precari, della dimensione massima di mq 20, con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, eventualmente tratti da un apposito catalogo di modelli allegato al Regolamento edilizio;</li> <li>• semplicemente appoggiati a terra privi di fondazioni continue, salvo con opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;</li> <li>• non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;</li> </ul> <p>L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto indicato su planimetria catastale;</li> <li>-il periodo di uso del manufatto, non superiore a due anni dalla data di installazione, rinnovabile con ulteriore comunicazione;</li> <li>-l'impegno alla rimozione.</li> </ul>	<p>all'articolo 31;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;</li> <li>• le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo;</li> <li>• il ripristino del reticolo idraulico minore significativamente delimitante i campi nelle zone a maglia larga;</li> <li>• la valorizzazione dei corsi d'acqua che caratterizzano il disegno del territorio, con sistemazioni a verde con idonee essenze arboree, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta;</li> <li>• il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.</li> </ul> <p>5. Le destinazioni ammesse in queste aree sono l'agricola e funzioni connesse ivi compresi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, le attività sportive e ricreative, il residenziale e il turistico/ricettivo.</p> <p>6. Per interventi di supporto e arredo connesse al progetto di parco fluviale, devono intendersi strutture connesse all'osservazione naturalistica e paesaggistica, con caratteristiche di temporaneità e in coerenza coi morfotipi del paesaggio rurale.</p> <p>7. Con esclusione delle aree golenali (banche idrauliche) nel rispetto del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 e fermo restando la possibilità di installazione di manufatti temporanei in assenza di programma aziendale, è ammessa l'installazione di annessi agricoli strumentali alla migliore conduzione e valorizzazione dei terreni coltivati o nei quali possano essere ricoverati animali da cortile o di affezione, riconducibili alla definizione dell'art. 78 della L.R. n. 65/2014, purché l'installazione sia a servizio di appezzamenti di estensione complessiva di almeno 2.000 metri quadri, anche con contigui, con le seguenti caratteristiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) SE massima 30 m<sup>2</sup>;</li> <li>b) realizzati con strutture in legno;</li> <li>c) privi di fondazioni continue, con opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;</li> <li>d) non abbiano dotazioni e allacci a infrastrutture a rete che ne consentano</li> </ol>
---	--

<p>Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 16.</p> <p>Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della L.R. n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione indicate riportate all'articolo 18 e allegate al Regolamento Urbanistico.</p>	<p>l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;</p> <p>e) verifica delle condizioni di fattibilità di cui all'art. 18.</p> <p>8. L'installazione dei manufatti di cui al comma 7 è soggetta alle procedure di cui all'art. 78 della L.R. n. 65/2014 e relativo regolamento approvato con D.P.G.R. n. 63/R/2016.</p> <p>9. Con riferimento alla lett. b) del comma 7, sono vincolanti le tipologie indicate tra gli "Indirizzi per gli interventi nel territorio aperto" nei documenti del R.U., relativamente ai fabbricati di legno realizzati con tecniche tradizionali sia per il ricovero di animali che di piccoli locali ad uso multifunzionale.</p> <p>10. Nell'ambito dei manufatti indicati al comma 7 è ammessa la realizzazione di box e recinti nei limiti e come definiti dall'allegato A del regolamento approvato con D.P.G.R. n. 38/20011.</p>
---	---

<b>Testo originale</b>	<b>Testo modificato</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 13</b> <b>Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole</b></p> <p><b>Descrizione.</b> Sono le parti di territorio agricolo di interesse paesaggistico, esterne ai limiti urbani, definite nel Piano strutturale all'articolo 25 e perimetrare nella tavola 1P, comprese fra la linea ferroviaria della direttrice Firenze-Pisa e le prime pendici collinari con porzioni di pianura che si incuneano fra le colline.</p> <p>Sono destinate all'esercizio d'attività agricole intese come funzioni produttive ma anche di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico-culturali, dello svago nel tempo libero.</p> <p><b>Interventi ammessi nel territorio.</b> Gli interventi ammessi sono di manutenzione territoriale, con la tutela della tessitura agraria e della rete scolante, la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo.</p> <p>Tali interventi si realizzano con programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05) che trovino un giusto equilibrio tra le attività produttive e la manutenzione e la valorizzazione degli elementi che compongono la struttura agraria più storicizzata.</p> <p>Gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 24</b> <i>Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole</i></p> <p>1. E' la parte di territorio, esterno al perimetro del territorio urbanizzato, compreso fra la linea ferroviaria Firenze-Pisa e le prime pendici collinari con porzioni di pianura che si incuneano fra le colline, definita all'art. 25 delle N.T.A. del PS e che comprende aree di interesse paesaggistico, generalmente destinate ad uso agricolo, e altre disciplinate dall'art. 27.</p> <p>2. Le aree agricole sono destinate all'esercizio delle relative attività e, alla salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico-culturali, alla fruizione del paesaggio e vi è consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la realizzazione di opere idrauliche e di protezione idraulica;</li> <li>b) la manutenzione territoriale, con la tutela della tessitura agraria e del reticolo idraulico;</li> <li>c) la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo;</li> <li>d) la realizzazione di infrastrutture per la mobilità e di trasporto;</li> <li>e) la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manufatti di tipo temporaneo ad uso agricolo o venatorio e di opere prive di rilevanza</li> </ul>

<p>struttura agraria e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;</li> <li>• il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione difilari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali;</li> </ul> <p>Sono incentivati, eventualmente con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale. Nei programmi aziendali sono avvantaggiate produzioni compatibili con l'ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, formazione o ripristino delle alberature.</li> <li>-la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;</li> <li>-le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la rinaturalizzazione, con il ritorno dell'acqua in parti abbandonate, la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale e migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali, da</li> </ul>	<p>edilizia come dettagliato ai successivi commi.</p> <p>3. Quando non riconducibili a interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art. 28 ovvero ai casi indicati dalla lettera e) del comma 2, nelle aree agricole gli interventi urbanistico-edilizi si realizzano mediante programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale, previsti dalla normativa regionale, improntati alla ricerca del giusto equilibrio tra le attività produttive e la manutenzione e la valorizzazione degli elementi che compongono la struttura agraria più storicizzata.</p> <p>4. Nelle aree agricole gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono garantire la manutenzione della struttura agraria pertinente ai manufatti interessati e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;</li> <li>• il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali.</li> </ul> <p>5. Nelle aree agricole sono consentiti anche gli interventi indicati ai commi 7 e 10 dell'art. 21.</p> <p>6. Le destinazioni ammesse sono quella agricola e per funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici, attività commerciali) e turistico ricettivo nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.</p>
---	---

<p>realizzare in connessione con il parco fluviale e i percorsi ciclabili richiamati all'articolo 33;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• l'eventuale reintroduzione di solcature fra i campi nelle zone a maglia larga, da accompagnarsi agli interventi di rinaturalizzazione e alla conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente;</li><li>• il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento;</li></ul> <p><b>Destinazioni d'uso.</b> Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici, attività commerciali), residenziale, commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, industriale-artigianale solo nei complessi dove già si svolge, turistico ricettivo, solo con interventi di recupero dell'esistente.</p> <p><b>Interventi edilizi.</b> In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso-residenziale. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).</p> <p>È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di manufatti precari, per attrezzi o per animali (cavalli, da cortile etc.) della dimensione massima di mq 30, con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, tratti da un apposito catalogo di modelli allegato al Regolamento edilizio;</li><li>-semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;</li><li>-non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o</li></ul>	
--	--

<p>temporaneo;</p> <p>L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto indicato su planimetria catastale;</li> <li>-il periodo di uso del manufatto, non superiore a due anni dalla data di installazione, rinnovabile con ulteriore comunicazione;</li> <li>-l'impegno alla rimozione.</li> </ul> <p>Per le aziende agricole è consentita l'installazione di serre temporanee, con comunicazione al Comune, nel rispetto dell'articolo 8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005.</p> <p>Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 17.</p> <p>Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione indicate all'articolo 18 e allegate al Regolamento Urbanistico.</p>	
---	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p><b>Articolo 14</b>  <b>Il paesaggio della collina e il territorio rurale</b></p>	<p>diviene  <b>Articolo 25</b>  <i>Il paesaggio della collina e il territorio rurale</i></p>
<p><b>Descrizione.</b> Sono le parti di territorio in rilievo destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico, definite nel Piano strutturale all'articolo 30 e perimetrate nella Tavola 1p. In cartografia sono individuate le aree rurali nelle quali si ritrovano gli elementi e le tessere varie del mosaico paesaggistico, i principali oliveti e colture arboree tradizionali, le aree boscate, quelle miste.</p>	<p>1. E' la parte di territorio in rilievo, definite all'art. 30 delle N.T.A. del P.S., e caratterizzate dagli elementi e dalle varie tessere del mosaico paesaggistico, quali centri urbani, nuclei abitati, vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali, aree boscate, aree miste, destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale e turistico.</p> <p>2. Con analoghe considerazioni generali, ma col supporto normativo ex legge n. 1497/1942 nel paesaggio della collina sono presenti due aree di</p>



<p>Il Poggio del lupo e la zona del Parco di Varramista, individuati con D.M. 21.1.1953, il centro di Montopoli e il territorio circostante, individuati con DM 2.4.1949 e riportati nella tavola 2 in scala 1/5.000, rappresentano paesaggi di eccellenza e ambiti territoriali omogenei da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.</p> <p><b>Interventi ammessi nel territorio.</b> Gli interventi ammessi sono di manutenzione e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi che qualificano il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, la forma dei campi, le alberature, le siepi e le macchie, le coltivazioni tradizionali, le vie e i percorsi storici d'attraversamento dei rilievi.</p> <p>Inoltre sono incentivati gli interventi di ripristino e valorizzazione della struttura agraria tradizionale tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'elaborazione di un abaco degli interventi, in accordo con la Provincia, che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, costo dei rifiuti o altri) o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico;</li> <li>• la promozione di attività agrituristiche e integrative del reddito collegate con il progetto di promozione turistico-ambientale, che valorizzi la presenza dei boschi, delle aree d'interesse archeologico e paleoetnologico, della sentieristica, per lo svago e per il tempo libero.</li> </ul> <p>Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità, salvo che si configuri come il ripristino di tracciati preesistenti, storicamente documentati, o piste forestali con fondo naturale, strettamente necessarie per l'antincendio.</p> <p><b>Le aree boscate</b> sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. n. 39/2000) e (D.L. di cui al D.Lgs. n. 42/2004). Gli interventi dovranno</p>	<p>notevole interesse pubblico ambedue oggetto di opportuna individuazione e schedatura e sottoposte a vincolo paesaggistico oggi regolato dagli artt. 136, 143 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004, come di seguito dettagliato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prima area, di 126,06 Ha, è denominata "Zona del Parco Varramista" come individuata con decreto ministeriale del 21 gennaio 1953, pubblicato sulla G.U. n. 51 del 2 marzo 1953, ed è sottoposta a tutela in quanto, nel suo complesso, costituisce un quadro di particolare bellezze paesistica, con la disciplina di cui all'art. 22 per gli edifici esistenti.</li> <li>• La seconda area, di 249,75 Ha, è denominata "Abitato di Montopoli in Val d'Arno e terreni circostanti" come individuata con decreto ministeriale del 19 maggio 1960, pubblicato sulla G.U. n. 140 del 8 giugno 1960, ed è sottoposta a tutela in quanto, nel suo complesso, costituisce un quadro naturale di non comune bellezza avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un magnifico panorama. Questa seconda area, oltre a interessare il paesaggio della collina e del territorio rurale con interventi regolati dall'art. 28 quanto a patrimonio edilizio esistente, comprende anche gran parte del territorio urbanizzato del capoluogo con la disciplina di cui agli artt. 33 e 34.</li> </ul> <p>3. Nelle aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti interventi volti alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la disciplina dell'art. 28, nonché alla manutenzione e alla tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi che qualificano il paesaggio agrario, quali cigli e terrazzamenti, con le relative opere in pietra e idrauliche, le alberature, le siepi e le macchie, le vie e i percorsi storici che interessano i rilievi, seguendo gli indirizzi, le prescrizioni e la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e tramite la promozione di attività agrituristiche e integrative del reddito collegate con il progetto di promozione turistico-ambientale finalizzate alla fruizione culturale e amatoriale del paesaggio.</p> <p>4. Nelle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato valgono le prescrizioni di cui ai successivi artt. 33 e 34.</p> <p>5. Le destinazioni ammesse nel paesaggio della collina sono ammesse tutte le destinazioni</p>
--	--

<p>rispettare i luoghi, favorire la continuità e il ripristino della vegetazione più tipica, garantire la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali, nel rispetto della L.R. 39/2000, in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R.</p> <p>In particolare è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardare le forme spontanee e quelle coltivate di bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata, valutando anche la qualità della sua espansione, in modo da non avere una eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. In particolare si conserva il del bosco con sclerofille sempreverdi e le formazioni miste con quercete, mentre si modifica. È di norma vietata l'eliminazione delle irregolarità nei limiti del bosco, delle siepi e degli alberi isolati;</li> <li>• ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, e con l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale: canalizzazione delle acque, stabilità del fondo stradale, manutenzione straordinaria delle opere accessorie. Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo secondo le disposizioni dei commi da 4 a 7 dell'articolo 76 della L.R. 39/2000;</li> <li>• tutelare la morfologia dei rilievi e dei <b>crinali</b> con esclusione degli interventi che tendano a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o rinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.</li> </ul> <p><b>Destinazioni d'uso.</b> Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative con piscina, tennis, maneggio, bici, attività commerciali), residenziale, turistico-ricettivo extra alberghiero, con interventi di recupero dell'esistente.</p> <p><b>Interventi edilizi.</b> In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso residenziale e ad uso produttivo.</p>	<p>con escluso quelle di natura industriale, commerciale all'ingrosso e quelle che risultino incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia, le prescrizioni e la disciplina d'uso espresse nei commi precedenti.</p> <p>6. Nelle aree agricole sono consentiti anche gli interventi indicati ai commi 7 e 9 dell'art. 12.</p>
---	---

<p>È ammessa per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 1.000, senza considerare la superficie boscata, l'installazione di manufatti precari, della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in legno o in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli allegato al Regolamento edilizio) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, con le medesime modalità indicate nell'articolo 12.</p> <p>Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 17.</p> <p>Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione indicate all'articolo 18 e allegate al Regolamento Urbanistico.</p> <p>Gli interventi sono comunque soggetti alla disciplina del Piano Rischio Grandi Alluvioni approvato con deliberazione n. 235/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dalla L.R. n.21/2012 e delle norme riportate all'articolo 18.</p>	
--	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p align="center"><b>Articolo 15</b> <b>ANPIL di Germagnana e Montalto</b></p> <p><b>Definizione.</b> I Boschi di Germagnana e Montalto sono una invariante strutturale per la funzione ecologica di incremento della biodiversità. I confini dell'A.N.P.I.L. sono confermati come determinati con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28.03.2007.</p>	

<p><b>Interventi ammessi.</b> All'interno del perimetro dell'A.N.P.I.L. sono esclusi interventi urbanistici o edilizi, comunque definiti, che comportino la realizzazione di nuove superfici e volumetrie. La realizzazione di superfici e volumetrie in ampliamento di quelle esistenti è ammessa sulla base di programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale, che tengano conto delle necessità produttive, di commercializzazione dei prodotti, delle attività agrituristiche, della funzione di presidio paesaggistico svolte dalle aziende e delle finalità complessive di tutela.</p> <p><b>Regolamento dell'ANPIL.</b> Il Regolamento è lo strumento di gestione dell'ANPIL, con il quale si perseguono gli obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse dell'area. Il Regolamento, nel rispetto della legislazione statale (L. n. 394/1991) e regionale (L.R. 49/1995) in materia di aree protette, definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area e costituisce specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in particolare delle disposizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Forestale della Toscana, D.P.R.G. 8.8. 2003 n.48/R.</p>	
---	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 16</b> <b>Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale</b></p> <p><b>Definizione.</b> Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni alle U.T.O.E. Sono stati numerati in cartografia e, sulla base delle schede d'indagine sono classificati per tipologia, secondo il seguente schema:</p> <p><b>Tipi edilizi storici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) edificio specialistico religioso</li> <li>b) villa, villa/fattoria</li> <li>c) edificio specialistico</li> <li>d) edificio di base del tipo di pianura o di collina, mono o plurifamiliare con scala interna od esterna</li> <li>e) rustico</li> </ul> <p>Gi edifici non trasformati compresi in tali categorie, rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e sono beni culturali.</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 28</b> <i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale</i></p> <p>1. Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni al territorio urbanizzato individuato dei confini delle U.T.O.E. e in cartografia sono numerati e classificati, sulla base delle schede d'indagine, per tipologia, in fabbricati storici e fabbricati recenti, insieme all'area circostante di pertinenza, tutti costituenti l'unità d'intervento come individuato in cartografia. All'unisono sono assimilabili alle aree storiche del territorio urbanizzato di cui al comma 1 dell'art. 41.</p> <p>2. I fabbricati storici costituiscono testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e, in quanto tali, sono beni culturali locali, come di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'edificio religioso;</li> <li>b) la villa e la villa/fattoria;</li> <li>c) l'edificio specialistico;</li> <li>d) case coloniche e rustici;</li> </ul>

<p>Fabbricati recenti</p> <p><b>f) fabbricato recente residenziale</b></p> <p><b>g) edificio ad uso agricolo/capannone agricolo</b></p> <p><b>h) edificio produttivo;</b></p> <p><b>i) annesso;</b></p> <p><b>l) manufatto precario;</b></p> <p>m) <b>manufatto non schedato:</b> per i manufatti non schedati, isolati o in resedi di edifici o complessi schedati, e per gli edifici non schedati, in genere di recente edificazione e individuazione cartografica, se legittimi, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipiche dei luoghi.</p> <p><b>Unità d'intervento/resede.</b> Gli edifici nel territorio rurale sono di norma inseriti in unità di intervento che corrispondono al resede individuato nella tavola 1P. Le unità d'intervento sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e contengono una o più unità immobiliari.</p> <p>I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti).</p> <p>Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza, pavimentazioni, ecc. Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.</p> <p><b>Recinzioni.</b> Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni.</p> <p>Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro e di allevamento, sempre con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.</p> <p><b>Piscine e piccole strutture sportive.</b> La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede</p>	<p>3. Sono fabbricati recenti quelli di seguito elencati:</p> <p>e) l'edificio ad uso residenziale;</p> <p>f) l'edificio ad uso agricolo;</p> <p>g) l'edificio produttivo;</p> <p>h) l'annesso e il manufatto temporaneo.</p> <p>4. Fermo restando che, nel prosieguo dell'articolo, per ogni tipologia individuata sono indicate le peculiari modalità d'intervento, per i fabbricati storici è prescritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'invarianza della sagoma e della SE;</li> <li>• la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, quali i collegamenti verticali e orizzontali, gli androni, i portici i loggiati, i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini) e tutti gli elementi architettonici isolati come fontane, esedre, muri, edicole, lapidi;</li> <li>• la conservazione o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico, la posizione e la forma delle aperture di remota realizzazione;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative come volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;</li> <li>• il consolidamento e il riuso abitativo dei manufatti pertinenti legittimi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori solo se strettamente funzionale agli usi previsti;</li> <li>• il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura;</li> <li>• l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti e improprie;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;</li> </ul> <p>5. I manufatti non elencati ai commi 2 e 3 devono considerarsi non schedati e comprendono</p>
--	--

<p>individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, comunque entro una fascia di 50 metri dal fabbricato principale, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature e delle superfici pavimentate esistenti.</p> <p><b>a) Edificio specialistico religioso</b>  <b>Definizione.</b> Sono chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.  Tali interventi comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione del volume, del numero dei piani e dell'impianto tipologico originario; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura. L'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso se strettamente funzionale agli usi previsti.</li> <li>• la conservazione o il restauro degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate; il mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche;</li> <li>• la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni.</li> </ul> <p><b>Destinazione d'uso.</b> Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.  Per gli edifici religiosi se è venuta mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.  Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo.</p> <p><b>Aumento di unità immobiliari.</b> Non ammesso</p> <p><b>b) Villa, villa/fattoria</b></p>	<p>copri di fabbrica isolati o posti in resedi di edifici o di complessi edilizi schedati.</p> <p>6. Con gli interventi edilizi è ammesso l'aumento delle unità immobiliari ciascuna delle quali dovrà avere una superficie utile di almeno 55 m<sup>2</sup>.</p> <p>7. Per i manufatti non schedati, se legittimi, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2 con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipiche dei luoghi.</p> <p>8. Ancorché inserita nelle schede, la classificazione di cui alle lettere da e) a h) riferita a fabbricati recenti, realizzati successivamente al 1° settembre 1967, non opera e non produce effetti ove non sia dimostrata la loro legittimità urbanistico-edilizia totale o parziale. Ai manufatti o loro parti realizzati senza valido titolo, sono applicate le procedure e le sanzioni previste dagli artt. 31, 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001196, 199, 200 e 201 della L.R. n. 65/2014.</p> <p>9. I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione.</p> <p>10. Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza e pavimentazioni e non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.</p> <p>11. Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni; sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro e di allevamento, sempre con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.</p> <p>12. La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature e delle superfici pavimentate esistenti.</p> <p>13. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio abbandonato e compatibilmente con le utilizzazioni rese possibili nel territorio rurale, per le residenze rurali caratterizzate da situazioni di degrado così come definite dall'art. 1 della L.R. n.</p>
--	---

<p><b>Definizione.</b> Sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale.</p> <p>Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni).</p> <p>Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro. (ripristino filologico e ripristino tipologico).</p> <p>Tali interventi comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento del volume, la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);</li> <li>• la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;</li> <li>• il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative.</li> </ul> <p><b>Destinazione d'uso.</b> Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano-terra e al piano primo/nobile, fra cui:</p>	<p>3/2017 sono ammessi una sola volta interventi di ampliamento, anche mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come elencati dall'art. 2 della stessa legge regionale.</p> <p>14. Per ogni tipologia individuata sono di seguito indicate le peculiari caratteristiche e modalità d'intervento, precisando che regolamento edilizio potrà dettare le modalità per la redazione dei progetti d'intervento relativi.</p> <p><b>a) Edifici religiosi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi e vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro;</li> <li>• Fermo restando l'uso peculiare cui sono destinati, ove venga a cessare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, ivi compresa la residenza, tutto in coerenza con la zonizzazione del R.U.;</li> <li>• Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo.</li> </ul> <p><b>b) - Ville e ville/fattorie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono le residenze un tempo appartenute all'aristocrazia e i complessi di fattoria, in genere composti da un corpo principale più o meno articolato nell'involucro edilizio, eventualmente sussidiato da manufatti minori, comprensivi dei giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni);</li> <li>• Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale e su tali edifici e complessi sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro;</li> <li>• La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse e compatibili quali, artigianali, attività turistico-ricettive, agricole, ricreative e culturali, direzionali commerciali al solo piano terreno se complementari all'uso prevalente, somministrazione, di servizio per attività pubbliche o d'interesse pubblico.</li> <li>• È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare</li> </ul>
---	--

<p>-attività ricettiva, convitti e studentati -direzionale -di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico; -commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali. -agricola</p> <p><b>Aumento di unità immobiliari.</b> È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.</p> <p><b>c) Edificio specialistico</b> <b>Definizione.</b> Sono mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna. Si presentano con varie articolazioni planimetriche e volumetriche e costituiscono, con le sistemazioni idrauliche e tecniche, complessi di particolare valore, anche quando trasformati, in quanto testimonianza della civiltà rurale locale.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro, (ripristino filologico, ripristino tipologico), ristrutturazione R1. Tali interventi comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento dei volumi;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (vani dedicati alle attività molitorie e cucina tradizionale se presente), dell'impianto distributivo, con il mantenimento della scala esterna o della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, delle coperture;</li> <li>• la conservazione dei fronti esterni, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico. Per questi gli edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati privi di intonaco, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento.</li> <li>• il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o</li> </ul>	<p>nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.</p> <p><b>c) Edifici specialistici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna, si presentano con varie articolazioni dell'involucro edilizio, insieme alle sistemazioni idrauliche e tecniche;</li> <li>• Su tali complessi e manufatti sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, e la ristrutturazione R1, comprendendovi la anche trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, fermo restando i requisiti di abitabilità/accessibilità.</li> <li>• Oltre al mantenimento delle originarie destinazioni d'uso, sono consentite quelle per servizi e attività pubbliche o di uso collettivo (direzionale e di servizio), per attività ricettive e commerciali, fino anche a quelle produttive non industriali.</li> <li>• E' ammessa la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri tipologici ed edilizi, anche componendo le destinazioni d'uso ammesse.</li> </ul> <p><b>d) Case coloniche e rustici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono fabbricati di vecchio impianto poste in pianura o in collina, in corpi singoli o con più abitazioni allineate a formare un volume rettangolare con tetto a capanna o più variamente aggregate quanto alla sagoma, con tetto a padiglione, caratterizzate da una scala esterna o con scala interna, logge, talvolta con torretta colombaia e porta carraia, nonché dalla promiscuità di funzioni ed usi al piano terreno e locali abitativi al piano rialzato.</li> <li>• Su tali fabbricati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma dell'allegato A <i>Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale, in tutto comprendendovi:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento nella posizione in essere, ma compatibilmente con esigenze di consolidamento statico-</li> </ol> </li> </ul>
--	---



<p>sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;</li> <li>• la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.</li> </ul> <p><b>Destinazione d'uso.</b> Sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo (direzionale e di servizio), per attività ricettive. Nei casi di edifici per il lavoro, (oltre 300 metri quadri di SUL), è ammesso il cambio di destinazione in commerciale.</p> <p><b>Aumento di unità immobiliari.</b> Non ammesso. Per i grandi edifici per il lavoro, definiti al punto precedente, è ammessa la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri tipologici ed edilizi, anche componendo le destinazioni ammesse.</p> <p><b>d) Edificio di base del tipo di pianura o di collina, mono o plurifamiliare con scala interna od esterna:</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le case coloniche di vecchio impianto del tipo di pianura o di collina, singole o con più abitazioni allineate a formare un volume rettangolare con tetto a capanna o più variamente aggregate, con tetto a padiglione. Si presentano con scala esterna o con scala interna, logge, talvolta con torretta colombaria e porta carraia. L'abitazione è al piano primo, con una grande cucina in genere al piano terreno, dove si trovano anche gli spazi per gli animali, per gli attrezzi e per il lavoro, (che sostituiscono in genere i loggiati aperti), ai quali si accede da ampie aperture. Vi sono compresi gli edifici novecenteschi.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino tipologico, ristrutturazione R1 o R2 nei casi indicati nell'allegato A <i>Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale.</i> Tali interventi comprendono:</p>	<p>sismico, della scala della parte residenziale, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto con le sue caratteristiche, della scala esterna, della loggia e del portico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) il possibile motivato inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali nel rispetto delle caratteristiche strutturali storiche;</li> <li>c) l'eventuale inserimento motivato di nuove aperture che devono però armonizzarsi con il morfotipo storico;</li> <li>d) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, fermo restando il rispetto dei requisiti di agibilità/abitabilità.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oltre a quella agricola, sono consentite le destinazioni d'uso a residenza, attività ricettive, di servizio pubblico o d'interesse pubblico, commerciale di vicinato;</li> </ul> <p><b>e) Edifici recenti residenziali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.</li> <li>• Su tali manufatti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma e, in luogo di addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento nella misura massima di 30 m<sup>2</sup> di SE per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009),</li> <li>• Sulla stessa tipologia di edificio costituiti da un solo piano è anche consentito il rialzamento nel limite di un'altezza massima di m. 7.</li> </ul> <p><b>f) Edifici recenti ad uso agricolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, ovvero per i quali può cessare l'uso agricolo.</li> <li>• In caso di prosieguo dell'utilizzazione a fini agricoli, su tali manufatti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma, compreso l'accorpamento di volumi legittimi presenti nel recesso e, in luogo di</li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento del volume;</li> <li>• la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto con le sue caratteristiche, della scala esterna, della loggia e del portico;</li> <li>• la conservazione dei fronti esterni e delle simmetrie, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico. Per questi edifici si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici.</li> <li>• il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;</li> <li>• il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;</li> <li>• la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.</li> </ul> <p><b>Destinazione d'uso.</b> Residenza, attività agricole, attività ricettive, di servizio pubblico o d'interesse pubblico, (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo).</p> <p><b>Aumento di unità immobiliari.</b> L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, o nei casi di riuso dei rustici indipendenti inseriti nell'organismo edilizio. per cellule strutturali che abbiano una dimensione di almeno mq 55 di superficie utile lorda.</p> <p>I progetti devono essere preceduti da un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale</p>	<p>addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento fino ad un massimo di 100 metri quadri di SE.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi limitatamente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia conservativa.</li> <li>• Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo la relativa disciplina regionale in materia.</li> <li>• Nel caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche ricostruttiva nel rispetto della sagoma, con i seguenti parametri:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>SE:</b> pari all'esistente;</li> <li>◦ <b>HF:</b> massimo 7 metri.</li> </ul> </li> <li>• In tutti i casi in cui siano ammissibili e previsti opere di ristrutturazione ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica e ampliamento, il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica dell'intervento con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del piano strutturale e negli artt. 7, 8 e 9 delle relative N.T.A., nonché nella Tavola 1 del regolamento urbanistico e, per quanto tecnicamente possibile, devono essere conservati gli elementi architettonici, tipologici e particolari utili a risalire all'origine del manufatto.</li> <li>• Gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R n. 1/2005 (3 gennaio 2005) non possono mutare la destinazione d'uso e qualora non utilizzati per le loro finalità, devono essere eliminati a cura dei proprietari.</li> <li>• Gli interventi che determinano nuovo carico urbanistico sono conteggiati nel dimensionamento del P.S.</li> </ul> <p><b>g) Edifici recenti produttivi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In tale categoria si identificano gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole.</li> <li>• In tali manufatti e nei resedi di pertinenza sono possibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a parità di SE, escluso quelli finalizzati al cambio di destinazione d'uso diverso da quello agricolo.</li> </ul>
--	---

<p>rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.</p> <p>Si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio e l'area circostante o corte rurale.</p> <p style="text-align: center;"><b>e) Rustico:</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono gli annessi isolati, ricorrenti nei complessi rurali, utilizzati come fienili, stalle, ricovero attrezzi o altri usi, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale. Nel caso di rustici maggiori si tratta di manufatti con identità architettonica definita, a uno o due piani, porta carraia, tetto a capanna, in genere con impianto monocellulare, articolati secondo varie disposizioni plano-volumetriche. I rustici minori sono edifici, anche con pregi costruttivi, di dimensione più ridotta utilizzati per particolari funzioni, quali porcilaie, stalletti, pollai, forni, tettoie, pozzi.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, (ripristino tipologico), ristrutturazione R1, ristrutturazione R2 per i più recenti o trasformati.</p> <p>Tali interventi comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento del volume</li> <li>• la conservazione o il ripristino dei muri portanti perimetrali e dei pilastri, dei solai se di pregio, delle coperture. L'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche.</li> <li>• la conservazione della posizione e della forma delle aperture storiche, con il mantenimento della porta carraia frontale ad arco, (con portone o infissi a filo interno) e delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno. Eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, da aprirsi soprattutto nel fronte tergale timpanato in genere privo di aperture. Per questi edifici in pietra, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento; se in origine intonacati, si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici.</li> </ul>	<p><b>h) Annessi e manufatti pertinenziali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli annessi sono manufatti con caratteri e strutture autonome definite, collocati nel resede di un fabbricato principale e destinati a suo sussidio funzionale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività agricole amatoriali (autoconsumo).</li> <li>• Facendo riferimento alla definizione data dalla legge, quando realizzati con metodologie volte alla facile amovibilità e senza compromissione permanente dello stato dei luoghi, sono diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e non costituiscono manufatti di rilevanza edilizia.</li> <li>• Sulla tipologia di manufatti indicati al primo punto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dell'uso complementare al fabbricato principale se già annessi di questo, escludendo la destinazione d'uso in residenziale.</li> </ul>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche (interni o distaccati dall’edificio in caso di R1);</li> </ul> <p><b>Destinazione d’uso.</b> Attività agricole, residenza, direzionale (uffici e studi professionali), attività ricettive, attività artigianali per la produzione di beni e di servizi, di servizio (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo).</p> <p><b>Aumento di unità immobiliari.</b> È ammesso il riuso abitativo in una unica unità residenziale immobiliare, per manufatti che consentano una superficie utile lorda di almeno mq 70 di superficie utile lorda. Nei casi di rustici composti da più volumi, sono ammesse più unità immobiliari, sempre di almeno mq 70 di superficie utile lorda e nel rispetto dell’assetto tipologico.</p> <p><b>f) Fabbricato recente residenziale</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e, straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento. Per gli edifici residenziali con destinazione d’uso agricola sono ammessi interventi di ampliamento fino ad un massimo di mq. 30 di SUL (mc 100). Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all’interno dei rezedi individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiariale minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale aziendale.</p> <p>Per gli altri edifici residenziali con destinazione d’uso non agricola e abitabili, salvo le precisazioni contenute nell’Allegato <i>Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale</i>, è ammesso uno dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione e ricostruzione a parità di volume</li> <li>• demolizione e accorpamento di volumi nel reseed, regolarmente autorizzati ristrutturazione urbanistica;</li> <li>• rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un’altezza di m. 7</li> <li>• ampliamento fino ad un massimo di <del>mq</del> 30 metri quadrati di SUL a unità</li> </ul>	
---	--

<p>immobiliare abitativa.</p> <p>Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.</p> <p><b>g) Edificio ad uso agricolo/capannone agricolo</b> <b>Definizione.</b> Sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli; o non più utilizzati a fini agricoli.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Nel caso siano utilizzati a fini agricoli gli interventi ammessi, specificati eventualmente nelle schede, sono di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica a parità di SUL oltre l'accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento. Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 metri cubi, nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005.</p> <p>Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria, e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso solo se indicato nell'Allegato <i>Interventi ammessi nel territorio rurale</i>.</p> <p>Nel caso di progetti di riconversione volumetrica con cambio di in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio nel rispetto della sagoma, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ove indicato nell'allegato relativo agli interventi ammessi, da realizzare nell'ambito del resede, individuato in cartografia, con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• superficie utile lorda pari all'esistente;</li><li>• altezza massima ml 7.</li></ul> <p>Tali interventi sono conteggiati nel dimensionamento, da sottrarre alla quota del completamento edilizio o della ristrutturazione, considerando la superficie utile di progetto moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 ml. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del Piano strutturale e nella Tavola 1 del Regolamento urbanistico e nelle norme tecniche agli articoli 7, 8 e 9 del Piano strutturale. Sono comunque esclusi da tali interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gli ambiti privi di urbanizzazione o quelli</li></ul>	
---	--

<p>nei quali gli interventi di urbanizzazione implicano consistenti movimenti terra, modifiche e alterazioni delle vedute e del quadro paesaggistico;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gli ambiti isolati nei quali si prefigura una difficile organizzazione dei servizi quali scuolabus, controlli di polizia, una pronta risposta ai bisogni socio-sanitari.</li></ul> <p>Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti.</p> <p>Gli annessi realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso e qualora finisca la loro funzione, vengono demoliti a cura dei proprietari.</p> <p style="text-align: center;"><b>h) Edificio produttivo</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario-genere.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica a parità di SUL e con eventuale accorpamento di volumi presenti nel resede. È ammesso il cambio di destinazione, con esclusione della residenza, sempre e nel rispetto dei commi successivi.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.</p> <p>Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti.</p> <p>Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con</p>	
---	--

<p>modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.</p> <p style="text-align: center;"><b>i) Annesso</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono edifici e manufatti con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati nella resede, destinati a complemento dell'edificio principale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività di svago sportivo, agrituristiche, produttive.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia, con il mantenimento di una destinazione complementare all'abitazione principale.</p> <p style="text-align: center;"><b>l) Manufatto precario</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono immobili che non presentano le caratteristiche di manufatti edilizi, oppure se li presentano sono realizzati con materiali precari, con elementi facilmente rimovibili o deteriorabili; talvolta in cattivo stato di manutenzione, in alcuni casi con parti in muratura o strutture portanti, in genere incongrui rispetto al contesto in cui sono ubicati.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>	
--	--

**Art. 16: note a chiarimento.**

L'articolo proposto intende elencare più organicamente i fabbricati che costituiscono reale testimonianza storica, antropologica e urbanistica del territorio e del paesaggio, dando una loro descrizione e una disciplina d'intervento più consona e meno ridondante di ripetizioni e impostazioni accademiche, spesso fuorvianti. Viene chiarita anche la portata delle possibilità di trasformazione per gli edifici non schedati e classificati e, inoltre, che la classificazione riferita a fabbricati realizzati successivamente al 1° settembre 1967, non opera e non produce effetti ove non sia dimostrata la loro legittimità urbanistico-edilizia totale o parziale.

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 17</b> <b>Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza</b></p> <p><b>Descrizione.</b> Nelle cartografie sono individuati con apposita simbologia i principali corsi d'acqua di riferimento strutturale e paesaggistico, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 7 del Piano strutturale.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Per i corsi d'acqua</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 26</b> <i>Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza</i></p> <p>1. Sono i corsi d'acqua, principali e secondari, di riferimento strutturale e paesaggistico presenti nel territorio, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 7 del Piano strutturale.</p> <p>2. Fermo restando i vincoli paesaggistici e</p>

<p>principali (rio Bonello, rio Ricavo, torrente Chiecina, torrente Vaghera) sono individuate in cartografia (tavola 1p) fasce di protezione di 30 metri destinate alle sistemazioni a verde fluviale e naturalistiche. Per tutti i corsi d'acqua si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione ripariale e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Non possono inoltre essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo motivate condizioni dell'assetto idraulico. Lungo i corsi d'acqua, oltre le casse d'espansione del successivo art.18, è ammessa la realizzazione di laghetti (casse di compensazione), alimentati dagli stessi corsi nel periodo piovoso e con un sistema di resa d'acqua nei periodi di siccità, in modo da rendere sempre vivibile il corpo idrico per flora, fauna e per le attività umane.</p> <p>Costituiscono una risorsa essenziale e la pulizia degli alvei, degli argini, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti sono obiettivi primari di governo del territorio.</p> <p>La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione. Tali eventuali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.</p> <p><b>Verde fluviale.</b> Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola.</p> <p>Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte.</p> <p>La realizzazione dei percorsi, delle opere di manutenzione, della naturalizzazione e delle alberature può essere sia di iniziativa pubblica, anche in attuazione della L. 113/92 (una pianta per ogni nato), che di iniziativa privata, eventualmente nell'ambito dell'attuazione di altri interventi di trasformazione.</p>	<p>idraulici ex legge, per i corsi d'acqua principali sono individuate e rappresentate in cartografia fasce di pertinenza di 30 metri, comprensive del corso d'acqua, destinate alle sistemazioni di carattere naturalistico e fluviale che abbaino per obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione ripariale e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse, senza pregiudizio del funzionamento e dell'assetto idraulico;</li> <li>• la pulizia degli alvei e la manutenzione degli argini, dei muretti di sostegno e delle sponde, della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti.</li> </ul> <p>3. Nelle fasce di pertinenza fluviale è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero con i necessari arredi e piccole strutture in materiali naturali e facilmente amovibili, nonché l'attività agricola, comunque subordinatamente alla messa in atto di azioni volte al conseguimento degli obiettivi indicati al comma 2.</p> <p>4. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica o ampliamento, possibili in dipendenza delle norme peculiari per ogni singola zonizzazione e destinazione d'uso, previsti su edifici esistenti e legittimi lungo corsi d'acqua, deve essere prioritariamente garantita e ripristinata la distanza minima di 10 m dal ciglio di sponda o, se presenti, dai piedi esterni degli argini e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che l'utilizzazione degli immobili determini percolazioni di qualsiasi genere recapitanti nel corso d'acqua stesso o compromissioni all'area di pertinenza fluviale.</p> <p>5. Nelle fasce di pertinenza fluviale definita dall'area larga 10 metri compresa tra il piede esterno dell'argine, se esistente, ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua sono consentiti solo interventi di natura idraulica definiti dalla legge e tutti gli interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente e legittimamente realizzato, con l'esclusione dei cambi di destinazione d'uso, dei frazionamenti e degli aumenti volumetrici.</p> <p>6. La realizzazione degli interventi di cui al comma 5 è comunque subordinata all'autorizzazione della struttura regionale competente in materia idraulica.</p> <p>7. Nelle fasce di pertinenza fluviale come definite al comma 5 è comunque consentita, previa verifica di compatibilità idraulica, la realizzazione di opere ed interventi privi di rilevanza edilizia, quali anche i piccoli manufatti</p>
---	--



	con carattere di temporaneità, strumentali alla migliore conduzione e valorizzazione dei terreni coltivati o nei quali possano essere ricoverati animali da cortile o nelle aree di cui la presente articolo, indicati ai commi 7 e 10 dell'art. 12, in ogni caso facendo salve tutte le altre disposizioni in materia vincolistica legate all'eventuale presenza di aree tutelate per legge ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ovvero disciplinate dal PIT- PP regionale
--	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo modificato</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 18</b></p> <p><b>Tutela delle risorse ambientali e naturalistiche, fattibilità delle opere, norme geologico tecniche e difesa idraulica</b></p> <p>Si richiamano e si confermano le varie disposizioni contenute nel <i>Capitolo III, Tutela delle risorse ambientali</i> del Piano strutturale, per tutte quelle attività che implicano un'azione di governo che va oltre la disciplina urbanistica e per le quali è necessario definire piani settoriali e progetti attuativi o esecutivi.</p> <p><b>Fattibilità delle opere e norme geologiche tecniche.</b> Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti nella disciplina relativa alla pericolosità geomorfologica, idraulica, sismica ed alla vulnerabilità idrogeologica e sono precisati nelle seguenti Norme Geologico Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.</p> <p>In particolare il territorio comunale è stato diviso in distinte classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica sulla base delle quali si è determinata, in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi.</p> <p>Sulla Carta della Fattibilità di Tav. E.1-E.2-E.3-E.4-E.5-E.6-E.7 sono riportate, rispettivamente per l'UTOE 1 di Castel del Bosco, per l'UTOE 2 di Capanne, per l'UTOE 3 di Fontanelle, per l'UTOE 4 di San Romano, per l'UTOE 5 di Montopoli, per l'UTOE 6 di Marti e per l'UTOE 7 di Musciano e Muscianello, le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito, in funzione delle situazioni di</p>	<p style="text-align: center;">diviene articoli 14, 15, 16, 17 e 18</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 14</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Tutela delle risorse ambientali e naturalistiche – Classi di fattibilità delle opere</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le azioni di governo del territorio si conformano alle disposizioni contenute nel Capitolo III recante “<i>Tutela delle risorse ambientali</i>” delle N.T.A. del piano strutturale.</li> <li>2. Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale.</li> <li>3. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti e precisati nella disciplina relativa alla pericolosità geomorfologica, idraulica, sismica ed alla vulnerabilità idrogeologica riportata nell'art. 15. A questo scopo, il territorio comunale è stato diviso in distinte classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica sulla base delle quali si è determinata, in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi.</li> <li>4. Sulle carte della fattibilità di cui alle Tavv. E.1-E.2-E.3-E.4-E.5-E.6-E.7 sono riportate, per ciascuna U.T.O.E., le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito, in funzione delle situazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate, dell'area in esame.</li> <li>5. Per gli edifici posti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato contraddistinti da una diversa colorazione e da una numerazione progressiva nella Tav. 1P (Quadro generale delle previsioni) le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito distinte in funzione degli aspetti di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area in oggetto, sono riportate in apposite schede descrittive accorpate nell'ALLEGATO 4.4.</li> <li>6. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono</li> </ol>

<p>pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate, dell'area in esame.</p> <p>Per gli edifici extraurbani sparsi in zona agricola all'interno del sistema territoriale della pianura e del sistema territoriale della collina, contraddistinti da una diversa colorazione e da una numerazione progressiva nella Tav. 1P del Quadro Generale delle Previsioni (in scala 1:5.000), le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito, distinte in funzione degli aspetti di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area in oggetto, sono riportate in apposite schede descrittive accorpate nell'ALLEGATO 4.4.</p> <p>Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate, ai sensi del 53/R/2011 secondo le seguenti quattro categorie di fattibilità:</p> <p><b>F1 - fattibilità senza particolari limitazioni</b> - si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa, non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, ma devono essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009. In ogni caso dovranno essere eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici al fine di ampliare le conoscenze sulle caratteristiche litostratigrafiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie geologiche di base del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico. La consistenza di tali studi dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi ai sensi del 36/R/2009, per cui per interventi di modesta entità sono possibili riferimenti ad indagini geognostiche già eseguite in prossimità dell'intervento, mentre per interventi maggiori sono necessarie indagini geognostiche di approfondimento da eseguire nel sito oggetto di studio; il tutto al fine di validare le soluzioni progettuali adottate che non devono modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.</li> </ul>	<p>differenziate, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011 secondo quattro categorie di fattibilità da F1 a F4 e in tutti i casi prevalgono e devono essere rispettate le norme tecniche per le costruzioni vigenti a livello nazionale.</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 15</b> <i>La disciplina delle classi di fattibilità</i></p> <p><b>F1 - Fattibilità senza particolari condizioni – Pericolosità bassa</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La fattibilità <b>F1</b> si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della corretta formazione dei titoli abilitativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie.</li> <li>2. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità geologica bassa</u>, non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, ma devono essere eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici al fine di ampliare le conoscenze sulle caratteristiche litostratigrafiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie geologiche di base del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico. La consistenza di tali studi dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi al fine di validare le soluzioni progettuali adottate che non devono modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area, significando che: <ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli interventi di modesta entità sono possibili riferimenti ad indagini geognostiche già eseguite in prossimità dell'intervento;</li> <li>• per interventi di rilevante entità sono necessarie indagini geognostiche di approfondimento da eseguire nel sito oggetto di studio; il tutto</li> </ul> </li> <li>3. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità idraulica bassa</u>, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia, fermo restando che rimane necessario non determinare in alcun modo un aggravio di pericolosità in altre aree.</li> <li>4. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità sismica bassa</u>, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità sia per il rilascio/asseverazione del titolo edilizio nella fase attuativa dell'intervento, fermo restando il rispetto delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, nonché alla disciplina di cui al Capo V della L.R.</li> </ol>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia, si deve comunque tenere conto della necessità di non determinare in alcun modo aggravii di pericolosità in altre aree.</li> <li>• Per gli aspetti sismici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica bassa, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, dovranno comunque essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.gennaio 2008 ed con D.P.G.R. n.36/R del 09.07. settembre 2009, specie per la determinazione della categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte.</li> </ul> <p><b>F2 - fattibilità con normali vincoli</b> - si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media, le condizioni di attuazione sono rivolte all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. La consistenza di tali indagini dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi ai sensi delle NCT 2008 e del 36/R/2009, sia per la definizione delle caratteristiche geotecniche che per le verifiche di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio da produrre.</li> <li>• Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, devono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la</li> </ul>	<p>n. 65/2014.</p> <p><b>F2 - Fattibilità con normali vincoli – Pericolosità media</b></p> <p>6. La fattibilità <b>F2</b> riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della corretta formazione dei titoli abilitativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie.</p> <p>7. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità geologica media</u>, le condizioni di attuazione sono rivolte all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. La consistenza di tali indagini dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, sia per la definizione delle caratteristiche geotecniche che per le verifiche di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio da produrre.</p> <p>8. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità idraulica media</u>, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, devono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (Tr &lt;200), fermo restando la necessità di non determinare un aggravio di pericolosità in altre aree.</p> <p>9. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità sismica media</u>, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità sia per il rilascio/asseverazione del titolo edilizio nella fase attuativa dell'intervento, fermo restando il rispetto delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, nonché alla disciplina di cui al Capo V della L.R. n. 65/2014, con particolare riguardo alla determinazione della categoria di suolo di fondazione e delle geometrie sepolte, nonché dell'eventuale presenza di coperture di alterazione, detritiche o di riporto locali al fine di valutare l'entità degli spessori e del contrasto di rigidità sismica.</p> <p><b>F3 - Fattibilità condizionata – Pericolosità alta</b></p>
--	--

<p>messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per gli aspetti sismici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, dovranno comunque essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009, specie per la determinazione della categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte, nonché per l'eventuale presenza di coperture di alterazione, detritiche o di riporto locali al fine di valutare l'entità degli spessori e del contrasto di rigidità sismica.</li> </ul> <p><b>F3 - fattibilità condizionata</b> - si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata, devono essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009, ed è necessario rispettare i seguenti criteri generali:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;</li> <li>b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</li> <li>• non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul>	<p>10. La fattibilità F3 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi e degli interventi diretti comunque denominati.</p> <p>11. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità geologica elevata</u>, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la realizzazione di nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;</li> <li>b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</li> <li>• non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;</li> <li>• consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;</li> </ul> </li> <li>c) con gli interventi di messa in sicurezza sono anche predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;</li> <li>d) una volta intervenuta la messa in sicurezza conseguente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di consolidamento, devono essere certificati gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree messe in sicurezza.</li> </ol> <p>12. Fermo restando il contenuto del comma 2, possono essere realizzati quegli interventi per i quali sia dimostrato l'assenza di condizioni di instabilità e di modifiche negative dei processi geomorfologici presenti nell'area. Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia, rilasciato o asseverato.</p> <p>13. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità idraulica elevata</u>, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata, devono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:</p>
---	--

<p>stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;</li> </ul> <p>c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;</p> <p>d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;</p> <p>e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata, sono da rispettare i seguenti criteri, oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia:             <ul style="list-style-type: none"> <li>b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</li> <li>d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l) del successivo paragrafo relativo alla fattibilità limitata;</li> <li>○ sia dimostrato che gli interventi non</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>a) sono vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente ove previsto dalla normativa sovraordinata;</p> <p>b) non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, compreso i parcheggi con dimensioni superiori a 500 m<sup>2</sup> e quelli di qualsiasi dimensione in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;</p> <p>c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;</p> <p>d) in caso di previsione di nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno, non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto al successivo comma 23, devono essere realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o necessari a superare le cause dell'insufficiente drenaggio.</p> <p>14. Ai fini della valutazione dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 m<sup>3</sup> in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 km<sup>2</sup>;</li> <li>• a 500 m<sup>3</sup> in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 km<sup>2</sup>;</li> <li>• a 1.000 m<sup>3</sup> in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 km<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>15. Per gli interventi che comportino nuovo carico urbanistico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni, della cui sussistenza deve essere dato atto anche nel titolo edilizio, rilasciato o asseverato:</p>
--	--

<p>determinano aumento delle pericolosità in altre aree;</p> <p>e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;</p> <p>f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;</p> <p>g) fuori dalle aree edificate sono da consentire consentiti gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;</p> <p>h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;</p> <p>i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;</p> <p>m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al successivo paragrafo relativo alla fattibilità limitata, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.</p> <p>Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:</p> <p>a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</p> <p>b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dimostrazione dell'assenza di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera c del successivo comma 23;</li> <li>• dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;</li> <li>• garanzia della gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;</li> </ul> <p>16. Fermo restando il contenuto del comma 13, si precisa quanto segue:</p> <p>a) in presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante l'integrazione del piano di protezione civile del comune;</p> <p>b) è consentito realizzare brevi tratti stradali di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 metri, assicurando comunque la trasparenza idraulica dell'infrastruttura ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</p> <p>c) è consentito realizzare parcheggi a raso di superficie inferiore a 500 m<sup>2</sup> per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge (legge n. 122/1989);</p> <p>d) per gli ampliamenti di superficie coperta fino a 50 metri quadri dei volumi tecnici di singoli edifici non sono necessari interventi di messa in sicurezza;</p> <p>e) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</p> <p>f) fuori dal perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti aumenti di superficie coperta fino a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto-sicurezza;</p> <p>g) sono consentiti ulteriori interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia,</p>
---	--

<p>superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq—e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;</p> <p>c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1.000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;</p> <p>d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del successivo paragrafo relativo alla fattibilità limitata, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani l'integrazione del piano di protezione civile comunali;</p>	<p>quali movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e agropastorale, opere di arredo urbano, recinzioni come sanciti dalla legge, comunque diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla d) del successivo comma 22, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni e non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.</p> <p>17. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità sismica elevata</u>, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica.</p> <p>18. Nella redazione delle indagini di cui al comma precedente, si suggerisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo;</li> <li>• che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche;</li> <li>• che tali indagini sino tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.</li> </ul> <p><b>F4 - Fattibilità limitata – Pericolosità molto elevata</b></p> <p>19. La fattibilità F4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di sue varianti, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.</p> <p>20. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata e a quanto indicato al comma 11, non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistico-</p>
--	--

<p>e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.</p> <p><b>F4 - fattibilità limitata</b> - si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.</p> <p>• Per questa fattibilità legata agli aspetti geologici e quindi nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata, devono essere rispettate le vigenti normative in materia con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14.01.2008 ed al D.P.G.R. n.36/R del 09.07.2009, ed è necessario rispettare i seguenti criteri generali:</p> <p>a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;</p> <p>b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</li> <li>• non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</li> <li>• consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;</li> </ul> <p>c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;</p> <p>d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;</p> <p>e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato</p>	<p>edilizia che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.</p> <p>21. In relazione agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo edilizio, rilasciato o asseverato, deve essere dato atto della sussistenza delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante il loro consolidamento o protezione per ridurre l'entità del danneggiamento;</li> <li>• installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.</li> </ul> <p>22. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità idraulica molto elevata</u>, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata e a quanto indicato al comma 13, è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;</p> <p>b) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento, anche graduale, di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;</p> <p>c) i nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, compreso la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e l'addizione volumetrica, previsti all'interno del perimetro urbanizzato e che comportano nuovo carico urbanistico, sono subordinati alla messa in sicurezza rispetto ad eventi con TR 200 anche mediante adeguati sistemi di auto-sicurezza subordinatamente alla dimostrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;</li> <li>• che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;</li> </ul> <p>d) i nuovi parcheggi con dimensioni superiori a 500 m<sup>2</sup> e quelli di qualsiasi dimensione in fregio ai corsi d'acqua, sono subordinati alla dimostrazione del rispetto delle condizioni di sicurezza oppure alla previsione della preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in</p>
---	---



<p>atto della sussistenza dei seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;</li> <li>○ installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.</li> </ul> <p>• Per gli aspetti idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i le seguenti criteri, oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;</li> <li>b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</li> <li>c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;</li> <li>d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera b);</li> <li>b) sia dimostrato che gli interventi non</li> </ul> </li> </ul>	<p>sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.</p> <p>23. Fermo restando il contenuto del comma 22, si precisa quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;</li> <li>b) è consentito realizzare brevi tratti stradali di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 metri, assicurando comunque la trasparenza idraulica dell'infrastruttura ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</li> <li>c) è consentito realizzare parcheggi a raso di superficie inferiore a 500 m<sup>2</sup> compreso quelli nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr30, assicurando comunque che si venga a determinare un aumento della pericolosità in altre aree;</li> <li>d) sono consentiti ulteriori interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e agro-pastorale, opere di arredo urbano, recinzioni come sanciti dalla legge, comunque diversi da quelli indicati nel presente articolo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni e non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.</li> </ul> <p>24. Nelle situazioni caratterizzate da <u>pericolosità sismica molto elevata</u> oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia valgono le prescrizioni indicate al comma 17.</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 16</b> <i>Fattibilità e agibilità/abitabilità</i></p> <p>1. Per gli interventi in fattibilità condizionata e limitata, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità degli edifici o di loro parti fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere necessarie previste, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza,</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 17</b> <i>Casse di espansione</i></p>
--	--

<p>determinano aumento delle pericolosità in altre aree;</p> <p>e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;</p> <p>f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;</p> <p>g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;</p> <p>h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;</p> <p>i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;</p> <p>l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;</p> <p>m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la</p>	<p>1. Nelle aree individuate in cartografia con apposito perimetro o sigla per essere destinate a cassa di espansione di alcuni corsi d'acqua, è ammessa la realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la realizzazione delle casse stesse, nel rispetto della disciplina del Piano Rischio Grandi Alluvioni approvato con deliberazione n. 235/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, e dalla L.R. n. 41/2018.</p> <p>2. Nelle stesse aree sono inoltre ammesse l'attività agricola, gli interventi di ripristino ambientale e rinaturalizzazione anche per finalità legate al tempo libero, allo svago, all'osservazione naturalistica, comunque non in contrasto con la disciplina sovraordinata indicata al comma 1.</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 18</b> <i>Sorgente Tesorino</i></p> <p>1. Nell'area di salvaguardia della Sorgente mineraria Tesorino determinata con DRT n. 1.060 del 3 marzo 1997 per una zona di rispetto estesa per un raggio di 200 metri dalla sorgente e dal pozzo minerale, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni trasformazione urbanistico-edilizia, fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.</p> <p>2. Nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. n. 38/2004 e della disciplina del P.G.R.A., nell'area di salvaguardia delle Sorgente Tesorino sono vietate le seguenti attività o destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dispersione ovvero immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;</li> <li>• accumulo di concimi organici;</li> <li>• dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;</li> <li>• spandimento di pesticidi e fertilizzanti;</li> <li>• apertura di cave e pozzi;</li> <li>• discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;</li> <li>• stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;</li> <li>• centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;</li> <li>• impianti di trattamento di rifiuti;</li> <li>• pascolo e stazzo di bestiame;</li> <li>• l'installazione di pozzi a perdere.</li> </ul>
---	--

<p>vulnerabilità.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Per gli aspetti sismici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata sono da valutare i seguenti aspetti, oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia:<ul style="list-style-type: none"><li>a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica,—sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica;</li><li>b) Nella redazione delle indagini di cui al punto precedente. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;</li></ul></li></ul> <p>Qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni delle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 06.05.2005 e successive modificazioni, della LR n.21 del 21.05.2012 circa le disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e delle Norme Geologico Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.</p> <p><b>Casse d'espansione.</b> In cartografia (tavola 1p) sono individuate con apposito perimetro o sigla le aree destinate a cassa di espansione di corsi d'acqua. In tali aree è ammessa la realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la realizzazione delle casse stesse, nel rispetto delle norme di PAI vigenti.</p> <p>Sono inoltre ammesse l'attività agricola ordinaria, gli interventi di ripristino ambientale e rinaturalizzazione anche per finalità legate al tempo libero, allo svago, all'osservazione naturalistica, comunque non in contrasto con le prescrizioni del PAI vigente.</p>	
---	--

**Sorgente Tesorino.** Nell'area di salvaguardia della Sorgente mineraria Tesorino determinata con DRT n°1060 del 3.3.1997 per una zona di rispetto estesa per un raggio di 200 metri dalla sorgente e dal pozzo minerale, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni edificazione, fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

Inoltre nel rispetto dell'articolo 30 del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. 86/94 e della disciplina del P.G.R.A. sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- l'installazione di pozzi a perdere; per quelli esistenti si devono essere adottano le misure per il loro allontanamento.

**Risorse naturali e Piano del Verde.** Per conservare le risorse naturali, ed in particolare le risorse floristiche e faunistiche del territorio comunale sono vietate nel rispetto della L.R. 56/2000 le seguenti attività:

- la cattura, l'uccisione, il danneggiamento e il disturbo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato B della LR 56/2000;
- il mancato rispetto dei limiti e delle modalità di prelievo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato C1 della LR 56/2000;
- la raccolta o il danneggiamento delle specie rare di flora e il rispetto dei limiti di cui all'art. 6 e all'Allegato C della LR 56/2000.

Apposito Regolamento comunale, sulla base del Piano del Verde vigente, approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 26 gennaio 2008, potrà individuare puntualmente le aree di particolare rilevanza naturalistica e le specie di flora e fauna di interesse comunale. Tale quadro di

<p>valori permetterà una più consapevole gestione della materia e di controllare la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici di interesse naturalistico.</p> <p>Sempre in attuazione del Piano del Verde, con specifici progetti esecutivi, il Comune fornisce indicazioni e incentivi per la ricostruzione di siepi, filari alberati con funzioni ecologiche, agricole e paesaggistiche per conseguire i seguenti risultati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• il collegamento ecologico tra i diversi sistemi naturali;</li><li>• la difesa idrogeologica;</li><li>• l'incremento della varietà del mosaico paesaggistico e della ricchezza percettiva delle sue singole tessere;</li><li>• la funzione di frangivento, a protezione delle colture agrarie;</li><li>• la produzione legnosa ad uso familiare;</li><li>• l'azione tampone e di depurazione delle acque percolanti, per migliorare la qualità delle acque.</li><li>• la schermatura di fonti di inquinamento acustico con particolare riferimento alla rete viaria principale e di riduzione dell'inquinamento dell'aria.</li></ul> <p>Il progetto può essere agevolato dall'accesso a fondi comunitari (ad esempio Piano Sviluppo Rurale 2007-2013), fondi regionali per la gestione faunistica del territorio da attivare presso i relativi Ambiti Territoriali di Caccia, fondi regionali per la gestione della Rete Natura 2000.</p>	
---	--

**Articoli 12 vs 21, 13 vs 24, 14 e 15 vs 25, 17 vs 26, 18 vs, 14, 15, 16, 17 e 18, 33 vs 23, 34 vs 22 e 27: note a chiarimento.**

La nuova stesura e la diversa articolazione della disciplina intendono evidenziare come le condizioni per le quali sia possibile trasformare i suoli con le relative salvaguardie vincolistiche, ambientali e naturalistiche debbono risultare basilari e propedeutiche alle possibili trasformazioni del territorio e, pertanto, in luogo della loro collocazione a valle della disciplina generale del territorio, vengono spostate nella parte delle norme che concerne le condizioni per l'attuazione del regolamento urbanistico. Nella disciplina sull'assetto del territorio vengono poi chiaramente individuate le norme a tutela del paesaggio e, come tali, comprendenti il paesaggio fluviale dell'Arno e dei corsi d'acqua in generale, quello dei piccoli laghi con le peculiarità dell'area già utilizzata quale sito di stoccaggio dei rifiuti urbani e industriali de "le Conche"; di concerto, oltre a significare le diverse attitudini del paesaggio della pianura e quello della collina, si indicano le potenzialità e le salvaguardie e delle relative aree di rispetto, così come le possibili utilizzazioni delle cave e delle aree destinate a depositi di inerti.

Testo originale	Testo modificato
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 19</b> <b>Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto</b></p> <p><b>Definizione.</b> Le infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali, le linee ferroviarie, le aree di rispetto, definite all'articolo 19 del Piano strutturale.</p> <p><b>Gerarchia della rete.</b> L'obiettivo primario di migliorare l'esistente si ha nell'aumentare l'effetto di rete organica, assecondando la seguente gerarchia funzionale e le relative indicazioni operative:</p> <p><b>1) Grande direttrice nazionale:</b> SGC Fi-Pi-Li e sua interconnessione (svincolo di Montopoli), intorno al quale si possono localizzare attrezzature per servizi alle persone, per il ristoro e la ricezione, parcheggi e servizi ai mezzi.</p> <p><b>2) Viabilità di supporto ai sistemi locali di interesse intercomunale:</b> strada regionale 67 Tosco-romagnola, strada provinciale 65 Romanina – Bretella del Cuoio, strada provinciale n. 6 di Giuncheto. Si qualificano come strutture che hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica intercomunale, ma anche di integrazione della rete urbana di pianura, dove hanno svolto la funzione di generare i poli urbani stessi. Lungo tali viabilità si limita la crescita del tessuto edilizio, sempre evitando la saldatura tra nuclei urbani, in modo da garantire la salvaguardia delle funzioni viarie e la scorrevolezza. Si realizzano spazi a parcheggio e corsie laterali per garantire la sosta temporanea senza intralci. Si controllano gli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati. Il sistema intercomunale è completato dalla <b>Viabilità per le funzioni ricreative e ambientali:</b> Strada provinciale 36 Palaiese, tratto della Strada provinciale 39 San Miniato – San Lorenzo. Lungo tale percorso devono essere tutelate le visuali paesaggistiche e per i manufatti e gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità.</p> <p><b>3) Viabilità di connessione dei poli urbani comunali, Viabilità minore di connessione tra gli insediamenti e i percorsi del territorio e rete della viabilità minore del territorio rurale, storica e recente:</b> la rete di connessione fra i</p>	<p style="text-align: center;">diviene articoli 29 e 32 <b>Articolo 29</b> <i>Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto – Definizione e individuazione</i></p> <p>1. Le infrastrutture e per la mobilità sono le strade, i nodi stradali, le linee ferroviarie con le relative fasce di rispetto, definite all'articolo 19 del piano strutturale.</p> <p>2. Nel territorio comunale è individuato un sistema funzionale relativo alle infrastrutture per la mobilità, che attraversa i paesaggi della pianura e della collina e ne costituisce l'elemento di interconnessione e valorizzazione sia verso l'interno che verso l'esterno. Esso è costituito dalla ferrovia Firenze-Pisa, dalla S.G.C. FI-PI-LI, dalle strade statali, dalle strade regionali, dalle strade provinciali, dalle strade comunali e dalla viabilità minore di interesse locale pubblica e/o di uso pubblico e privata. Nel sistema sono ricomprese le strade già esistenti e quelle già progettate da parte di altri enti o previste nel lo strumento urbanistico generale in conformità con quanto indicato nel piano strutturale.</p> <p>3. Per quanto riguarda la ferrovia si individua il solo tratto della linea Firenze-Pisa, direttrice trasversale di primario interesse regionale, con caratteristiche di linea alta potenzialità e velocità non superiori ai 200 Km/h e dove insiste la Stazione di San Romano, che costituisce struttura polare e di servizio per tutto il Comprensorio del Cuoio e di parte del Val d'Arno inferiore, anche per essere nodo di integrazione fra diverse modalità e vettori di trasporto.</p> <p>4. Per quanto riguarda le strade di interesse sovracomunale si individuano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il tratto della S.G.C. FI-PI-LI passante all'interno del territorio identificato ai fini del PS e del RU e, secondo le definizioni del nuovo Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), classificato come "Strada extraurbana principale" di tipo B;</li> <li>• le strade che hanno funzione di connessione territoriale di livello provinciale e regionale, individuate dal Codice della strada sia come "strade extraurbane secondarie", quali i tratti della strada regionale, già statale, n. 67</li> </ul>

<p>centri e i percorsi del territorio aperto e naturale. Rappresenta la trama capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio.</p> <p><b>Prescrizioni per la viabilità storica e le strade bianche.</b> La viabilità minore storica è la base per l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale e di un circuito di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali, come indicato nel successivo articolo 36.</p> <p>I tracciati storici, individuati in cartografia in giallo (tavola 1p), devono essere valorizzati, senza la modifica delle dimensioni o variazioni significative del tracciato. L'allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico. Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati. Non è ammessa la chiusura e l'interdizione al pubblico accesso di percorsi storici e sentieri, anche se ricadenti in aree di proprietà privata.</p> <p>Non è ammessa l'asfaltatura delle <b>strade bianche</b> esistenti. È consentita la modifica del manto di copertura delle strade bianche esistenti per i tratti con pendenza media superiore al 10% o in tratti antistanti le abitazioni. In tali casi all'asfaltatura saranno preferite tecniche che assicurano la permeabilità del terreno (tessuto non tessuto e similari)</p> <p><b>Rete ferroviaria.</b> La rete ferroviaria è costituita dalla <b>linea Pisa-Firenze</b>, direttrice trasversale di primario interesse regionale, per la quale nel PTC è previsto il potenziamento del servizio metropolitano. La <b>Stazione di San Romano</b>, è oggetto di interventi che ne incrementino le funzioni con attività commerciali, di ristoro e servizi vari alla persona, sulla base di un progetto attuativo, come indicato nel successivo articolo. La stazione è una porta del Valdarno inferiore, per questo si organizza l'integrazione fra modalità di trasporto pubblica e privata, con coordinamento degli orari, servizi vari, parcheggi scambiatori.</p> <p><b>Fasce di rispetto.</b> Le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge e costituiscono comunque limite di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto si possono realizzare viabilità di servizio</p>	<p>Tosco-Romagnola, della strada provinciale n. 6 di Giuncheto, della strada provinciale n. 36 Palaiese, della strada provinciale n. 39 San Miniato – San Lorenzo, della strada provinciale n. 65 Romanina e della strada provinciale n. 66 Francesca-bis;</p> <p>5. Per quanto riguarda le strade di interesse comunale, si individuano le strade esterne ai centri abitati con funzione di collegamento fra gli stessi e le strade interne ai centri abitati, sia esistenti che in progetto tutte classificabili di tipo F ai sensi del C.d.S., dove le prime integrano la funzione svolta anche dalle strade di interesse sovracomunale, mentre le seconde caratterizzano la struttura urbana dei centri abitati.</p> <p>6. Per quanto riguarda le strade minori si individua tutta la viabilità di campagna, vicinali e poderali oltre che le strade comunali a servizio dei nuclei agricoli, delle case sparse, dei fondi agricoli, la cui origine è generalmente remota, in parte esistenti e documentate dalle carte storiche del quadro conoscitivo del P.S. e in parte documentate ma compromesse e/o alterate nel percorso.</p> <p>7. Le strade minori sono strettamente inserite nel paesaggio agrario di cui costituiscono parte integrante: ne formano la maglia strutturale così come le strade urbane di quartiere costituiscono le strutture portanti dei centri abitati. Esse svolgono una importante funzione per il mantenimento del territorio agricolo e per la valorizzazione turistica e culturale del territorio.</p> <p>8. In analogia al quadro normativo sovraordinato, si definisce strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale. Con queste caratteristiche nella cartografia del R.U. le strade sono individuate, con mero valore dichiarativo e non esaustivo, in colore bianco.</p> <p>9. Quanto alle strade private, queste si individuano nella viabilità privata a servizio di lotti fondiari.</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 32</b> <i>Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto - Prescrizioni</i></p> <p>1. Il R.U. definisce i tracciati, la larghezza e le intersezioni delle nuove strade secondo quanto stabilito dal D.M. del 15 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>2. Il R.U. indica i tracciati di modifica di alcune strade di interesse sovracomunale, fermo restando che i progetti esecutivi di tali opere</p>
--	--

<p>o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili. Nella fascia di rispetto lungo la provinciale Romanina si possono localizzare impianti di distribuzione di carburante e servizi connessi.</p> <p>Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale o ferroviario.</p> <p><b>Strade e percorsi urbani.</b> Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono indicate in bianco le strade urbane, gli slarghi, gli accessi ad abitazioni nel tessuto urbano. Tale indicazione è relativa ad una funzione in essere e non ad uno stato di proprietà pubblica o privata.</p> <p><b>Strade di progetto.</b> L'indicazione grafica delle strade di progetto, degli allargamenti stradali, delle rotatorie, in rosso in cartografia, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani Attuativi o della progettazione esecutiva dell'opera e i tracciati delle infrastrutture indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati, all'interno di una fascia di rispetto di ml 25 per lato, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.</p>	<p>dovranno comunque essere definiti in sede di progettazione definitiva ed esecutiva e concordati con gli enti proprietari e/o gestori delle stesse strade quando ne ricorrano i presupposti.</p> <p>3. In ordine al contenuto del comma 2, l'indicazione grafica delle strade di progetto, degli allargamenti stradali e delle rotatorie, ha valore di massima e i tracciati possono essere sempre modificati, all'interno della fascia che ne individua il tracciato strategico della larghezza di 25 metri per lato, senza che ciò comporti variante al regolamento urbanistico. In attesa dei progetti sono vietate tutte le trasformazioni territoriali che impediscano la realizzazione degli interventi programmati.</p> <p>4. Le strade di interesse sovracomunale dovranno mantenere la loro funzione di connessione territoriale fra i centri abitati evitando di essere trasformate in strade urbane con il proliferare di accessi di carattere privato: è necessario che questi ultimi siano ridotti di numero concentrando gli accessi a dette strade in alcuni snodi di intersezione con strade di diversa funzione, da realizzare prevalentemente con rotatorie.</p> <p>5. Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire un loro uso agevole e la carreggiata non potrà essere di larghezza minore di 7 m con marciapiedi lungo entrambi i lati di 1,5 m.</p> <p>6. Negli adeguamenti delle strade del territorio urbanizzato, è prescritto l'inserimento di marciapiede non inferiore a m. 1,50 esistenti, nonché l'introduzione di filari alberati e la sistemazione di elementi di arredo urbano dove motivatamente possibile.</p> <p>7. La viabilità esistente e di progetto dovrà essere adeguata alle esigenze delle categorie disabili con la previsione e creazione di percorsi sicuri e accessibili.</p> <p>8. Per quanto riguarda la nuova viabilità privata, se di uso pubblico o collettivo, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quando destinate ad essere percorse in entrambi i sensi di marcia devono avere una larghezza minima di 6,00 metri riducibile a 4,50 metri nel caso in cui la strada sia di accesso a non più di due unità immobiliari e la superficie utile lorda complessiva delle due unità non sia superiore a mq. 250.</li> <li>• quando destinate ad essere percorse ad unico senso di marcia le larghezze minime indicate al punto precedente possono essere ridotte fino al limite inferiore di 3,50 m.</li> </ul>
---	---



9. Nella realizzazione della nuova viabilità, ove non diversamente indicato come nei casi di strade-argini per opere di difesa idraulica, dovrà essere mantenuta la permeabilità tra i due lati della strada onde evitare l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico per le zone al contorno.

10. Le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e nelle norme tecniche di attuazione relative alle singole zone omogenee e/o U.T.O.E., sono le seguenti:

Classificazione codice della strada		Fuori dei centri abitati (m)	Dentro centri abitati (m)
<b>B</b>	Extraurbana principale	40	--
<b>C</b>	Extraurbana secondaria	30	--
<b>F</b>	Locale	20	7,5

11. Le suddette distanze non si applicano per i parcheggi pubblici, ancorché posti lungo strade per i quali valgono le distanze dei confini con un minimo di 5,00 m.

12. E' possibile derogare totalmente o parzialmente ai suddetti minimi in caso di piazze o spazi pubblici laddove i prospetti degli edifici prospicienti costituiscano quinte architettoniche rispetto agli spazi stessi.

13. Ai sensi dell'art. 7.2.2. del D.M. Min. Inf. 14 gennaio 2008, eventuali limitazioni dell'altezza degli edifici (HF) in funzione della larghezza stradale saranno stabilite stabilite in sede di formazione dei singoli piani attuativi. In assenza di piano attuativo le distanze da rispettare sono quelle stabilite per la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

14. Le aree in fregio alle strade potranno essere oggetto di piantumazione, fermo restando l'esigenza della sicurezza stradale, e, nelle zone di campagna, muniti di opportune opere idrauliche per il deflusso delle acque meteoriche.

15. Nell'ambito delle aree in fregio e nelle fasce di rispetto è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, opere idrauliche, sistemazioni a verde e il giardinaggio, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili, installazione di reti tecnologiche e installazione di strutture pubblicitarie.

16. I proprietari dei fondi prospicienti la viabilità, autonomamente o in collaborazione con il comune, devono mantenere nelle migliori condizioni di efficienza tali strade compreso la sistemazione delle opere idrauliche laterali e gli

	<p>elementi vegetazionali poste in fregio, in quanto elementi di notevole rilievo ambientale e paesaggistico.</p> <p>17. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ed i progetti di opere pubbliche possono incrementare la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali e turistici. Le piste ciclabili di nuova definizione devono essere della larghezza minima prevista dalla vigente normativa ed essere dotate di tutti gli accorgimenti per la sicurezza stradale.</p> <p>18. Nelle aree di nuova edificazione e in quelle oggetto di ristrutturazione urbanistica i marciapiedi devono essere di larghezza minima di 1,50 m e non presentare ostacoli per la piena accessibilità come definita dalla legge n. 13/1989 e relativo regolamento.</p> <p>19. In ogni caso gli spazi pubblici e le attrezzature di carattere pubblico o di interesse pubblico dovranno rispettare le norme vigenti sulla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno essere previsti posti auto per disabili in misura sufficiente e comunque secondo le disposizioni di legge.</p> <p>20. Nella progettazione gestione delle strade devono inoltre essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano comunale di classificazione acustica vigente.</p> <p>21. Per quanto riguarda la viabilità minore di cui al comma 7 dell'art. 32, quella di origine remoto e con valore storico-testimoniale, individuata in cartografia in giallo, è soggetta alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• deve essere valorizzati, senza la modifica delle dimensioni o variazioni significative del tracciato;</li> <li>• l'eventuale allargamento delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico;</li> <li>• analoga tutela riservata al tracciato deve essere riservata alla morfologia di contorno, definita dalle banchine laterali, dai cigli erbosi o modellati a secco, dai fossi, dalle canalette di scolo, dai muri di delimitazione e protezione, dai gradoni e scalini in pietra;</li> <li>• quando già con superficie viabile sterrata o inghiaia non è consentita l'asfaltatura o la finitura in conglomerato cementizio o la pavimentazione, fatto salvo:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ tratti dove la pendenza sia pari o superiore al 10% o in fregio ad abitazioni;</li> <li>◦ tratti compromessi o in via di</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>compromissione per corrivazione delle acque superficiali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ tratti dove lo stato del sedime compromette la conservazione e la manutenzione dei manufatti posti in suo fregio;</li> <li>• In ogni caso alla finitura con asfalto, con cemento o pavimentazione in materiale lapideo naturale o artificiale, dovranno essere preferite tecniche che assicurano la conservazione della testimonianza storico documentale del tracciato secondo i suoi caratteri morfogenetici, quali il consolidamento del piano viabile con miscele di terre e calce o di terre e cemento.</li> <li>• non è mai ammessa la chiusura e l'interdizione al pubblico.</li> </ul>
--	--

**Articoli 19 vs 29 e 32, 35 vs 30, 36 vs 31: note a chiarimento.**

La nuova stesura prevede come la disciplina che concerne le infrastrutture per la mobilità di ogni ordine e classe siano organicamente ricomprese in una articolato logico e consequenziale, evitando dispersioni. Le norme novellate danno sia la corretta definizione ed individuazione delle infrastrutture stradali, sia esistenti che previste, indicando obiettivi e modalità di conservazione e valorizzazione per quelle con valenza storica e paesaggistica.

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 20</b> <b>Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti. Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Comune, in sede di approvazione dei progetti. È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.</p>	<p style="text-align: center;">diviene parte dell'articolo 37 <b>Articolo 37</b> <i>Zona per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (Zone F)</i></p> <p>1. In questa zonizzazione sono comprese:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche, culturali, sportive e di interesse generale e le relative aree di rispetto;</li> <li>b) le aree e i fabbricati destinati agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie, alle secondarie di primo grado e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968;</li> <li>c) le aree e i fabbricati indicati con la lettera b) del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, foresterie e</li> </ul>

	<p>ristoro, collegate alle attività precedenti;</p> <p>d) le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, indicate con la lettera c) del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968;</p> <p>e) le aree pubbliche o private e i manufatti di uso pubblico destinate alle attività sportive, quali campi per le varie discipline, nonché piscine, palestre e altre strutture connesse.</p> <p>2. In tutte le aree elencate al comma precedente, la nuova edificazione è regolata dai seguenti parametri, salvo deroghe motivatamente concesse dal Consiglio comunale in osservanza dell'art. 41-quater della legge n. 1150/1942 e norme regionali di dettaglio e fermo restando le specificità dei commi successivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC:</b> 35%;</li> <li>• <b>HF:</b> 15 m;</li> <li>• <b>Parcheggi per la sosta di relazione:</b> nella misura indicata dall'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 con l'aggiunta di parcheggi di relazione nella misura di 1 mq per ogni mq di area aperta al pubblico.</li> </ul> <p>3. Nelle aree indicate dalla lettera a) del comma 1, la trasformazione urbanistico-edilizia è regolata dalle norme specifiche per tali attrezzature, fermo restando il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici presenti e ulteriori precisazioni che possono essere decise dal comune, in sede di approvazione dei progetti.</p> <p>4. Nelle aree indicate dalla lettera b) del comma 1, i progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale. Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, previa verifica degli standard urbanistici previsti per legge. In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco, significativamente orientate all'educazione ambientale.</p> <p>5. Nelle aree indicate dalla lettera c) del comma 1, sono possibili solo opere di urbanizzazione secondaria e le relative strutture complementari e sussidiarie, fermo restando la salvaguardia delle prerogative e dei vincoli di natura storico, architettonica e ambiente per gli edifici esistenti. Nei casi di progetti d'iniziativa diversa dal comune o di enti pubblici riconosciuti, la realizzazione è subordinata a preventiva stipula di una convenzione con il comune che stabilisca le modalità della gestione, l'uso e l'interesse</p>
--	---

	<p>pubblico e/o generale.</p> <p>6. Nelle aree indicate con la lettera d) del comma 1 è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, subordinatamente a progetti unitari di sistemazione.</p> <p>7. Nelle aree indicate con la lettera e) del comma 1 è consentita la realizzazione di interventi costituiti da progetti d'insieme che contengano le varie attrezzature previste comprensive di quelle di servizio e complementari (attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie) e la necessaria urbanizzazione e dove uno spazio complessivo non inferiore al 20% della superficie territoriale individuata deve essere destinata a parcheggio, mentre gli edifici di servizio non potranno coprire più del 20% dell'area residua con un indice territoriale di 0,4 mq/mq. Nei casi di progetti d'iniziativa diversa dal comune su area di proprietà comunale, la realizzazione è subordinata a preventiva stipula di convenzione che preveda la concessione dell'uso del suolo con durata determinata dall'A.C. in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e alla gestione degli impianti.</p> <p>8. Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente, non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata agli impianti stessi.</p>
--	---

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p><b>Articolo 21</b> <b>Aree destinate all'istruzione</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie (elementari), alle secondarie di primo grado (scuole medie) e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> I progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale.</p> <p>Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, previa verifica degli standards urbanistici previsti per legge, per gli edifici pubblici da definire con progetto esecutivo</p>	<p><i>(disciplina ricompresa nell'art. 37)</i></p>

<p>comunale, per gli edifici privati da definire mediante Variante al Regolamento urbanistico.</p> <p>In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco.</p> <p>I progetti di ristrutturazione e di sistemazione delle aree verdi scolastiche devono essere orientati alle attività ricreative dei bambini e a quelle didattiche, soprattutto per quanto riguarda l'educazione ambientale.</p>	
--	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo modificato</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 22</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le aree indicate con la lettera b) del D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, foresterie e ristoro, collegate alle attività precedenti.</p> <p>Nell'UTOE 3 si considerano le attrezzature a servizio delle imprese e dei lavoratori, quali mense, ristoranti, centri di formazione, di servizio tecnologico e informatico, strutture per lo svago e l'attività fisica, centri di rappresentanza, sale riunioni. Inoltre si considerano le aree a disposizione delle imprese locali per depositi, stoccaggi e usi temporanei, collegati alle attività produttive.</p> <p><b>Interventi ammessi nelle aree libere.</b> Le aree possono essere espropriate e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quelle indicate nel punto precedente. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate al tempo libero, allo svago, allo sport, alle attività culturali.</p> <p><b>Edifici esistenti.</b> Per gli edifici esistenti, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nelle cartografie, altrimenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione ristrutturazione edilizia e ampliamenti nei limiti dei parametri stabiliti nel punto successivo.</p> <p><b>Nuovi interventi.</b> Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il comune che</p>	<p style="text-align: center;"><i>(disciplina ricompresa nell'art. 37)</i></p>

<p>stabilisca le modalità della gestione, l'uso e l'interesse pubblico. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale. Le nuove costruzioni dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo: R.C. del 35%. L'altezza massima è fissata in m. 15 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio, pertinenziali e di uso pubblico.</p>	
---	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 23</b> <b>Verde attrezzato e per il tempo libero</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, per attrezzature sportive e per il tempo libero che non comportino superfici coperte. Sono le aree indicate con la lettera c) del D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale e sono opere di urbanizzazione primaria.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione, nei quali si stabiliscono anche le attività ammesse nei chioschi.</p>	<p style="text-align: center;"><i>(disciplina ricompresa nell'art. 37)</i></p>

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 24</b> <b>Aree per impianti sportivi</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le aree pubbliche o private di uso pubblico per le attività sportive, quali campi sportivi per le varie discipline, piscine, palestre, campi da tennis e altre strutture connesse. Nel caso di proprietà pubblica dei suoli, rientrano fra le aree indicate con la lettera c) del D.M. 1444/1968 e sono opere di urbanizzazione primaria.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Sono regolate da progetti unitari (Piani attuativo). Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a parcheggio con verde alberato, e mentre gli edifici di servizio potranno coprire non più del 20% dell'area residua con un indice territoriale di 0,4 mq./mq.</p> <p>Inoltre in tali aree, con funzione di servizio per gli</p>	<p style="text-align: center;"><i>(disciplina ricompresa nell'art. 37)</i></p>

<p>utenti e complementare rispetto a quelle sportive, sono ammesse attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie.</p> <p>I nuovi impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati convenzionati con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune, in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e ai tempi dell'ammortamento finanziario.</p> <p>Negli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti per adeguamenti funzionali nel rispetto dell'indice precedente e comunque per il 50% della superficie utile esistente.</p> <p>Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente, di norma non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.</p>	
---	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 25</b> <b>Aree per parcheggi pubblici e, parcheggi privati</b></p> <p><b>Definizione.</b> I <i>parcheggi pubblici</i> sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968. I <i>parcheggi privati</i> sono le aree a corredo dei fabbricati con tale vincolo di destinazione. I parcheggi di progetto nelle tavole del Regolamento urbanistico hanno un valore indicativo e i Piani o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Nei parcheggi pubblici o privati superiori a 250 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi, e assicurare la permeabilità dei suoli nel rispetto della Delibera C.R. 230/94. Le alberature di alto fusto devono essere almeno una ogni 100 metri quadri di parcheggio.</p> <p><b>Parcheggi privati.</b> Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali e nei casi di cui all'Allegato 1 art.7 comma 2 del regolamento Edilizio vigente, dovranno essere di superficie non inferiore a mq 1,5 per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la superficie utile lorda</p>	<p style="text-align: center;"><b>diviene</b> <b>Articolo 38</b> <i>Aree per parcheggi pubblici, privati e di relazione – Area campeggio (Zone F)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I <i>parcheggi pubblici</i> sono le aree definite dall'art. 3, comma 1 e lett. d), del D.M.b n. 1444/1968. I <i>parcheggi privati</i> sono le aree a corredo dei fabbricati con tale vincolo di destinazione. I <i>parcheggi di relazione</i> sono le aree dotazionali definiti dall'art. 22 della L.R. n. 28/2005 e già indicati all'art. 5.</li> <li>2. I parcheggi pubblici o di uso pubblico di progetto nelle tavole del regolamento urbanistico hanno un valore indicativo e i piani o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni.</li> <li>3. L'<i>area di campeggio</i> è definita come indicato dall'art. 24 della L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale).</li> <li>4. Nei parcheggi pubblici, privati o di relazione superiori a 250 mq si dovranno attuare sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi e assicurare la permeabilità dei suoli nel rispetto della Delibera C.R. n. 230/1994.</li> <li>5. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove</li> </ol>



<p>dell'unità abitativa immobiliare sia superiore a mq 45 metri quadri, dovranno essere comunque assicurati due posti auto dal richiedente. Per superfici inferiori almeno un posto auto. Per posto auto si considerano mq 25.</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non siano rispettati i precedenti parametri o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.</p> <p>Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati fino al raggiungimento di tale dotazione.</p> <p>I parcheggi privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.</p> <p>Gli spazi da destinare a parcheggio per le attività commerciali sono indicati nel precedente articolo 4.</p> <p>I parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 metri quadri di superficie di vendita, si devono adeguare alle caratteristiche indicate all'articolo 31 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.</p>	<p>costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore a 1,5 metri quadri per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la SE dell'unità immobiliare sia superiore a 45 metri quadri, dovranno essere comunque assicurati due posti auto per ogni unità immobiliare. Per unità immobiliari con SE inferiore a 45 metri quadri e negli interventi fino alla ristrutturazione conservativa dovrà essere garantito almeno un posto auto. Il posto auto completo è considerato della misura di 25 metri quadri oppure che sia autonomamente utilizzabile.</p> <p>6. I posti auto individuati dovranno essere legati all'u.i. di riferimento con vincolo di pertinenzialità. Non è ammesso alienare separatamente i posti auto come sopra determinati dalle singole unità immobiliari cui si riferiscono o effettuare il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.</p> <p>7. Per l'area destinata a campeggio si applicano le norme regionali vigenti e nuova volumetria è ammessa solo per adeguare i servizi alle medesime norme e regolamenti regionali. Nelle strutture esistenti sono possibili attività di supporto alla presenza degli ospiti, quali spacci di generi alimentari e locali per la loro cottura, nella misura massima di 100 m<sup>2</sup> di SE e con HF pari ad un massimo di 3 m.</p>
--	---

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 26</b> <b>Distributori di carburante</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le aree nelle quali sono installati gli impianti e si svolge l'attività di distribuzione di carburante con i servizi collegati.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazione commerciale, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.</p> <p>I progetti edilizi in queste aree dovranno considerare, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.</p> <p><b>Attività esistenti.</b> I distributori di carburante confermati nella loro localizzazione, potranno essere dotati, qualora sprovvisti, di servizi igienici ed eventuali altri locali di ristoro e/o servizio agli autoveicoli, delle attività complementari e</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 26</b> <i>Pertinenze di servizio delle strade -(zone F – C.d.S. art. 24, 4c.)</i></p> <p>1. Sono le aree, coi relativi manufatti e aree di parcheggio, destinate al servizio della strada e dei suoi utenti, individuate e disciplinate secondo il dettato del D.Lgs. n. 32/1998 e della L.R. n. 28/2005, significativamente per il completamento delle strutture con destinazione commerciale, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.</p> <p>2. Le aree ove esistono distributori di carburante potranno essere dotati, delle attività complementari e accessorie con manufatti che rispettino i seguenti parametri:  <b>SE:</b> 150 m<sup>2</sup>;  <b>HF:</b> 3,50 m., escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza utile (HU) massima di 5,50 m.</p> <p>3. Per le aree dove sono previsti nuovi</p>

<p>accessorie con manufatti per una superficie compresa tra 25 e massima di 150 mq, e altezza massima non superiore a m. 3,50; escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5,50.</p> <p>In caso di ristrutturazione di distributori esistenti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che consentano l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo degli edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di m. 10.</p> <p>I sostegni per l'installazione di pensilina a sbalzo e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di m. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.</p> <p>Una volta terminata l'attività tali aree sono equiparate alle fasce di rispetto e di pertinenza stradale.</p> <p><b>Nuove attività.</b> Nuovi distributori di carburante possono essere collocati lungo la strada provinciale Romanina, con esclusione delle pertinenze di immobili in aree residenziali e con esclusione delle aree a pericolosità molto elevata nel rispetto della L.R. 21/2012. Devono essere dotati di servizi igienici pubblici, locali di servizio per i veicoli e i conducenti, l'attività commerciale dell'impianto può raggiungere una SUL di mq 140, mentre la SUL complessiva non deve essere superiore a mq 250, con una altezza massima di m. 3,50, escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5,50.</p> <p>La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso mq 5.000.</p> <p>Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di m. 10.</p> <p>Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli, nonché l'adeguato scarico e riconversione delle acque, con il controllo della qualità.</p>	<p>impianti di distribuzione carburante, le attività accessorie e complementari sono realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:  <b>Sf:</b> max 8.000 m<sup>2</sup>;  <b>SE:</b> 250 m<sup>2</sup>;  <b>HF:</b> 3,50 m. escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza utile (HU) massima di 5,50 m.</p> <p>4. Sia in caso di ristrutturazione di aree esistenti che di realizzazione nuovi impianti, l'edificazione di tutte le attrezzature complementari e accessorie, ivi compreso i sostegni delle pensiline, è consentita oltre la delimitazione della fascia di rispetto stradale, nel rispetto della normativa vigente, ad una distanza minima di 5 metri da questa e il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di 10 metri. Per le pensiline è consentita una altezza utile massima di 5,50 metri, misurati all'intradosso, senza limitazioni di superficie e il loro aggetto non deve superare, in proiezione verticale, il ciglio interno dello spartitraffico delimitante il piazzale.</p> <p>5. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli, nonché l'adeguato scarico e riconversione delle acque, con il controllo della qualità.</p> <p>6. I progetti edilizi in queste aree dovranno considerare, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.</p>
--	---

**Art. 26: note a chiarimento.**

L'articolo proposto, oltre ad annoverare secondo legge le pertinenze stradali tra le ree di tipo

“F” ai sensi del D.M. n. 1444/1968, ripristina le condizioni per il pieno rispetto della normativa nazionale e regionale di settore, introducendo idonei parametri e limiti per l'attuazione delle possibili trasformazioni urbanistico-edilizie necessarie.

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 27</b> <b>Cimitero e relativo vincolo di rispetto</b></p> <p>Comprendono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni) e nel caso di nuovi interventi non possono avere larghezza inferiore a 100 metri. All'interno delle fasce di rispetto è vietata la nuova edificazione.</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 40</b> <i>Aree cimiteriali e relativi vincoli di rispetto</i></p> <p>1. Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. 2. Le fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni) e nel caso di nuovi interventi non possono avere larghezza inferiore a 100 metri.</p>

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 28</b> <b>Le aree storiche (zone A)</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformato. Sono rappresentate dai centri urbani storici di Montopoli V.A. e Marti, da quello di Casteldelbosco, dai nuclei storici generatori degli insediamenti di Capanne e San Romano. Per i centri storici di Montopoli e Marti la conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte. Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria. Sono individuate in cartografia con un apposito colore e sono assimilate alle zone A del D.M. 1444/1968.</p> <p><b>Destinazione d'uso.</b> La destinazione ammesse sono prevalentemente residenziali, religiose e culturali, commerciali di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro (bar, ristorante), uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona, direzionali e artigianali, che non comportino inconvenienti quali ad esempio rumori, polveri, orari di esercizio dell'attività etc..</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 33</b> <i>Le aree storiche (Zone A)</i></p> <p>1. Sono le parti di territorio contraddistinte da insediamenti che rivestono carattere storico e sono assimilate alle zone A dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 con destinazione prevalentemente residenziale o con questa compatibile. Nella cartografia di supporto le aree sono individuate con colore rosa, mentre per ogni singolo edificio sono altresì indicate le categorie d'intervento 2. Le aree indicate al comma 1 sono sostanzialmente circoscritte dai centri urbani storici di Montopoli V.A. e Marti, da quello di Casteldelbosco e dai nuclei storici generatori degli insediamenti di Capanne e San Romano. Quando costituiscono un insieme omogeneo e integrato con l'ambito circostante la conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte e sono individuati in cartografia con opportuna perimetrazione per significarne la loro attitudine al restauro e/o alla ristrutturazione urbanistica degli ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, collettiva e culturale specifica ed originaria. 3. Con riferimento alle definizioni date all'art. 7, di seguito vengono specificati gli interventi ammissibili per singola tipologia edilizia riconoscibile, significando che per gli edifici ai punti a) e b) gli interventi dovranno</p>

<p><b>Unità immobiliari.</b> La dimensione minima delle nuove unità immobiliari, ricavate da frazionamenti di edifici esistenti, non può essere minore di mq 45 di superficie utile lorda.</p> <p><b>Interventi ammessi per tipologia edilizia.</b> Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 7 e specificati nei punti successivi. Per gli edifici ai punti a) e b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie precisate nel Regolamento.</p> <p>Nel caso di edifici in area a pericolosità molto elevata si applicano comunque le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.</p> <p>In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente classificazione:</p> <p><b>a) Edifici di interesse storico e architettonico</b> Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>edifici specialistici religiosi</u>: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo.</li> <li>• <u>edifici specialistici civili</u>: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;</li> <li>• <u>ville, palazzi</u>: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.</li> </ul> <p>In questa classe si ritrovano gli edifici con vincolo architettonico e monumentale, individuati con apposito simbolo nelle cartografie in scala 1/2.000</p> <p>L'intervento ammesso è il restauro con i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;</li> </ul>	<p>essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie derivabili dai morfotipi esistenti e consolidati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici di interesse storico e architettonico;</li> <li>• Edifici di interesse storico e ambientale;</li> <li>• Edifici degradati o in contrasto.</li> </ul> <p>4. Tra gli <b>edifici di interesse storico e architettonico</b> sono compresi i seguenti tipi edilizi, tra i quali taluni con vincolo architettonico e monumentale come indicati in cartografia con la lettera "R":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>edifici specialistici religiosi</u>: quali chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi, e tutti rivestono interesse collettivo;</li> <li>• <u>edifici specialistici civili</u>: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole, e tutti rivestono interesse collettivo;</li> <li>• <u>ville, palazzi</u>: già destinate a residenza e caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti succedutesi nel tempo; possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.</li> </ul> <p>5. Sugli edifici di cui al comma 4 è ammesso solo il restauro con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;</li> <li>• la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;</li> </ul>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;</li> <li>• l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.</li> </ul> <p><b>Destinazioni d'uso per tipi edilizi.</b>  <b>Edifici specialistici religiosi e specialistici civili:</b> le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.  <b>Ville e Palazzi:</b> è ammessa la destinazione residenziale originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi. In questo caso l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali di</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterazione delle caratteristiche morfologiche e decorative;</li> <li>• l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico;</li> <li>• per gli edifici religiosi e quelli specialistici civili devono prevalere usi coerenti con la loro accezione di essere opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>• per le ville e i palazzi è ammesso l'eventuale aumento delle unità immobiliari se gli alloggi sono ricavati e distribuiti su porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo.</li> </ul> <p>6. Tra gli <b>edifici di interesse tipologico e ambientale</b> si annoverano tipologie ambedue caratterizzate dall'aver un impianto storico anche se in parte trasformati, ovvero realizzati più recentemente, ma tali da completare il contesto storico/urbano, tutto con questa elencazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>edifici di base seriali</u>: fabbricati modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;</li> <li>• <u>edifici già rurali</u> inseriti nel tessuto edilizio;</li> <li>• <u>palazzetti</u>;</li> <li>• <u>villini</u> otto/novecenteschi.</li> </ul> <p>7. Gli <u>edifici di interesse tipologico</u>, sono individuati in cartografia con campitura rossa e n. 1 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R1 con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione del profilo originario delle coperture;</li> <li>• conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;</li> <li>• conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i</li> </ul>
--	---

<p>vicinato al solo piano terreno.</p> <p><b>b) Edifici di interesse tipologico e ambientale:</b> Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• edifici di base seriali: edifici modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;</li> <li>• edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio;</li> <li>• palazzetti;</li> <li>• villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano.</li> </ul> <p><b>Edifici di interesse tipologico.</b> Sono individuati in cartografia e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R1 con i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione del profilo originario delle coperture;</li> <li>• conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;</li> <li>• conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori;</li> <li>• conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.</li> </ul> <p>Per gli edifici in condizioni statiche precarie, documentate da appositi elaborati da allegare al progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni, secondo quanto specificato nel precedente articolo 7.</p> <p><b>Edifici di interesse ambientale.</b> Sono edifici di base di impianto storico e in parte trasformati, oppure edifici realizzati più recentemente, ma che completano il contesto storico/urbano in quanto inseriti nel sedime catastale storico. Sono individuati in cartografia e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R2. L'intervento di ristrutturazione è volto a reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico.</p>	<p>rustici maggiori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.</li> </ul> <p>8. Gli <u>edifici di interesse ambientale</u> sono individuati in cartografia con campitura rossa e n. 2 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R2, finalizzato a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico;</li> <li>• mantenere e/o conservare degli elementi decorativi, plastici o pittorici eventualmente presenti sui prospetti.</li> </ul> <p>9. Per gli edifici indicati ai commi 7 e 8 in condizioni statiche precarie, opportunamente documentate e asseverate in sede di progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni.</p> <p>10. Per gli edifici di cui ai commi 7 e 8, individuati in cartografia con apposita simbologia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il complessivo e non parziale rialzamento di un piano (altezza attuale più 3 metri), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico.</p> <p>11. Con gli interventi previsti al comma 10 è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi, a prescindere dalla loro legittimità.</p> <p>12. Tra gli <b>edifici degradati o in contrasto</b> si annoverano edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati o in condizioni di degrado e/o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato all'intorno.</p> <p>13. Per gli edifici indicati al comma 12, identificati in cartografia con campitura grigia e la sigla RU, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con destinazione compatibile con la zona di appartenenza, con un aumento del 20% rispetto alla SE esistente, per due piani fuori terra.</p> <p>14. Per i <b>manufatti non schedati</b>, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di SE e nel rispetto delle altezze preesistenti.</p> <p>15. In tutti i casi, le ristrutturazioni edilizie ricostruttive e le ristrutturazioni urbanistiche devono garantire la dotazione di spazi per</p>
--	--

<p>Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale. Per alcuni di tali edifici, individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano (altezza attuale più metri 3), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi.</p> <p>La <b>destinazione</b> d'uso è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Il piano terra può essere adibito ad attività commerciali di vicinato o artigianali di servizio.</p> <p><b>e) Edifici degradati o in contrasto:</b> sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato. Per tali edifici, identificati in cartografia con la sigla RU, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale o commerciale con un aumento del 20% rispetto alla superficie utile esistente, per due piani fuori terra. Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio, nel rispetto del precedente articolo 4.</p> <p><b>Manufatti non schedati.</b> Per i manufatti non schedati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume e di superficie utile e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come da D.M. 1444/1968 e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.</p> <p><b>Spazi liberi.</b> E' vietato occupare con costruzioni corti, giardini, orti, cortili, chiostre, spazi interni e in genere tutti gli spazi liberi oltre che costruire muri divisorii nell'ambito delle corti. Gli antichi muri divisorii invece devono essere conservati. Nei giardini di edifici storici sono ammessi gli interventi previsti nell'articolo <b>31.Articolo 28</b> <i>Le aree storiche (Zone A)</i></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico</p>	<p>parcheggi, come previsti nell'articolo 39 il rispetto dei parametri indicati all'art. 7, comma 2, e all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, il rapporto di copertura precedente, nonché il rapporto di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994. Nel caso di destinazioni commerciali oltre agli standard pubblici gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle dotazioni indicate all'art. 4-bis.</p> <p>16. Per tutti gli interventi indicati nel presente articolo è in ogni caso è vietato occupare con costruzioni e muri divisorii gli spazi liberi costituiti da corti e cortili, giardini, orti, chiostre; gli antichi muri divisorii invece devono essere conservati. Nei giardini di edifici storici sono ammessi gli interventi previsti nell'articolo 31.</p> <p>17. Nel caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica di edifici con alto rendimento energetico è possibile un ulteriore ampliamento sino ad un massimo del 10% di SE complessiva determinata dalla superficie utile lorda originale. L'ampliamento è mutuato con gradualità come previsto dalla Disciplina sulla riduzione dei consumi di energia in edilizia approvata con deliberazione n. 74/2017.</p> <p>18. Nella zona A esistono inoltre comparti e ambiti soggetti a restauro, ristrutturazione e valorizzazione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:</p> <p><b><u>UTOE n. 1 - Casteldelbosco: PR1 "Villa Braccini":</u></b></p> <p><i>L'intervento si pone l'obiettivo del restauro della villa e delle parti di pregio architettonico, e il recupero mediante ristrutturazione edilizia o urbanistica del rimanente patrimonio con la valorizzazione del parco.</i></p> <p><i>Il restauro è riferito alla sola villa, indicata in cartografia con la lettera "R" e deve avvenire nel rispetto del precedente articolo 28, comma 2, lett.b).</i></p> <p><i>La ristrutturazione edilizia o urbanistica è riferita ai soli immobili non schedati.</i></p> <p><i>Il solo restauro può essere attuato anche con intervento diretto mentre la ristrutturazione urbanistica del rimanente patrimonio immobiliare ed essere attuata con piano attuativo di recupero.</i></p> <p><i><u>Nel caso di ricostruzione con destinazione residenziale, valgono i seguenti parametri:</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>SE:</b> 1.600 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>HF:</b> 6,50 m (massimo due piani fuori terra);;</li> </ul>
---	--

<p>compreso il loro ambiente circostante. Sono rappresentate dai centri urbani storici di Montopoli V.A. e Marti, da quello di Casteldelbosco, dai nuclei storici generatori degli insediamenti di Capanne e San Romano. Per i centri storici di Montopoli e Marti la conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte. Il centro storico di Montopoli è anche soggetto alla disciplina del vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.</p> <p>Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria. Sono individuate in cartografia con un apposito colore e sono assimilate alle zone A del D.M. n. 1444/1968.</p> <p><b>Destinazione d'uso.</b> La destinazione ammesse sono prevalentemente residenziali, religiose e culturali, commerciali di vicinato, attività turistico-ricettive, uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona, direzionali e artigianali, comunque compatibili con la residenza.</p> <p><b>Interventi ammessi per tipologia edilizia.</b> Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 7 e specificati nei punti successivi. Per gli edifici ai punti a) e b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie derivabili dai morfotipi esistenti e consolidati. In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente classificazione:</p> <p><b>a) Edifici di interesse storico e architettonico</b> Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>edifici specialistici religiosi</u>: quali chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi; tutti rivestono interesse collettivo.</li> <li>• <u>edifici specialistici civili</u>: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; tutti rivestono interesse collettivo;</li> <li>• <u>ville, palazzi</u>: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da</li> </ul>	<p><u>Nel caso di recupero per funzioni ricettive, pubbliche o di uso pubblico, l'intervento di nuova edificazione segue i seguenti parametri:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>SE</b>: 3.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>HF</b>: 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);</li> </ul> <p><i>Il progetto di ristrutturazione dovrà documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti di pregio da sottoporre ad interventi di restauro e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado.</i> <i>Per le parti da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto paesaggistico e in particolare tutelare e valorizzare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>la vegetazione riferibile alle sistemazioni esterne (giardini, viali di accesso) della villa e del complesso immobiliare;</i></li> <li>• <i>le recinzioni in muratura e le opere in pietra che facciano parte delle sistemazioni esterne degli edifici o che costituiscano opere di sistemazione e di difesa dei terreni;</i></li> <li>• <i>le alberature in filari e le tracce della strutturazione agricola del suolo;</i></li> <li>• <i>i caratteri architettonici degli edifici esistenti.</i></li> </ul> <p><b>UTOE n. 4 - San Romano: PR1 "Aree ferroviarie e limitrofe alla stazione"</b> <i>L'intervento comprende aree ferroviarie, aree pubbliche e private ed suddiviso in due ambiti (comparti), individuati in cartografia con le lettere "A" e "B". Gli obiettivi del recupero sono i seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>il recupero di aree dismesse o sotto utilizzate ovvero oggetto di attività in contrasto con il contesto residenziale e ricettivo;</i></li> <li>○ <i>il recupero degli immobili inutilizzati o parzialmente utilizzati per adeguare il contesto urbano circostante alla pluralità delle funzioni presenti;</i></li> <li>○ <i>la qualificazione degli spazi pubblici e delle dotazioni collettive;</i></li> <li>○ <i>la valorizzazione delle funzioni della stazione con nuovi servizi e un migliore interscambio fra i diversi modalità di trasporto.</i></li> </ul> <p><i>Per il comparto indicato con la lettera "A" dovrà essere studiata un diverso assetto delle aree ferroviarie attualmente</i></p>
---	--



<p>una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo; possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.</p> <p>In questa classe si ritrovano gli edifici con vincolo architettonico e monumentale, individuati con apposito simbolo nelle cartografie in scala 1/2.000</p> <p>L'intervento ammesso è il restauro con i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;</li> <li>• la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;</li> <li>• la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;</li> <li>• l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;</li> <li>• l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.</li> </ul> <p><b>Destinazioni d'uso per tipi edilizi.</b>  <b>Edifici religiosi e specialistici civili:</b> le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di interesse pubblico: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e</p>	<p><i>non utilizzate con destinazione a parcheggi, e spazi collettivi. Gli immobili non più funzionali alle esigenze del servizio possono essere utilizzati per finalità commerciale e servizi d'interesse generale. Con lo studio di un nuovo assetto complessivo potrà essere realizzata di una nuova galleria commerciale per:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>SE:</b> 500 mq;</li> <li>◦ <b>HF:</b> 5 m.</li> </ul> <p><i>Per il comparto indicato con la lettera "B" gli edifici produttivi presenti possono essere oggetto di con cambio di destinazione d'uso in residenziale, turistico-ricettivo e direzionale. mediante ristrutturazione a parità di superficie utile lorda. L'eventuale ricostruzione avviene nel rispetto della sagoma preesistente, in modo da conservare l'assetto della corte.</i></p> <p><i>Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire, il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano e in particolare valorizzare la sistemazione degli accessi e della corte interna, tale da creare un valido collegamento verso la via Cavour e la stazione ferroviaria</i></p> <p><b>UTOE n. 4 - San Romano: PR2 "Area scolastica via Matteotti / piazza Santa Chiara"</b></p> <p><i>L'intervento, mediante demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di nuovo edificio, si pone l'obiettivo di riorganizzazione le aree scolastiche con formazione di un nuovo polo e la chiusura di scuole esistenti di fronte al Santuario di Santa Chiara con i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>SE:</b> 1.200 mq;</li> <li>◦ <b>HF:</b> 10 m;</li> <li>◦ <b>allineamento</b> con il fronte edifici lungo la via 1° Maggio.</li> </ul> <p><i>Nella realizzazione dei nuovi spazi aperti che si vengono a configurare come estensione della piazza Santa Chiara, il progetto si baserà su soluzioni semplici che esaltino i caratteri del complesso monumentale del Santuario.</i></p> <p><b>UTOE n. 4 - San Romano: PR3 "Aree fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia"</b></p> <p><i>L'intervento si pone l'obiettivo della rigenerazione urbana di aree con destinazione produttiva e residenziale,</i></p>
---	---

<p>università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa in coerenza con la zonizzazione urbanistica.</p> <p><b>Ville e Palazzi:</b> è ammessa la destinazione residenziale. L'eventuale aumento di unità immobiliari è ammesso se gli alloggi siano ricavati e distribuiti su porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale e direzionale di servizio, turistico-ricettivo, attività commerciali di vicinato al solo piano terreno.</p> <p><b>b) Edifici di interesse tipologico e ambientale:</b> Si dividono in edifici di interesse tipologico e in edifici di interesse ambientale, tipologie ambedue caratterizzate come di impianto storico anche se in parte trasformati, ovvero realizzati più recentemente, ma tali da completare il contesto storico/urbano. Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>edifici di base seriali</u>: fabbricati modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;</li> <li>• <u>edifici già rurali</u> inseriti nel tessuto edilizio;</li> <li>• <u>palazzetti</u>;</li> <li>• <u>villini</u> otto/novecenteschi.</li> </ul> <p>Gli <b>edifici di interesse tipologico</b>, sono individuati in cartografia con campitura rossa e n. 1 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R1 con i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione del profilo originario delle coperture;</li> <li>• conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;</li> <li>• conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori;</li> <li>• conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.</li> </ul> <p>Per gli edifici in condizioni statiche precarie,</p>	<p><i>distinte in due ambiti (comparti) individuati in cartografia con le lettere "A" e "B", mediante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <i>la qualificazione del Lungarno attraverso una ricomposizione morfologica e la formazione di una nuova quinta sul fiume con complessi immobiliari che mantengano funzioni commerciali, direzionali, artigianali, turistico-ricettive e di servizio;</i></li> <li>◦ <i>la qualificazione e la valorizzazione degli spazi pubblici esistenti e la formazione di nuove aree pubbliche o di uso pubblico, definizione di percorsi distinti per gerarchia e utilizzo e standard, tutto anche in collegamento con le strutture e le sistemazioni a verde del lungo fiume;</i></li> <li>◦ <i>il recupero degli immobili abbandonati o sotto utilizzati o con attività dismesse.</i></li> </ul> <p><i>Per il comparto indicato con la lettera "A", attraverso demolizioni, ricostruzioni, completamenti coordinati fra edifici e lotti contigui si dovrà determinare un riassetto funzionale e morfologico con il quale si realizza un centro produttivo, commerciale e per il tempo libero plurifunzionale, tutto secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>St:</b> 14.800 m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ <b>Sf:</b> 8.800 m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ <b>SE:</b> pari all'esistente con un massimo di 13.000 m<sup>2</sup> ad uso non residenziale;</li> <li>◦ <b>HF:</b> pari alla massima degli edifici esistenti nel comparto.</li> <li>◦ <b>Dotazioni territoriali:</b> una piazza di almeno 6.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>Per il comparto indicato con la lettera "B", attraverso demolizioni e ricostruzioni, dovrà determinare un riassetto morfologico e funzionale con la realizzazione di un complesso residenziale, articolato in più parti, rese unitarie da una piastra commerciale a piano terra che, in sintonia con l'ambito A vada a formare la strada pedonale specializzata per il commercio, la produzione, il tempo libero. I parametri caratteristici sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>St:</b> 22.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ <b>Sf:</b> 10.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ <b>SE:</b> 17.000 m<sup>2</sup> di cui un massimo di 7.000 m<sup>2</sup> ad uso non residenziale;</li> </ul>
--	--

<p>documentate da appositi elaborati da allegare al progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni, secondo quanto specificato nel precedente articolo 7.</p> <p>Gli <b>edifici di interesse ambientale</b> sono individuati in cartografia con campitura rossa e n. 2 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R2. L'intervento di ristrutturazione è volto a reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico.</p> <p>Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale. Per alcuni di tali edifici, individuati in cartografia con apposita simbologia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il complessivo e non parziale rialzamento di un piano (altezza attuale più 3 metri), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi, a prescindere dalla loro legittimità.</p> <p><b>c) Edifici degradati o in contrasto:</b> sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato all'intorno. Per tali edifici, identificati in cartografia con campitura grigia e la sigla RU, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione compatibile con la zona di appartenenza con un aumento del 20% rispetto alla superficie utile esistente, per due piani fuori terra. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettati i parametri del D.M. n. 1444/1968 e deve essere mantenuto il rapporto di copertura precedente.</p> <p><b>Manufatti non schedati.</b> Per i manufatti non schedati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di SUL e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettati i parametri del D.M. n. 1444/1968 e deve essere mantenuto il rapporto di copertura precedente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>HF:</b> 18 m;</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b></li> <li>○ a) <i>parcheggi e nuova viabilità per almeno 6.500 m<sup>2</sup>;</i></li> <li>○ b) <i>verde per almeno 5.700 m<sup>2</sup></i></li> </ul> <p><b>UTOE n. 6 – Marti: PR1 “San Bartolomeo”</b>  <i>L'intervento si pone l'obiettivo del restauro e ripristino di un complesso immobiliare di pregio in parte in stato di degrado.</i>  <i>Il restauro si esplica mediante la ricostruzione filologica per le parti nelle quali si conservano testimonianze oggettive, oppure di ripristino tipologico, come definiti al precedente articolo 7. Con l'intervento è possibile l'aumento di unità immobiliari, da ritagliare e identificare nel processo di formazione e/o ricostruzione, per non alterare l'impianto distributivo e gli elementi di pregio architettonico.</i>  <i>Col progetto di recupero sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione, con l'individuazione delle dotazioni territoriali oggetto di cessione o di apposita regolamentazione per raggiungere gli obiettivi del piano.</i></p> <p>20. In luogo del piano attuativo, gli interventi indicati per i singoli comparti potranno essere attuato le disposizioni di cui al Capo III, Sezione I, della L.R. n. 65/2014. In tutti i casi, progetti di rigenerazione e di recupero dovranno documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado che non possono essere recuperate. Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano nel rispetto degli obiettivi precedentemente definiti.</p>
---	--

<p><b>Spazi liberi.</b> E' vietato occupare con costruzioni le corti e i cortili, i giardini, gli orti, le chiostre, gli spazi interni e in genere tutti gli spazi liberi oltre che costruirvi muri divisorii. Gli antichi muri divisorii invece devono essere conservati.</p> <p>Nei <b>giardini di edifici storici</b> sono ammessi gli interventi previsti nell'articolo 31.</p>	
---	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 29</b> <b>Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente. Sono distinte fra lotti edificati e lotti liberi di completamento e individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.</p> <p><b>Destinazione d'uso.</b> La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita se esistente, esercizi di somministrazione, servizi, direzionali, artigianali, che non comportino inconvenienti per la residenza.</p> <p><b>Lotti edificati.</b> Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso.</p> <p>Nel caso di lotti in area a pericolosità molto elevata per gli interventi sugli edifici si applicano le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.</p> <p>Per gli edifici ricostruiti (ristrutturazione o sostituzione), è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli vicini, se esistono, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.</p> <p>Per gli ampliamenti e i rialzamenti invece si osservano le disposizioni del codice civile, (si sta a tre metri dall'edificio limitrofo o in aderenza) fermo restando la necessità di rispettare le previsioni dell'articolo 9 del D.M 1444/1968 (10</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 34</b> <i>Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)</i></p> <p>1. Sono le parti del territorio edificate ed urbanizzate o parzialmente urbanizzate, diverse dalle zone A, come definite dalle zone B dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia successiva a quello delle aree storiche e con destinazione prevalentemente residenziale o compatibile con la residenza, con esclusione delle attività produttive di tipo industriale e delle grandi strutture di vendita.</p> <p>2. In dipendenza dello saturazione del tessuto edilizio, si individuano superfici fondiarie edificate, parzialmente edificate e non edificate come definite all'art. 4, significando che per questa zonizzazione i lotti suscettibili di intervento devono avere una Sf minima di almeno 500 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Superfici fondiarie edificate (lotti edificati)</b></p> <p>3. Nei lotti edificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con possibile ampliamento della SE fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> per ogni unità immobiliare esistente alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009).</p> <p>4. Per favorire il riordino dei lotti edificati e della relative aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi legittimi presenti nel resede, che dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento edificatorio.</p> <p>5. Per gli edifici esistenti e legittimi alla data di approvazione del piano strutturale con un solo piano terra è possibile il rialzamento di un piano fino a determinare una HF massima di 6 metri del nuovo fabbricato.</p> <p>6. Per gli <u>alberghi esistenti</u> è ammesso un</p>

<p>metri fra pareti finestrate).</p> <p>Le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione e ricostruzione e le sostituzioni edilizie avvengono a parità di superficie utile lorda con l'aggiunta degli ampliamenti ammessi per le unità immobiliari originarie. Tali interventi mantengono il numero delle unità immobiliari preesistenti, le altezze preesistenti eventualmente aumentate di ml 3 e le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente articolo 25. Nel caso di costruzioni o ricostruzioni con soluzioni di bioedilizia, innovazioni tecnologiche e a risparmio energetico, in presenza di un Regolamento comunale per l'edilizia sostenibile, si aumenta la quota di ampliamenti ammessi al punto successivo, nel rispetto degli art.145,146,147 della L.R.T.n.1/05. In particolare gli ampliamenti, nel rispetto del comma 3 dell'articolo 146, potranno utilizzare sino ad un 10% di SUL in ampliamento da calcolarsi sulla superficie utile già ottenuta con l'aggiunta, alla superficie utile esistente dell'immobile, dell'ampliamento di mq. 30 o della quella della sopraelevazione per gli edifici ad un piano, intesi questi come un unico piano abitabile.</p> <p><b>Ampliamenti</b> Per i lotti edificati è consentito un aumento della superficie utile lorda, per unità immobiliare residenziale esistente all'entrata in vigore del piano strutturale, fino ad un massimo di mq 30.</p> <p>L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e non svilupparsi nella facciata prospiciente una viabilità pubblica principale, se si modifica un allineamento di fronti unitari. Potrà avvenire con rialzamenti, solo per gli edifici a due piani con un'altezza contenuta in quella attuale incrementata di ml 3; con chiusure di logge, terrazze, con ampliamenti laterali per gli edifici a schiera o unifamiliari, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di servizio. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai fabbricati attigui e rispettando, con esclusione dei volumi tecnici, gli spazi a parcheggio previsti dalle norme vigenti e il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994.</p> <p>Per gli edifici esclusivamente ad un piano (ovvero gli edifici aventi un unico piano con altezza utile abitabile) è invece ammessa la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta.</p>	<p>ampliamento del 30% della SE e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre la sagoma, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione.</p> <p>7. Per gli <u>edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale</u> di cui si prevede il cambio di destinazione in coerenza con la zonizzazione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con aumento della SE esistente fino ad un massimo del 20% e una HF massima di 13,50 metri.</p> <p><b>Superfici fondiari parzialmente edificate</b></p> <p>8. Sono i lotti di Sf minima pari a 500 m<sup>2</sup> nei quali la capacità edificatoria stabilita come indicato al successivo comma 9 non determini la saturazione dell'area edificabile e che, per questa ragione, possono essere completati.</p> <p><b>Superfici fondiari non edificate (lotti liberi di completamento)</b></p> <p>9. Sono le aree non edificate nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente, conteggiati nel dimensionamento del PS. I lotti suscettibili di intervento devono avere una Sf minima di 500 m<sup>2</sup> e i parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>If:</b> 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;</li> <li>• <b>IC:</b> 30%;</li> <li>• <b>Distanze dai confini:</b> 5 m;</li> <li>• <b>HF:</b> 7,50 m.</li> </ul> <p>10. Qualora gli interventi siano subordinati a intervento diretto convenzionato, dovranno essere ricavati gli standard di verde e parcheggio pubblici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. n. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili.</p> <p>11. In tutti i casi, a prescindere dalla saturazione dell'area edificabile, le ristrutturazioni edilizie ricostruttive e le ristrutturazioni urbanistiche e le nuove costruzioni devono garantire la dotazione di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente articolo 38, il rispetto dei parametri indicati all'art. 7, comma 2, e all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, nonché il rapporto di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994. Nel caso di destinazioni commerciali oltre agli standard pubblici gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle dotazioni indicate all'art. 4-bis.</p> <p>12. Nel caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di edifici con alto rendimento</p>
---	--

<p>Per favorire il riordino delle aree di pertinenza, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi.</p> <p><b>Alberghi.</b> Per gli alberghi è ammesso un ampliamento del 30% della SUL e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre il volume, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione. In questo caso non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.</p> <p><b>Edifici produttivi nel tessuto residenziale.</b> Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.</p> <p>Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, con un ampliamento della stessa superficie pari al 20% dell'esistente, per un'altezza massima di m. 13,50.</p> <p>Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, indicati dalla L. 122/1989 e in apposita convenzione, dovranno essere ricavati gli standard di verde e parcheggio pubblici gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche. Nel caso di destinazioni commerciali gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni dell'articolo 4.</p> <p><b>Area del campeggio.</b> Nel campeggio esistente si applicano le norme regionali vigenti e nuova volumetria è ammessa solo per adeguare i servizi alle medesime norme e regolamenti regionali.</p> <p><b>Lotti liberi di completamento.</b> Sono le aree non edificate, perimetrate in cartografia, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente.</p> <p>Sono conteggiati nel dimensionamento e sono collegati ad aree da cedere con permesso convenzionato o piano attuativo.</p> <p>I parametri urbanistici sono:</p>	<p>energetico è possibile un ulteriore ampliamento sino ad un massimo del 10% di SE complessiva determinata dalla superficie utile lorda originale con l'aggiunta dell'ampliamento di 30 m<sup>2</sup> per unità immobiliare oppure di quella venutasi a creare con la sopraelevazione degli edifici ad un piano. L'ampliamento è mutuato con gradualità come previsto dalla Disciplina sulla riduzione dei consumi di energia in edilizia approvata con deliberazione n. 74/2017.</p> <p>13. Qualora gli interventi siano subordinati a intervento diretto convenzionato, dovranno essere ricavati gli standard di verde e parcheggio pubblici previsti dal D.M. n. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili. Nel caso di destinazioni commerciali oltre agli standard pubblici gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle dotazioni indicate all'articolo 4-bis.</p> <p>In tutti i casi, nel caso di lotti posti in area a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, gli interventi sono realizzati nel rispetto della L.R. 41/2018.</p>
---	---

- Indice fondiario: 0,30 mq/mq
- RC: 30%
- distanze dai confini: ml 5
- Hmax: ml 7,50
- Tipologia d'intervento: case isolate o aggregate a corte o a schiera.

Nel caso di lotti in area a pericolosità molto elevata tali interventi non sono ammessi, nel rispetto della L.R. 21/2012.Articolo 29

*Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)*

**Definizione.** Sono le parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente assimilate alle zone B del D.M. n. 1444/1968.

**Destinazione d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse e compatibili fino alla media struttura di vendita.

**Lotti edificati.** Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con possibile ampliamento della SUL fino ad un massimo di 30 mq per ogni unità immobiliare esistente alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009).

Per favorire il riordino dei lotti edificati e della relative aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi legittimi presenti nel resede, che dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento edificatorio.

Per gli edifici esistenti e legittimi alla data di approvazione del piano strutturale con un solo piano terra è possibile il rialzamento di un piano fino a determinare un'altezza massima di 6 metri del nuovo fabbricato.

Per gli alberghi esistenti è ammesso un ampliamento del 30% della SUL e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre la sagoma, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione.

Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale di cui si prevede il cambio di destinazione in coerenza con la zonizzazione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con aumento della SUL esistente fino ad un massimo del 20% e un'altezza massima di 13,50 metri.

In tutti i casi, le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche devono garantire la dotazione di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente

<p>articolo 25. Nel caso di costruzioni o ricostruzioni di edifici con alto rendimento energetico è possibile un ulteriore ampliamento sino ad un massimo del 10% di SUL complessiva determinata dalla superficie utile lorda originale con l'aggiunta dell'ampliamento di 30 mq per unità immobiliare oppure di quella venutasi a creare con la sopraelevazione degli edifici ad un piano.</p> <p>In tutti i casi gli interventi dovranno essere realizzati rispettando i parametri del D.M. n. 1444/1968 e il rapporto di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994.</p> <p><b>Lotti liberi di completamento.</b> Sono le aree non edificate nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente, conteggiati nel dimensionamento del PS. Le aree suscettibili di intervento devono avere una superficie minima di 500 mq.</p> <p>I parametri urbanistici sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• If: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• RC: 30%</li> <li>• Distanze dai confini: 5 metri</li> <li>• H max: ml 7,50</li> <li>• Tipologia d'intervento: case isolate o aggregate a corte o a schiera.</li> </ul> <p>Qualora gli interventi siano subordinati a intervento diretto convenzionato, dovranno essere ricavati gli standard di verde e parcheggio pubblici previsti dal D.M. n. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili. Nel caso di destinazioni commerciali oltre agli standard pubblici gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle dotazioni indicate al punto 2) dell'articolo 4.</p> <p>In tutti i casi, nel caso di lotti posti in area a pericolosità molto elevata tali interventi non sono ammessi, nel rispetto della L.R. 21/2012.</p>	
--	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 30</b> <b>Gli insediamenti produttivi (Zone D)</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, individuati con apposito perimetro e campitura, assimilate alle zone D del D.M.1444/1968, in buona parte concentrati nell'UTOE 3 di Fontanelle.</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 36</b> <i>Gli insediamenti produttivi (Zone D)</i></p> <p>1. Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi o ad essi assimilati, definite dalla zone D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, dove sono possibili destinazioni d'uso</p>



<p><b>Destinazione d'uso.</b> Le destinazioni d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative (locali di spettacolo e similari), per il tempo libero e per i servizi alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra), attività di culto. a carattere temporaneo, fino alla individuazione del sito idoneo.</p> <p>Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di abitazioni per la custodia o la vigilanza dell'azienda, piccola foresteria, anche finalizzata agli alloggi temporanei delle maestranze o all'ospitalità di addetti esterni, complessivamente non superiori a mq 140 di superficie utile lorda; per lotto esistente alla data dell'approvazione del RUC, nell'ambito da realizzarsi in ampliamento del volume consentito. Tale unità immobiliare dovrà essere solidalmente vincolata all'unità immobiliare produttiva, non alienabile singolarmente né utilizzabile in modo indipendente.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di superficie utile lorda, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione in lotti liberi. L'ampliamento consiste nell'aumento della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 10% di quella esistente ed una altezza pari all'esistente. L'ampliamento può avvenire assieme agli interventi di ristrutturazione. Per i lotti non completati secondo le previsioni previgenti, è ammesso l'ampliamento fino ad un R.C. del 50%, con H max di ml.9 e distanza dai confini di ml.6 e dalla strada di ml. 15.</p> <p>La nuova edificazione in lotti liberi avviene con RC del 50%, distanza dai confini ml 10 e H max ml 9.</p> <p>Negli edifici produttivi di primo impianto, collocati nell'UTOE 3 Fontanelle o nell'UTOE 4 San Romano, sono ammessi interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito</p>	<p>artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, oltre alle attività che siano di servizio e quant'altro connesso con le attività produttive, quali piazzali per rimessaggio e esposizione di merci, attività direzionali, attività ricettive, sportive e ricreative e di servizio alle persone.</p> <p>2. Oltre a tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i lotti edificabili liberi o non completati secondo le previsioni edificatorie previgenti, sono possibili interventi nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC:</b> 50% in totale;</li> <li>• <b>HF:</b> 9 m;</li> <li>• <b>Distanza dai confini:</b> 6 m;</li> <li>• <b>Distanza dalle strade:</b> 15 m.</li> </ul> <p>3. Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di unità immobiliari destinate alla custodia o la vigilanza dell'azienda, piccola foresteria, anche finalizzata agli alloggi temporanei delle maestranze o all'ospitalità di addetti esterni, tutto complessivamente non superiore a 140 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda e con vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare produttiva a cui si riferiscono, non alienabile singolarmente né utilizzabile in modo indipendente.</p> <p>4. Negli edifici produttivi collocati nell'UTOE 3 Fontanelle o nell'UTOE 4 San Romano, sono ammessi interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è pari al 30% dell'esistente, per un'altezza di 9 m.</p> <p>5. Con l'insieme coordinato degli interventi indicati al comma 4 è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare centri produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi pedonali coperti esclusi dal conteggio della superficie coperta e della superficie edificabile.</p> <p>6. Nella zona D esistono comparti soggetti a espansione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:</p> <p><b><u>UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto "Fontanelle di ponente"</u></b></p> <p><i>La previsione si pone l'obiettivo di completare del tessuto produttivo della zona e riorganizzare l'assetto funzionale, tramite l'aumento della dotazione di standard, con particolare riguardo ai parcheggi. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Superficie complessiva:</b> 50.000 m<sup>2</sup>;</li> </ul>
---	---

<p>della superficie coperta è pari al 30% dell'esistente, per un'altezza di metri 9. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare centri produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi coperti, che non rientrano nella definizione di superficie coperta. Nel caso di completa riconfigurazione di più lotti contigui, con interventi di demolizione e ricostruzione, la determinazione della quota di residenza e foresteria si ricava dalla superficie ammessa per ogni singolo immobile precedentemente esistente.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate. In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, nel rispetto dei criteri del precedente articolo 10.</p> <p>Per gli interventi che implicano il cambio di destinazione in commerciale e per i nuovi edifici con destinazione ed attività commerciale devono essere reperiti gli spazi a parcheggio nel rispetto del precedente articolo 4.</p> <p>Nel caso di edifici produttivi insediati lungo corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 10 dal ciglio del corso d'acqua stesso, e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che gli scoli producano inquinamento.</p> <p><b>Aree destinate a piazzali.</b> Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione di vario genere, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo—del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari, e la cura degli spazi aperti. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>St:</b> 44.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf:</b> 17.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>IC:</b> 50%;</li> <li>○ <b>HF:</b> 9.5 m;</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 9.000 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>b)</p> <p>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 12.200 m<sup>2</sup>;</p> <p>c)</p> <p>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 6.000 m<sup>2</sup>;</p> <p><i>La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di verde da collocare quale fascia di rispetto della viabilità di accesso alle attrezzature produttive e anche tale da creare una barriera intorno alle abitazioni esistenti.</i></p> <p><i>L'area destinata ad attrezzature comprende anche un edificio esistente, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi e supporto all'attività del complesso produttivo e ai suoi utenti, oltre quanto previsto nell'articolo 37.</i></p> <p><i>La realizzazione dovrà curare la viabilità di accesso e di impianto, la fruibilità dei parcheggi e del verde pubblico, l'inserimento dell'intersezione a rotatoria tra la viabilità provinciale e la via Fonda, tutto in modo da consentire la migliore immissione dei mezzi destinati all'area produttiva e ai suoi spazi funzionali.</i></p> <p><b>UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto “Fontanelle centrale”</b></p> <p><i>La previsione si pone l'obbiettivo di completare il tessuto produttivo della zona, realizzando un insediamento che valorizzi la posizione di snodo centrale nell'intero complesso. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Superficie complessiva:</b> 30.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>St:</b> 26.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf:</b> 19.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>IC:</b> 50%;</li> <li>○ <b>HF:</b> 9.5 m;</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 2.600 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>b)</p> <p>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 1.270 m<sup>2</sup>;</p> <p>c)</p> <p>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 5.800 m<sup>2</sup>;</p> <p><i>La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di</i></p>
--	--

<p>modo da formare, con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.</p>	<p><i>verde da collocare sia quale fascia di rispetto della viabilità di accesso alle attrezzature produttive e anche tale da creare una barriera intorno alle abitazioni esistenti, sia lungo il torrente Vaghera in modo da creare una fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica ed ecologica del corso d'acqua.</i></p> <p><i>L'area destinata ad attrezzature comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi per servizi e supporto all'attività del complesso produttivo e ai suoi utenti, oltre quanto previsto nell'articolo 37.</i></p> <p><i>La realizzazione dovrà curare la viabilità di accesso e di impianto, la fruibilità dei parcheggi e del verde pubblico, l'inserimento dell'intersezione a rotatoria tra la viabilità provinciale e la via Fonda, tutto in modo da consentire la migliore immissione dei mezzi destinati all'area produttiva e ai suoi spazi funzionali.</i></p> <p><b><u>UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto “Fontanelle di levante”</u></b></p> <p><i>La previsione si pone l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, realizzando un insediamento che qualifichi e valorizzi la posizione di accesso, da est, all'intero complesso. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>St:</b> 20.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf:</b> 14.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>IC:</b> 50%;</li> <li>○ <b>HF:</b> 9.5 m;</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 2.500 m<sup>2</sup>;</li> <li style="padding-left: 150px;">b)</li> </ul> <p><i>parcheggi pubblici per almeno 1.850 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di verde da collocare sia quale fascia di rispetto della viabilità provinciale, assecondando la morfologia dei luoghi, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica con l'intorno.</i></p> <p><b><u>UTOE n. 3 - Fontanelle: “Area per attrezzature”</u></b></p> <p><i>L'area destinata ad attrezzature comprende edifici esistenti, per il quale</i></p>
---	--

	<p>sono ammessi solo interventi di ristrutturazione R2 e recupero con cambio di destinazione per attività di servizio, direzionali e turistico ricettive, oltre quanto previsto nel articolo 37.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Sf:</b> 4.070 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> parcheggi privati (relazione ) come previsto dall'art. 8</li> </ul>
--	---

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 31</b> <b>Il verde privato e gli orti</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le aree con giardini o a parchi privati, da conservare o quelle, collegate ad abitazioni, nelle quali si coltivano orti o si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo.</p> <p><b>Interventi ammessi.</b> In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici.</p> <p><b>Nei giardini e parchi privati</b> è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento edilizio con il catalogo di modelli allegato.</p> <p><b>Orti.</b> Negli orti è ammessa l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 9 metri quadri, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano le caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richieda. Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 41</b> <i>Il verde privato</i></p> <p>1. Sono le aree isolate o pertinenziali ad edifici, arredate a giardino, utilizzate a orto domestico o a parco privato.</p> <p>2. Nelle aree destinate a verde privato è ammessa la realizzazione di opere e interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, comunque contraddistinti da facile amovibilità, precarietà costruttiva e/o temporaneità.</p> <p>3. Per i manufatti già esistenti e legittimi alla data di approvazione del regolamento urbanistico (15 febbraio 2013) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.</p> <p>4. Nelle aree di verde privato e compatibilmente con gli obiettivi di qualità residenziali dell'area all'intorno, sono consentiti anche gli interventi indicati al comma 7 dell'art. 21.</p>

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 32</b> <b>Aree soggette a piani attuativi approvati o in corso di esecuzione</b></p>	<p style="text-align: center;">diviene parte del <b>Articolo 35</b> <i>Nuovi complessi insediativi a prevalente</i></p>

<p>Le aree e i complessi immobiliari individuati in cartografia con un apposito simbolo sono regolati da uno strumento attuativo precedentemente approvato, in termini di norme tecniche di attuazione, parametri urbanistici e opere di urbanizzazione da realizzare, fatte salve le parti modificate dal regolamento urbanistico. Restano vincolati ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso e nella convenzione approvata, salvo le parti eventualmente modificate dal Regolamento urbanistico per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo. Nella lottizzazione il Bastione, nell'UTOE 6 Marti, è stata rilevata un'area in pericolosità geologica molto elevata. Per garantire che gli interventi edilizi vengano realizzati in condizione di sicurezza l'attuazione viene subordinata a preventivi interventi di consolidamento, bonifica e protezione del sistema franoso, sulla base delle verifiche tecniche previste dal DPGR 53/R e di un'ulteriore e adeguata indagine geologica, geofisica e geotecnica, anche per la tutela sismica. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e dovranno essere concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza.</p>	<p><i>carattere residenziale (Zone C).</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono le aree esterne alle zone B destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale e/o di servizio come definite dalle zone C dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, soggetti a piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, elencati al Capitolo III per le UTOE nn. 1, 2, 4, 5, 6 e 7.</li> <li>2. Appartengono alle zone C i comparti edificatori individuati in cartografia con un apposito simbolo [*] (<i>asterisco</i>), regolati da strumento attuativo approvato in data anteriore al 15 febbraio 2013 e per i quali continuano a valere le specifiche norme tecniche di attuazione (parametri urbanistici e opere di urbanizzazione da realizzare), fatte salve le parti eventualmente modificate dal presente regolamento urbanistico. Per questi comparti, esperito il termine previsto nella convenzione urbanistica per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, restano fermi i parametri urbanistico-edilizi del piano attuativo, ma gli interventi saranno regolati dalle norme di cui al precedente art. 34.</li> <li>3. Nel comparto "Il Bastione", nella UTOE 6 Marti, è stata rilevata un'area in pericolosità geologica molto elevata, in ragione della quale l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata sia ad un'ulteriore e adeguata indagine geologica e geotecnica, sia a preventivi interventi di consolidamento, bonifica e protezione del sistema franoso, sulla base delle verifiche tecniche previste dalle norme vigenti in materia.</li> <li>4. Stante la prevalente destinazione residenziale e quella con questa compatibile in termini ambientali e sanitari, nelle zone C non sono ammesse le attività di seguito specificate: <ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi per la vendita di materiali per l'edilizia;</li> <li>• materie prime tessili o similari, ovvero per l'imballaggio;</li> <li>• rottami e materiali di recupero;</li> <li>• autoveicoli e similari;</li> <li>• pneumatici, motori, imbarcazioni e relativi accessori e ricambi;</li> <li>• macchinari e attrezzature per l'agricoltura, compresi accessori e ricambi;</li> <li>• prodotti chimici, impianti gas liquido, oli lubrificanti;</li> <li>• esercizi di intrattenimento e svago, quali sale da ballo, discoteche e locali notturni;</li> <li>• esercizi per la vendita di articoli antincendio, materiali e componenti per la meccanica.</li> </ul> </li> </ol>
---	--

	<p>5. Per le attività sopra elencate già esistenti alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009) sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa.</p> <p>6. Salvo che non venga disposto diversamente nelle singole UTOE elencate, all'interno dei comparti delle zone C devono essere reperiti almeno gli standard pubblici ai sensi del D.M. n. 1444/1968, così come definiti nelle apposite tabelle di dimensionamento dei parametri urbanistici. All'interno dei singoli lotti fondiari di intervento, dovranno altresì essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati almeno nella misura minima di 50 m<sup>2</sup> per ogni u.i ovvero di almeno 2 posti auto autonomamente utilizzabili per ogni u.i.</p> <p>7. Fatti salvi i parametri indicati nei comparti d'espansione delle singole UTOE nonché quelli dei singoli piani particolareggiati, quelli generali sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC:</b> 30%</li> <li>• <b>Distanze dai confini:</b> 5 m;</li> <li>• <b>Distanza delle strade:</b> 7,50 m;</li> <li>• <b>HF:</b> 9,00 m.</li> </ul> <p>8. Per tale zonizzazione esistono comparti soggetti a espansione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:</p> <p><b><u>UTOE n. 1 - Casteldelbosco: comparto “Il Pianetto”.</u></b></p> <p><i>La previsione si pone l'obiettivo di realizzare un nuovo impianto residenziale, con la definizione di un'idonea area urbana, mediante l'inserimento degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria necessari e di idoneo accesso in grado di pervenire ad un diverso assetto viario, per valorizzare l'attuale borgo storico e le funzione di spazio pubblico della piazza di fronte all'edificio scolastico. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Superficie totale interessata</b> : 15.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>St:</b> 14.200 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf:</b> max 50%</li> <li>○ <b>SE:</b> 3.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>IC:</b> 35%</li> <li>○ <b>HF:</b> 6,50 m (massimo due piani fuori terra);</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde</li> </ul>
--	---

	<p>pubblico e piazza per almeno 1.700 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) parcheggi pubblici per almeno 650 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) attrezzature scolastiche per almeno 1.300 m<sup>2</sup>;</p> <p>Nell'area prevista a verde pubblico e piazza è possibile realizzare attrezzature per attività pubbliche, di pubblica utilità o di servizio, anche di natura commerciale, nel limite massimo di 30 m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>UTOE n. 1 - Castedelbosco: comparto “Piazza Berlinguer”.</u></b></p> <p>La previsione si pone l'obiettivo di completare il tessuto edificato, formando un nuovo fronte in grado di strutturare piazza Berlinguer, valorizzandola come luogo centrale della scena urbana. L'intervento rappresenta l'occasione per migliorare l'accesso al campo sportivo, sistemare i parcheggi e incrementare i servizi e le attrezzature sportive. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Superficie totale interessata:</b> 11.250 m<sup>2</sup>;</li> <li>o <b>St:</b> 9.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>o <b>Sf:</b> max 50%</li> <li>o <b>SE:</b> 2.450 m<sup>2</sup>;</li> <li>o <b>IC:</b> 35%</li> <li>o <b>HF:</b> 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);</li> <li>o <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 3.000 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>b) parcheggi pubblici per almeno 750 m<sup>2</sup>;</p> <p><b><u>UTOE n. 2 – Capanne: comparto “Nuovo centro urbano”.</u></b></p> <p>La previsione ricalca il piano attuativo previsto nella pianificazione generale previgente, con le potenzialità così modificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>St:</b> 92.520 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Sf:</b> 36.025 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>SE:</b> 8.400 m<sup>2</sup> residenziale; 4000 m<sup>2</sup> commerciale; 5.000 m<sup>2</sup> direzionale e servizi;</li> <li>• <b>IC:</b></li> <li>• <b>HF:</b> 10,50 m;</li> <li>• <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 20.669 m<sup>2</sup>; b) parcheggi per almeno 6.242 m<sup>2</sup>; c) urbanizzazione</li> </ul>
--	--

	<p><i>secondaria per almeno il 17,5 % della SE.</i></p> <p><b><u>UTOE n. 4 - San Romano: comparto “Porta di mezzogiorno</u></b></p> <p><i>La previsione si pone l'obiettivo di definire, con uso residenziale o a questo compatibile, il disegno dell'area urbana della parte sud della frazione, realizzando un nuovo limite e un accesso che migliori la mobilità dal borgo storico, completando anche la dotazione di spazi pubblici. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>St:</b> 34.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf:</b> max 50%;</li> <li>○ <b>SE:</b> 10.000 m<sup>2</sup> in aggiunta agli edifici esistenti, di cui max 1.000 m<sup>2</sup> a destinazione commerciale e max 1.000 m<sup>2</sup> a destinazione direzionale;</li> <li>○ <b>IC:</b> 30%;</li> <li>○ <b>HF:</b> 9,50 m (massimo tre piani fuori terra), compatibilmente con la non compromissione del cono visuale e del profilo senza alterare la visibilità da Sud dei caratteri percettivi del centro abitato di San Romano;</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> a) verde pubblico per almeno 8.000 m<sup>2</sup>; b) parcheggi pubblici per almeno 3.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Tipologie edilizie:</b> case a schiera o a patio.</li> <li>○ <b>Caratteri morfologici e paesaggistici:</b> l'intervento deve adeguarsi alle curve di livello del terreno, assecondandone l'assetto con limitati movimenti terra e la disposizione urbanistica deve essere coerente coi caratteri percettivi e i valori scenici del centro urbano in rapporto col territorio rurale circostante.</li> </ul> <p><b><u>UTOE n. 4 - San Romano: comparto “Nuovo polo Torre Giulia”</u></b></p> <p><i>La previsione si pone l'obiettivo di realizzare un nuovo polo scolastico con completamento residenziale e di spazi pubblici e riordino del sistema viario d'impianto. L'area è suddivisa in due ambiti (comparti) individuati in cartografia con lettera “A” (polo scolastico) e con lettera “B” (completamento residenziale). Si</i></p>
--	--



	<p>caratterizza con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>St:</b> 20.100 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Superficie area scolastica:</b> 13.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf residenziale:</b> 3.900 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>SE:</b> 3.000 m<sup>2</sup> di cui un massimo di 500 m<sup>2</sup> per destinazione commerciale;</li> <li>○ <b>IC:</b> 30%;</li> <li>○ <b>HF:</b> 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nuova viabilità per almeno 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>b) verde pubblico per almeno 700 m<sup>2</sup>;</li> <li>c) parcheggi pubblici per almeno 700 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Per la sua particolare geometria, il comparto in oggetto potrà essere attuato con piano attuativo che individui stralci funzionali d'intervento, fermo restando l'obiettivo complessivo enunciato. Sulla parte destinata a completamento residenziale, gli interventi potranno essere attuati anche mediante intervento diretto convenzionato. In ogni caso sia in caso di piano attuativo complessivo oppure con interventi diretti convenzionati la sola parte residenziale, la convenzione con la quale si stabiliscano i tempi e le modalità di esecuzione degli interventi, dovrà esplicitamente prevedere la cessione delle aree destinate ad area scolastica e alla relativa viabilità di accesso. Ove il soggetto attuatore sia privato, oltre alle opere di urbanizzazione primaria potrà realizzare direttamente anche le opere di urbanizzazione secondaria.</i></p> <p><b>UTOE n. 4 - San Romano: comparto “Via Pertini”</b></p> <p><i>La previsione si pone l'obiettivo del completamento residenziale, organico e conclusivo, della zona nord-est della frazione. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>St:</b> 20.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>Sf:</b> max 50%;</li> <li>○ <b>SE:</b> 7.600 m<sup>2</sup>, di cui massimo 1.000 m<sup>2</sup> con destinazione commerciale e un massimo 1.000 m<sup>2</sup> con destinazione direzionale;</li> <li>○ <b>IC:</b> 30%;</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>HF:</b> 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);</li> <li>○ <b>Dotazioni territoriali:</b></li> <li>○ a) nuova viabilità: 1.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ b) verde pubblico: 2.100 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ c) parcheggi pubblici: 3.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
--	--

**Artt. 28 vs 33, 29, vs 34, 30 vs 36, 31 vs 41, 32 vs 35: note a chiarimento.**

Con le definizioni adeguate alla recente normativa regionale e la descrizione degli interventi ammissibili in aderenza con le nuove disposizioni legislative toscane, la nuova stesura degli articoli indicati intende fare ordine nell'indicare le potenzialità edificatorie delle varie zone con le quali sono classificate le singole UTOE, riassumendo in ciascuna di esse le possibili trasformazioni e le modalità di loro attuazione, coi relativi parametri urbanistici senza misconoscere le limitazioni indotte dalla disciplina in tema di gestione del rischio idraulico.

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p><b>Articolo 33</b> <b>Il parco fluviale dell'Arno e delle quattro bocche</b></p>	<p>diviene <b>Articolo 23</b> <i>Il parco fluviale dell'Arno</i></p>
<p><b>Definizione.</b> Sono le parti di territorio e di golena lungo l'Arno destinate a costituire un parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico. Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario a con progetti esecutivi di iniziativa pubblica che si coordini anche con i progetti dell'Autorità di bacino, dell'Amministrazione Provinciale, da attuare per parti, tenendo conto dei successivi indirizzi.</p> <p><b>Obiettivi dell'intervento:</b> il controllo del rischio idraulico, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, l'organizzazione di percorsi e di attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica.</p> <p><b>Azioni di governo:</b> la qualificazione e ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per l'accoglienza e per la visita e l'osservazione naturalistica.</p> <p><b>Progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume e le quattro bocche dei torrenti:</b> il ripristino e/o la realizzazione di aree umide per</p>	<p>1. E' parte del territorio e di golena lungo l'Arno destinata a costituire un parco territoriale per il suo valore ambientale, naturale e paesaggistico, con l'obiettivo della loro valorizzazione, il controllo della qualità delle acque, l'organizzazione e il recupero dei percorsi e la gestione del rischio idraulico.</p> <p>2. I predetti obiettivi devono essere tradotti in azioni di governo del territorio quali la qualificazione e ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, tutto in armonia con la disciplina dell'art. 14.</p> <p>3. Gli interventi sono soggetti a piano attuativo o a progetti esecutivi di iniziativa pubblica in coordinazione con i progetti degli enti pubblici che hanno titolarità nella gestione del demanio idrico, da attuare anche per unità minime d'intervento e fasi successive.</p> <p>4. I progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume e i suoi affluenti possono essere finalizzati alla realizzazione di aree umide per ricostituire ambienti tipici e idonei all'avifauna, così come il rimboschimento in modo da creare attrattive per l'osservazione naturalistica, lo sport e l'accoglienza turistica. I progetti e gli interventi devono essere attuati in accordo con le prescrizioni in tema di difesa e protezione idraulica in coerenza con il PGRA.</p>

<p>ricostituire ambienti tipici e idonei all'avifauna, in modo da creare attrattive per l'osservazione naturalistica, lo svago, lo sport e l'accoglienza turistica. Tali aree si realizzano preferibilmente alla confluenza dei principali fiumi interni con l'Arno e lungo il loro tratto terminale. Le aree sono dotate di parcheggi, centri biciclette, attrezzature per il ristoro, percorsi, punti di vista. Si attuano in accordo con gli interventi di difesa idraulica legati alla realizzazione della cassa di espansione e con progetti integrati con i percorsi e la visita delle aree collinari.</p> <p>Sono inoltre favoriti interventi di rimboschimento e di rinaturalizzazione, in modo da migliorare la varietà ambientale e la qualità paesaggistica, avendo cura di mantenere l'irregolarità dei limiti fra bosco e coltivazione agricola. Inoltre si piantano filari alberati lungo le viabilità di accesso alle aree umide o alle strutture per migliorare le condizioni di fruibilità pedonale e cicloturistica e per sottolineare la struttura territoriale.</p> <p><b>Strutture per lo svago e il tempo libero:</b> in accordo con il progetto di riqualificazione della sponda e degli interventi di ripristino ambientale è ammessa l'installazione di strutture e attrezzi in legno per l'attività sportiva e ricreativa all'aperto, per l'osservazione e la didattica ambientale connessa con la valorizzazione del fiume e del suo ambiente. Possono comprendere strutture di servizio per biciclette, per canoe, strutture per l'accoglienza turistica e il ristoro, strutture sull'acqua, per la pesca, l'accosto o rimessaggio barchini, da realizzarsi con materiali tipici quali legno, falasco.</p> <p><b>Edifici da valorizzare:</b> negli edifici di pregio storico e tipologico individuati in cartografia e nelle schede di analisi, si favoriscono interventi di restauro che ne valorizzino la struttura tipologica e le funzioni proprie e tradizionali, ma consentano anche funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del fiume, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo, foresteria, centro conferenza. Particolare interesse per tali funzioni si ha negli edifici individuati con la scheda 2 e 2A, 25 e 27.</p> <p><b>Progetti di recupero connessi con le acque:</b> lo specchio d'acqua e le aree delle cave di sabbia collegate alla discarica dismessa, sono soggette a specifico progetto di recupero, con il quale si ripristina il contesto paesaggistico e si riusano le aree umide nel rispetto delle funzioni e degli indirizzi complessivi di questo articolo, quali per</p>	<p>Fermo restando la non compromissione del reticolo idraulico scolante, lungo le viabilità di accesso alle aree umide o alle strutture possono essere previsti filari alberati per migliorare le condizioni di fruibilità pedonale e cicloturistica e per sottolineare la struttura territoriale.</p> <p>5. In accordo con il progetto di riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua e di ripristino ambientale è ammessa l'installazione di strutture connesse all'osservazione naturalistica, all'attività sportivo-ricreativa e all'osservazione turistica, con caratteristiche di precarietà e in coerenza coi morfotipi del paesaggio, che non vengano a costituire opere di rilevanza edilizia.</p> <p>6. Per gli edifici di pregio storico e tipologico individuati in cartografia e nelle schede di analisi, sono auspicati interventi di restauro che ne valorizzino la struttura tipologica e le funzioni proprie e tradizionali, ma consentano anche funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del fiume, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo.</p> <p>7. Gli esistenti centri sportivi di Castel del Bosco e di San Romano, sono impianti suscettibili di valorizzazione e collegamento con percorsi attrezzati per la corsa podistica e per l'attività ciclistica ed entrambi da attrezzare con adeguate dotazioni territoriali.</p> <p>8. Lungo l'argine del fiume possono essere realizzati percorsi ciclabili e ippovie con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso, la segnaletica e l'accessibilità. Gli interventi devono essere previsti in sintonia con la rete cicloturistica della pianura e della collina, in modo da garantire la più ampia accessibilità al territorio comunale e alle aree urbane.</p>
---	---

<p>esempio pesca sportiva, osservazione naturalistica, strutture per lo svago e lo sport.</p> <p><b>Percorsi ciclabili:</b> si realizza un percorso pedonale, ciclabile, equestre lungo l'argine, con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso, la segnaletica e l'accessibilità. Il progetto si realizza in sintonia con la rete cicloturistica della pianura e della collina, in modo da garantire la più ampia accessibilità al territorio comunale e alle aree urbane.</p> <p><b>Interscambio fra vie ciclabili e d'acqua:</b> San Romano, scivolo e un approdo organizzato con strutture idonee specialistiche e ricettive; foce del Ricavo collegato agli interventi di al ripristino e valorizzazione ambientale.</p> <p><b>Parcheggi di servizio:</b> Castel del Bosco, campo sportivo e pressi della Tosco-romagnola con struttura attrezzata per la visita e la descrizione dei luoghi, sia per l'Arno che per le colline (museo, foresteria, ristoro, servizi vari); San Romano, presso della stazione ferroviaria, campo sportivo, alla foce del Ricavo con centro canoa, area umida Rio Bonello, rea attrezzata Chiecina, lago pesca sportiva.</p> <p><b>Attuazione:</b> si attua con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o di privati sulla base di uno o più Piani Attuativi di iniziativa pubblico/privata. Sono vietati gli interventi in contrasto con gli indirizzi precedenti. In particolare deve essere garantita nelle aree agricole e di golena una continuità dei percorsi e quindi non è ammessa la recinzione di campi e di aree libere, nonché la chiusura di passi e viabilità a comune in contrasto con tale obiettivo.</p>	
--	--

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 34</b> <b>Cave, discariche e aree di degrado</b></p> <p><b>Definizione.</b> Sono le parti di territorio, individuate in cartografia, già sottoposte ad estrattiva o utilizzate come discariche o come depositi di inerti e alle lavorazioni connesse, che presentano elementi di instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico.</p> <p><b>Aree estrattive.</b> In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo del superamento del degrado, della</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 27</b> <i>Cave e depositi di inerti</i></p> <p>1. Sono le parti di territorio, individuate in cartografia, già luogo di attività estrattiva o ancora utilizzate come depositi di inerti e per le lavorazioni connesse, che presentano elementi di instabilità e di criticità idrogeologica, morfologica, ambientale e paesaggistica.</p> <p>2. Nelle aree già destinate ad attività estrattive poi cessate, tramite idonei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata è possibile interviene per superare il degrado</p>

<p>loro valorizzazione, del ripristino degli assetti preesistenti e della formazione di attrezzature sportive e per lo svago, pubbliche e di uso pubblico, con il recupero delle strutture e volumetrie preesistenti. E' escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.</p> <p>L'attuazione degli interventi è subordinato alla stipula di una convenzione con il comune con la quale si registrano gli interventi per le opere ambientali, per le nuove attività produttive, ricreative, sportive e l'eventuale uso pubblico.</p> <p><b>Discarica.</b> L'area, in località Casa Ponticelli, denominato Le Conche/Cavo Piccolo, ricade nel Piano regionale di bonifica delle aree inquinate, ed è censito come sito con necessità di approfondimento, da considerare con priorità a medio termine. Per tale area si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il divieto d'uso dell'area diverso da quello in essere fino all'avvenuta bonifica o comunque compatibile con esso. Sono attività in essere e compatibili:</li> <li>• area attrezzata con impianti fotovoltaici;</li> <li>• campo sportivo per il tiro a volo;</li> <li>• lago attrezzato per la pesca e campo gara sportiva;</li> <li>• l'obbligo di eseguire l'intervento sulla base di specifici progetti redatti dal soggetto cui compete l'intervento;</li> <li>• l'uso dell'area in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza rilasciato dalla Provincia di Pisa.</li> <li>• l'inserimento nell'ambito del Parco fluviale indicato nel precedente articolo, con la possibilità di procedere alle destinazioni funzionali, agli obiettivi e alle destinazioni stabilite nel medesimo articolo.</li> </ul> <p><b>Area Inerti.</b> In cartografia è individuata un'area per lo stoccaggio e la lavorazione degli inerti a servizio delle aziende locali. Tale destinazione è temporanea, secondo i termini definiti nella convenzione che disciplina le varie limitazioni d'uso, e nell'area è consentito il movimento, lo stoccaggio, la lavorazione e il riciclo di inerti (materiali derivato da demolizioni edilizie, asfalto e materiale di scavo, terre e materiali di dragaggio e di sbancamento, rifiuti derivati dalla lavorazione di pietre), con l'esclusione di tutti i materiali classificati come rifiuto speciale pericoloso (amianto e altro) e avendo cura di abbattere sistematicamente le polveri di lavorazione e di conferimento, compreso quelle portate o sollevate</p>	<p>presente con la valorizzazione e il ripristino degli assetti naturali preesistenti, prevedendovi attrezzature sportive e per lo svago, pubbliche e di uso pubblico, anche con il recupero dei manufatti legittimi preesistenti. E' escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.</p> <p>3. Quando il recupero è proposto da soggetti diversi dal comune, l'attuazione degli interventi è subordinato alla stipula di una convenzione con il comune con la quale si annoverano gli interventi di natura ambientale, le nuove attività previste con l'eventuale uso pubblico, nonché le garanzie per la loro corretta e completa attuazione.</p> <p>4. Nelle aree individuate come idonee a svolgervi attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti sono consentiti la movimentazione, il trattamento e il riciclo di materiali derivati da demolizioni edilizie, demolizioni di asfalto e materiale e rocce di scavo, terre e materiali di dragaggio e di sbancamento, con l'esclusione di tutti i materiali classificati come rifiuto speciale pericoloso.</p> <p>5. All'interno delle aree indicate al comma 4 potranno trovare spazi di attività e stoccaggio anche piccole imprese terze, la cui presenza e attività saranno regolate con la convenzione definita al comma successivo.</p> <p>6. Le attività indicate al comma 4 avvengono sulla base di un piano particolareggiato attuativo con l'indicazione dei processi produttivi previsti e delle opere e dei lavori necessari allo scopo, nonché degli interventi necessari alla minimizzazione dell'impatto ambientale e del successivo ripristino dei luoghi una volta intervenuta la cessazione dell'attività, tutto oggetto di apposita convenzione con il comune e di idonea garanzia fidejussoria a garanzia.</p> <p>7. Per la particolare tipologia di attività, il piano particolareggiato richiesto al comma 6 dovrà contenere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) una zona di stoccaggio-trattamento degli inerti e una zona di stoccaggio dei prodotti derivati dalle lavorazioni, per un massimo 10.000 m<sup>2</sup> per ciascuna, all'interno delle quali potrà trovare luogo piattaforme di stoccaggio, gruppi di frantumazione e di vaglio e i manufatti destinate al lavoro agli uffici e ai servizi, coi seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>SE:</b> 1.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ <b>IC:</b> 10%</li> <li>○ <b>HF:</b> 7 m.</li> </ul> </li> <li>b) una zona di accesso e movimentazione,</li> </ol>
--	--

<p>dagli automezzi.</p> <p><b>Piano attuativo dell'intervento.</b> Lo svolgimento dell'attività avviene sulla base di un Piano attuativo dell'intervento, corredato da convenzione fra privati e amministrazione e idonea fidejussione a garanzia delle opere d'inserimento paesaggistico e di eventuale ripristino dei luoghi a seguito della cessazione dell'attività. Il Piano attuativo contiene già elementi per il recupero dei luoghi e la previsione di una nuova viabilità di collegamento con la via Palaiese, al fine di eliminare l'interferenza del traffico veicolare, prodotto dall'utilizzo dell'area, con la viabilità urbana della frazione di Capanne.</p> <p><b>Interventi ammessi e prescrizioni.</b> Il Piano dovrà prevedere una zona di stoccaggio e trattamento di rifiuti inerti, massimo 10.000 mq; una zona di stoccaggio dei prodotti delle lavorazioni di trattamento, massimo 10.000 mq; una zona di accesso e movimentazione, massimo 4.000 mq.</p> <p>All'interno dell'area piccole imprese del territorio potranno trovare spazi di deposito e stoccaggio, la presenza delle quali e l'esercizio delle attività saranno regolate con la convenzione definita nei punti precedenti.</p> <p>Per lo svolgimento dell'attività è ammessa la realizzazione di piattaforma di stoccaggio, di gruppi di frantumazione e di vaglio e di strutture edilizie destinate al lavoro, alla vendita, per uffici e servizi, fino ad un massimo di mq 1.000 di Sul, Rc 10% dell'intera area per un'altezza massima di ml 7.</p> <p>Le strutture edilizie dovranno avere caratteristiche tecnico/tipologiche che ne rendano facilmente attuabile la rimozione.</p> <p>L'eventuale viabilità interna è prevista in terra battuta. Le aree non utilizzate saranno lasciate allo sviluppo della flora locale o conservate con le alberature e le sistemazioni esistenti e inoltre l'area sarà circondata, nella parte prospiciente le aree agricole, da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo.</p> <p>Alla cessazione dell'attività l'area è destinata ad essere reintegrata nelle attività agricole, tramite il progetto di recupero già delineato in fase di avvio dell'attività e aggiornato durante le varie fasi d'uso, che preveda adeguate e semplici opere di ripristino e la rimozione delle strutture non più utilizzate, eventualmente a cura dell'amministrazione utilizzando le risorse convenzionate con fidejussione.</p>	<p>massimo 4.000 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) la previsione di una nuova e idonea viabilità di collegamento con la viabilità pubblica che sia estranea a qualsiasi interessamento e interferenza con quella posta all'interno dei centri urbani come delimitati dal piano;</p> <p>d) la piantumazione di idonee essenze arboree sul perimetro, prevalentemente con alberi di alto fusto e siepi, in modo da formare un idoneo schermo acustico e visivo.</p> <p>8. Alla cessazione dell'attività, le aree sono soggette ad idoneo recupero secondo quanto già delineato col piano particolareggiato indicato ai commi precedenti, eventualmente ed opportunamente aggiornato in dipendenza delle varie fasi d'uso, con sua approvazione in variante ai sensi di legge.</p>
---	--

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 35</b> <b>I nuovi interventi infrastrutturali</b></p> <p><b>Definizione.</b> I nuovi interventi infrastrutturali si inquadrano nella rete gerarchica comunale (vedi tavola 3 Atlante cartografico) e sono stati portati all'attenzione di enti e cittadini nello svolgimento della valutazione integrata.</p> <p><b>Attuazione degli interventi.</b> Gli interventi si attuano con accordi di programma, quando sono di interesse sovracomunale, altrimenti con progetti esecutivi. L'indicazione grafica delle strade di progetto e degli svincoli e allargamenti stradali, in rosso in cartografia, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito della progettazione dell'opera come indicato nel precedente articolo 19. In attesa di accordi e progetti sono vietate tutte le trasformazioni territoriali che impediscano la realizzazione degli interventi stessi programmati.</p> <p><b>La variante di Casteldelbosco.</b> Si tratta di migliorare l'accesso alla parte nuova della cittadina e di limitare l'attraversamento dell'edificato storico, con la scuola e la piazza che rappresentano gli elementi principali dell'identità locale. L'intervento si realizza adeguando le sezioni di percorsi esistenti e completandoli con rotonde che favoriscano l'immissione nella strada Tosco-romagnola. Inoltre si studia il nuovo accesso da ponente, tenendo conto della trasformazione edilizia degli immobili, un tempo produttivi, nel comune di Pontedera, poco distanti dal confine comunale. La definizione dell'intervento avverrà su terreni di entrambi i comuni e in accordo fra i due enti. Prevederà la sistemazione degli spazi pubblici a verde, i parcheggi, la definizione della viabilità e del migliore accesso al cimitero e l'individuazione di eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico. L'intero progetto si valuta e si attua in accordo con Provincia, Comune di Pontedera, Regione e ANAS.</p> <p><b>Lo svincolo di Capanne.</b> Si tratta di semplificare la soluzione geometrica e di realizzare una più chiara distribuzione verso le diverse direzioni. Con l'intervento si progetta anche la migliore cura dello spazio fisico, accentuando l'idea di una porta di accesso ad un territorio di qualità. Inoltre</p>	<p style="text-align: center;">diviene <b>Articolo 30</b> <i>I nuovi interventi infrastrutturali</i></p> <p>1. Il regolamento urbanistico in coerenza con il piano strutturale, prevede una serie di nuovi interventi infrastrutturali, ad integrazione e sussidio della viabilità comunale e sovracomunale, di seguito descritti:</p> <p>a) <b>Lo svincolo di Capanne.</b> Si tratta di semplificare, in accordo cogli enti pubblici gestori e proprietari delle strade interessate, l'attuale geometria e di realizzare una più chiara distribuzione verso le diverse direzioni. L'intervento dovrà comprendere la migliore cura dello spazio fisico, accentuando il ruolo di porta di accesso al territorio. Nei suoi pressi, dovrà essere previsto anche un sistema di parcheggi scambiatori e migliorata la connessione fra funzioni di servizio, di accoglienza e di ristoro. Il progetto dovrà trovare una congrua integrazione con la variante di Capanne e la restante viabilità afferente;</p> <p>b) <b>La variante di Capanne.</b> Prevede un percorso alternativo e distinto a quello storico che, con la storica via Tosco-Romagnola interessa la frazione, capace di svolgere anche un miglior collegamento con il capoluogo. L'intervento è attuato con il concorso degli Enti pubblici proprietari delle strade interessate mediante progetto d'iniziativa pubblica e/o privata;</p> <p>c) <b>La variante di Montopoli.</b> Mediante il sapiente uso di percorsi preesistenti e assecondando la morfologia dei luoghi, prevede il completamento della viabilità esterna necessaria per limitare l'attraversamento del centro storico da parte delle auto. Con l'intervento sarà possibile progettare un nuovo parcheggio pubblico per completare il quadro della sosta dal quale, con un sistema meccanizzato, si realizza un collegamento con il borgo sul crinale.</p> <p>2. Oltre agli interventi di carattere viabilistico, il RU prevede una serie di interventi sistematici per qualificare le aree all'intorno della Stazione ferroviaria nella frazione di San Romano e quelle limitrofe, con l'obiettivo di definire l'uso degli spazi pubblici, migliorare la dotazione di</p>

<p>si razionalizza il sistema dei parcheggi scambiatori e migliora la connessione fra funzioni di servizio, di accoglienza e di ristoro. Il progetto si collega la migliore con la variante di Capanne, gli interventi per il Parco dell'Arno e per il circuito di visita collinare, con la ristrutturazione degli Stalloni.</p> <p>È stata disegnata una soluzione, da discutere e approfondire, sia per la soluzione geometrica che per la sua programmazione, con Regione, Provincia, Anas.</p> <p><b>La variante di Capanne.</b> Forma un percorso che ricuce il nuovo edificato di Capanne e Montopoli, qualificandosi come con un collegamento scorrevole che dal nuovo svincolo distribuisce il traffico nel sistema edificato lineare di crinale. In questo modo si diminuisce l'intensità di traffico nella strada Tosco-romagnola, lungo la quale si è consolidato il tessuto storico e si svolge la vita sociale della comunità. Si attua in accordo con Provincia, Regione, ANAS, Società e privati cittadini che partecipano alla realizzazione dell'area di nuovo impianto Capanne 2.</p> <p><b>La variante di Montopoli.</b> Si tratta del completamento della viabilità esterna necessaria per limitare l'attraversamento del borgo storico da parte delle auto. Con l'intervento si costruisce un nuovo parcheggio pubblico per completare il quadro della sosta dal quale, con un sistema meccanizzato, si realizza un collegamento con il borgo sul crinale. Si attua riusando in buona parte percorsi esistenti e assecondando la morfologia dei luoghi, in accordo con Provincia e Soprintendenza ai monumenti di Pisa.</p> <p><b>La stazione di San Romano.</b> Si tratta di qualificare le aree di fronte alla stazione e quelle limitrofe poco usate e in via di degrado per il parziale abbandono, con l'obiettivo di definire e qualificare gli spazi pubblici, in accordo con interventi sul fronte delle residenze, migliorare la dotazione di parcheggi e l'interscambio tra mezzi, realizzare spazi commerciali e per servizi agli utenti. Si attua nel rispetto di quanto previsto all'articolo 41 per il PR1); in accordo con Provincia, per l'eventuale spostamento o sistemazione della strada provinciale, e Ferrovie dello Stato.</p> <p><b>Strade urbane.</b> Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire un loro uso agevole con carreggiata di norma di 7 metri e marciapiedi lungo entrambi i lati di 1,5 metri.</p>	<p>parcheggi e favorire l'interscambio tra i mezzi di trasporto, tutto in accordo con l'ente pubblico proprietario della strada e con RFI per quanto riguarda le aree ferroviarie.</p>
--	--



<p>Negli adeguamenti delle strade comprese all'interno dell'ambito urbano è prescritto l'inserimento di marciapiede non inferiore a m. 1,50 esistenti, l'introduzione di filari alberati, nonché e la sistemazione di elementi di arredo urbano.</p> <p><b>Rotatorie.</b> Sono individuate nella cartografia in scala 1/2.000 gli ambiti nei quali si programma la realizzazione di rotatorie con l'obiettivo di migliorare la sicurezza nell'attraversamento di incroci pericolosi, l'attenzione nel transito delle aree urbane, la fluidità del traffico a velocità contenuta.</p> <p>Si attuano con progetti esecutivi di iniziativa pubblica che terranno conto, con soluzioni geometriche e architettoniche adeguate, della posizione delle rotatorie stesse all'ingresso o nel centro del tessuto edificato e del conseguente ruolo di rappresentanza.</p>	
--	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 36</b></p> <p style="text-align: center;"><b>La rete cicloturistica, il circuito turistico ambientale e i percorsi pedonali</b></p> <p><b>Definizione.</b> La viabilità storica e la rete minore, formata dai percorsi della pianura, dal percorso lungo l'Arno, dalla fitta trama dei percorsi collinari, produce un anello completo e articolato dell'intero territorio comunale. Rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile, (realizzata nell'ambito del programma "Sistema di percorsi cicloturistici e pedonali della Pianura Pisana", da collegare con i percorsi di Pontedera),—e per formare un circuito di interesse turistico-ambientale, secondo varie modalità di spostamento, per la visita del territorio.</p> <p><b>Definizione del circuito turistico-ambientale.</b> Il circuito, con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, unitario o con singole iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale, potrà essere progettato per i vari modi di locomozione con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso. Sono ammessi inoltre nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, con dimensioni massime di mq. 30, per un'altezza di m. 4, copertura con materiale tradizionale, prevalentemente in struttura prevalentemente lignea, delimitazioni</p>	<p style="text-align: center;">diviene</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 31</b></p> <p style="text-align: center;"><i>La rete cicloturistica, il circuito paesaggistico e i percorsi pedonali</i></p> <p>1. La viabilità storica e di origine remota, costituita dai tracciati e dai percorsi della pianura e della collina, di sommità arginale e golenale dei corsi d'acqua rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile del programma del "Sistema di percorsi cicloturistici e pedonali della Pianura Pisana" del Piano territoriale di coordinamento.</p> <p>2. Nell'ambito della risorsa di cui al comma 1, può essere costituito un circuito paesaggistico mediante un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, di carattere unitario o costituito da più fasi attuative, sempre coordinate dall'amministrazione comunale, dove si prevedano vari sistemi di "mobilità dolce" e le relative aree attrezzate di servizio (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) e nelle quali eventuali volumi occorrenti sono da ricavare mediante recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio.</p> <p>3. Ove si rendessero necessari, sono ammessi nuovi manufatti con dimensione massime di 30 m<sup>2</sup> e un'altezza di 4 metri, copertura con materiale tradizionale, prevalentemente in struttura lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche.</p>

<p>con siepi e alberature di specie tipiche. Il circuito garantisce anche l'integrazione dei diversi sistemi territoriali e quindi dei diversi ambienti presenti nel comune. È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità che non sia recupero dei vecchi tracciati e non determini il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre. Per le strade storiche e quelle bianche valgono le prescrizioni indicate nell'articolo 19.</p> <p><b>Percorsi pedonali o ciclabili urbani.</b> Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili, per definire una mobilità alternativa all'auto nelle aree urbane. Si integrano con la rete cicloturistica comunale, indicata nel precedente punto.</p> <p>Qualora i percorsi esistenti non siano d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Per i nuovi percorsi le caratteristiche e la segnaletica saranno stabiliti con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2, con alberature e sistemazioni a verde di arredo.</p>	<p>4. Ad integrazione della viabilità indicata al comma 1 e del circuito paesaggistico di cui al comma 2, nella cartografia di piano sono anche individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili, necessari a definire una mobilità alternativa a quella con mezzi a motore.</p>
--	--

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 37</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale</b></p> <p>Il dimensionamento è definito all'articolo 20 del Piano strutturale, dove nelle quantità previste sono compresi programmi edilizi in corso.</p> <p>I nuovi interventi in addizione sono programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli.</p> <p>Per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo, per interventi di nuova attuazione, derivato dal Piano strutturale, considerato in metri quadrati di superficie utile lorda.</p> <p>Per la definizione degli abitanti insediabili, sulla base dei quali si calcola il fabbisogno minimo di spazi pubblici si considera il parametro del volume (<math>m^3 = SUL \times 3</math>).</p> <p>La superficie utile lorda programmata per nuovi interventi è nella tabella <i>sottostante</i>.</p> <p>Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica sono per mq 14.600 (mc. 44.500) di SUL, per i quali si</p>	<p style="text-align: center;">diviene</p> <p style="text-align: center;"><b>Articolo 6</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale</i></p> <p>1. Il dimensionamento è definito come previsto all'articolo 20 delle N.T.A. del piano strutturale, nelle cui quantità sono compresi programmi edilizi in corso con le seguenti peculiarità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I nuovi interventi in addizione sono programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli e dettagliati nella tabella 1;</li> <li>• con le descrizione della zonizzazione, per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo per interventi di nuova attuazione, definito in termini di metri quadrati di superficie utile lorda (<math>m^2</math> di SE).</li> <li>• per la definizione degli abitanti insediabili, sulla base dei quali si calcola il fabbisogno minimo di spazi pubblici si considera il parametro del volume edificabile (VE).</li> </ul>

<p>effettua un controllo annuale a consuntivo, come indicato nel precedente articolo 3, a partire dalla data di adozione del Regolamento urbanistico, comunque da limitare al 50% per il primo quinquennio.</p> <p>Per il complesso degli Stalloni eventuali interventi previsti nel Piano di recupero che comportino il cambio di destinazione agricola sono detratti dal dimensionamento previsto nel Piano strutturale all'articolo 25 (3.000 mq di SUL) e nella relativa tabella allegata al piano stesso.</p> <p>I cambi di destinazione in residenziale di edifici non più utilizzati a fini agricoli, sono conteggiati nel dimensionamento, come già specificato nel precedente articolo 16, punto g).</p> <p>Per le attività produttive inserite nella zona industriale sono individuati 90.000 metri quadri di superficie territoriale, programmati come indicato nel successivo articolo relativo all'UTOE 3.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia che implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il dimensionamento per le aree produttive è definito secondo il parametro VE.</li> </ul> <p>2. I cambi di destinazione in residenziale di edifici non più utilizzati a fini agricoli, sono conteggiati nel dimensionamento, come già specificato nel precedente articolo 16, punto g).</p> <p>3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e i cambi di destinazione d'uso esplicitano la continuità d'uso del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e del territorio e non rientrano nel dimensionamento.</p> <p><b>Tabella 1</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>U.T.O.E.</th> <th>Residenziale m<sup>2</sup></th> <th>Produttivo m<sup>3</sup></th> <th>Commerciale m<sup>2</sup></th> <th>Turistica/ ricett. m<sup>2</sup></th> <th>Direzionale m<sup>2</sup></th> <th>Misto (n.r) m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casteldelbosco</td> <td>2.447</td> <td></td> <td>4.000</td> <td>3.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Capanne</td> <td>9.348</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5.000</td> </tr> <tr> <td>Fontanelle</td> <td></td> <td>239.875</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>San Romano</td> <td>31.777</td> <td></td> <td>2.500</td> <td></td> <td>2.000</td> <td>20.000</td> </tr> <tr> <td>Montopoli</td> <td>6.150</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Marti/Musciano</td> <td>8.050</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Totale</b></td> <td><b>57.772</b></td> <td><b>239.875</b></td> <td><b>6.500</b></td> <td><b>3.000</b></td> <td><b>2.000</b></td> <td><b>5.000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Note:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ristrutturazione urbanistica sono previsti per 14.600 m<sup>2</sup> di SE.</li> </ul> <p>4. Le capacità insediative in termini di abitanti stabilite per ogni singola UTOE sono quelle riportate nella tabella 2, dove sono indicati, in corsivo, anche le capacità stabilite dal piano strutturale e i dati statistici degli anni 2004 e 2009.</p> <p><b>Tabella 2 - Abitanti</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>U.T.O.E.</th> <th>Abitanti 2004</th> <th>Abitanti 2009</th> <th>Capacità del PS</th> <th>Capacità del RU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casteldelbosco</td> <td>904</td> <td>1.001</td> <td>1.542</td> <td>1.094</td> </tr> <tr> <td>Capanne</td> <td>2.389</td> <td>2.579</td> <td>3.602</td> <td>2.930</td> </tr> <tr> <td>Fontanelle</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>San Romano</td> <td>3.660</td> <td>3.996</td> <td>5.898</td> <td>5.177</td> </tr> <tr> <td>Montopoli</td> <td>1.964</td> <td>2.069</td> <td>2.485</td> <td>2.300</td> </tr> </tbody> </table>	U.T.O.E.	Residenziale m <sup>2</sup>	Produttivo m <sup>3</sup>	Commerciale m <sup>2</sup>	Turistica/ ricett. m <sup>2</sup>	Direzionale m <sup>2</sup>	Misto (n.r) m <sup>2</sup>	Casteldelbosco	2.447		4.000	3.000			Capanne	9.348					5.000	Fontanelle		239.875					San Romano	31.777		2.500		2.000	20.000	Montopoli	6.150						Marti/Musciano	8.050						<b>Totale</b>	<b>57.772</b>	<b>239.875</b>	<b>6.500</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>5.000</b>	U.T.O.E.	Abitanti 2004	Abitanti 2009	Capacità del PS	Capacità del RU	Casteldelbosco	904	1.001	1.542	1.094	Capanne	2.389	2.579	3.602	2.930	Fontanelle					San Romano	3.660	3.996	5.898	5.177	Montopoli	1.964	2.069	2.485	2.300
U.T.O.E.	Residenziale m <sup>2</sup>	Produttivo m <sup>3</sup>	Commerciale m <sup>2</sup>	Turistica/ ricett. m <sup>2</sup>	Direzionale m <sup>2</sup>	Misto (n.r) m <sup>2</sup>																																																																																	
Casteldelbosco	2.447		4.000	3.000																																																																																			
Capanne	9.348					5.000																																																																																	
Fontanelle		239.875																																																																																					
San Romano	31.777		2.500		2.000	20.000																																																																																	
Montopoli	6.150																																																																																						
Marti/Musciano	8.050																																																																																						
<b>Totale</b>	<b>57.772</b>	<b>239.875</b>	<b>6.500</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>5.000</b>																																																																																	
U.T.O.E.	Abitanti 2004	Abitanti 2009	Capacità del PS	Capacità del RU																																																																																			
Casteldelbosco	904	1.001	1.542	1.094																																																																																			
Capanne	2.389	2.579	3.602	2.930																																																																																			
Fontanelle																																																																																							
San Romano	3.660	3.996	5.898	5.177																																																																																			
Montopoli	1.964	2.069	2.485	2.300																																																																																			

Marti/Musciano	1.382	1.518	1.930	1.820
<b>Totale</b>	<b>10.299</b>	<b>11.163</b>	<b>15.457</b>	<b>13.321</b>

5. La quantità di spazi pubblici in termini di metri quadri per ogni singola UTOE sono quelle riportate nelle tabelle seguenti dove sono indicati, per raffronto, anche gli standard esistenti, quelli previsti dal PS e l'obiettivo totale.

**Tabella 3 – Standard di parcheggio (m<sup>2</sup>)**

	Castel del bosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	2.503	6.448	27.000	9.990	5.173	3.795
Previsti PS	7.000	14.408	0	28.900	17.395	6.369
Previsti RU	570	6.025	15.850	6.000	4.810	400
Esistenti	5.840	9.158	27.160	30.150	15.585	5.890
<b>Totale es+RU</b>	<b>6.410</b>	<b>15.183</b>	<b>43010</b>	<b>36.150</b>	<b>20.395</b>	<b>6.290</b>

**Tabella 4 – Standard di verde pubblico (m<sup>2</sup>)**

	Castel del bosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	9.009	23.211	--	35.964	186.221	13.662
Previsti PS	38.000	46.826	--	80.213	77.035	17.370
Previsti RU	2.100	20.250	15.500	10.100	2.610	23.000
Esistenti	35.460	23.740	2.300	83.700	57.775	6.820
<b>Totale es+RU</b>	<b>37.560</b>	<b>43.990</b>	<b>17.800</b>	<b>93.800</b>	<b>60.385</b>	<b>29.820</b>

**Tabella 5 – Standard per scuole (m<sup>2</sup>)**

	Castel del bosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	4.505	11.606	--	17.982	9.311	6.831
Previsti PS	6.960	16.209	--	26.541	17.395	8.685

Previsti RU	570	6.500	--	8.685	--	--
Esistenti	2.910	6.960	--	9.705	23.420	2.740
<b>Totale es+RU</b>	<b>3.480</b>	<b>13.460</b>	<b>0</b>	<b>18.390</b>	<b>23.420</b>	<b>2.740</b>

**Tabella 6 – Standard di attrezzature (m<sup>2</sup>)**

	Castel del bosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	2.002	5.158	--	7.992	4.138	3.036
Previsti PS	3.000	9.000	--	11.796	12.425	4.246
Previsti RU	0	--	14800	--	--	--
Esistenti	2.400	8.130	13850	13.030	11.455	3.950
<b>Totale es+RU</b>	<b>2.400</b>	<b>8.130</b>	<b>28.650</b>	<b>13.030</b>	<b>11.455</b>	<b>3.950</b>

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 38</b> <b>UTOE 1 Castel del Bosco</b></p> <p><b>A) Interventi di ristrutturazione urbanistica</b></p> <p><b>PR 1) Restauro, ristrutturazione e valorizzazione di villa Braccini</b></p> <p><b>a) Obiettivi dell'intervento:</b> Restauro della villa e delle parti di pregio architettonico, recupero da condizioni di degrado, valorizzazione del parco.</p> <p><b>b) Interventi ammessi: Restauro,</b> nel rispetto del precedente articolo 16b): villa, indicata in cartografia con la lettera R.</p> <p><b>Ristrutturazione urbanistica:</b> demolizione e ricostruzione degli immobili in condizioni di degrado. Nel caso di ricostruzione con destinazione residenziale, si realizza una superficie utile lorda di mq 1.600 per due piani fuori terra, localizzata nel resede indicato in giallo in cartografia. Nel caso di recupero per funzioni ricettive, pubbliche o di uso pubblico, l'intervento di nuova edificazione può raggiungere i 3.000 metri quadri di superficie utile lorda, per due/tre piani fuori terra, sempre localizzata nel resede indicato in giallo in cartografia.</p>	<p>(disciplina ricompresa negli artt. 6, 33, 34 e 35)</p>

**c) Condizioni per la trasformazione:** Il progetto di ristrutturazione dovrà documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti di pregio da sottoporre ad interventi di restauro e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado. Per le parti da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto paesaggistico e in particolare tutelare e valorizzare:

- la vegetazione riferibile alle sistemazioni esterne (giardini, viali di accesso) della villa e del complesso immobiliare;
- le recinzioni in muratura e le opere in pietra che facciano parte delle sistemazioni esterne degli edifici o che costituiscano opere di sistemazione e di difesa dei terreni;
- le alberature in filari e le tracce della strutturazione agricola del suolo;
- i caratteri architettonici degli edifici esistenti;

**d) Modalità d'attuazione:** l'intervento si attua mediante piano di recupero. Nel Piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definiscono l'eventuale uso pubblico regolamentato di porzioni del parco e dei percorsi pedonali, le eventuali opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.

**1) Nuovo impianto al Pianetto.**

A seguito delle disposizioni della L.R. n. 21/2012 l'intervento non è attuabile fino al superamento delle condizioni di rischio idraulico conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali. Gli interventi saranno comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza. L'adozione delle previsioni avverrà tramite la predisposizione di ulteriori atti di pianificazione da parte dell'amministrazione comunale, secondo le procedure di legge.

**Obiettivi dell'intervento:** intervento di nuovo impianto residenziale con l'obiettivo di definire, definendo il disegno dell'area urbana, reinserendo nel tessuto residenziale le scuole e completando la dotazione di spazi pubblici —Collegata all'intervento edilizio è la creazione di una specie di porta di accesso, con la quale si prospetta un diverso assetto viario, attuando l'idea di valorizzare l'attuale borgo storico e le funzioni di spazio pubblico della piazza di fronte all'edificio scolastico.

<p><b>Ambito d'intervento</b> mq 15.500  <b>Superficie territoriale:</b> mq 14.200  <b>Superficie fondiaria:</b> max 50%  <b>Destinazione d'uso:</b> residenza e compatibili con la residenza, scuola ed eventuali attrezzature di uso pubblico;  <b>SUL e Volume:</b> mq 3.000, mc 9.000;  <b>RC:</b> 35%  <b>H max:</b> due piani fuori terra  <b>Verde e piazza:</b> mq 1.700 con eventuali attrezzature, chiosco giornali  <b>Parcheggi:</b> mq. 650  <b>Attrezzature scolastiche:</b> mq. 1.300  <b>Interventi per la Viabilità:</b> l'attuazione del comparto prevede la realizzazione di una viabilità retrostante il borgo storico, la progettazione della rotatoria con i relativi spazi pubblici, nonché la realizzazione della viabilità d'impianto.  <b>Tipologia d'intervento:</b> case in schiera o a blocco, disposte a formare fronti lineari lungo la via d'impianto.  <b>Attuazione dell'intervento:</b> piano attuativo di iniziativa pubblica o privata</p> <p><b>2) Completamento di Piazza Berlinguer.</b>  <b>A SEGUITO DELLE DISPOSIZIONI DELLA L.R.21/2012</b> l'intervento non è attuabile fino al superamento delle condizioni di rischio idraulico conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali. Gli interventi saranno comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza. L'adozione delle previsioni avverrà tramite la predisposizione di ulteriori atti di pianificazione da parte dell'amministrazione comunale, secondo le procedure di legge.  <b>Obiettivi dell'intervento:</b> completamento del tessuto edificato, formando un nuovo fronte in grado di strutturare piazza Berlinguer, valorizzandola come luogo centrale della scena urbana. L'intervento rappresenta l'occasione per migliorare l'accesso al campo sportivo, sistemare i parcheggi e incrementare i servizi e le attrezzature sportive.</p> <p><b>Ambito d'intervento</b> mq 11.250  <b>Superficie territoriale:</b> mq 9.000  <b>Superficie fondiaria:</b> max 50%  <b>Destinazione d'uso:</b> residenza e compatibili con la residenza con negozi di vicinato e attività direzionali, uffici, studi professionali.  <b>SUL e Volume:</b> mq 2.450 , mc 7.500;  <b>RC:</b> 35%  <b>H max:</b> <del>due</del>, tre piani fuori terra  <b>Verde:</b> mq 3.000  <b>Parcheggi:</b> mq. 750  <b>Interventi per la Viabilità:</b> l'attuazione del comparto prevede la sistemazione dell'innesto</p>	
---	--

<p>viario  <b>Tipologia d'intervento:</b> complesso in linea a formare una cortina muraria, con passaggi verso le aree verdi, edificio a blocco  <b>Attuazione dell'intervento:</b> piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.</p> <p><b>C) Interventi di completamento</b></p> <p><b>Lotti liberi</b>  <b>Superficie fondiaria: mq 930</b>  <b>SUL e Volume: mq 310, mc 930</b></p>	
---	--

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 39</b>  <b>UTOE 2 Capanne</b></p> <p><b>A) Aree di nuovo impianto</b></p> <p style="padding-left: 40px;"><b>1) Nuovo centro urbano</b></p> <p>Si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato.  La dimensione degli interventi è, suddivisa per destinazione:  <b>Residenziale:</b> Sul mq 8.400 , mc 25.000  <b>Commerciale:</b> media struttura di vendita: Sul mq 4.000  <b>Mista,</b> servizi, attrezzature e direzionale: Sul mq. 5.000</p> <p>Nel caso il Piano vigente non venga realizzato, nel rispetto del precedente articolo 3, la previsione può essere rilocalizzata in parte o in tutta la sua dimensione o confermata tenendo conto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il progetto di trasformazione, per adattarsi al sistema naturale, considera il Fosso della Pieve limite della edificazione, conservandolo come parte qualificante dell'intervento e utilizzandolo come un ambito verde di connettività urbana;</li> <li>• gli edifici si collocano sul terreno in modo armonico utilizzando le linee di pendenza per la definizione delle tipologie edilizie e la disposizione planimetrica, in modo da aprire le visuali dal piano verso il crinale e creare varchi inedificati e corridoi ecologici.</li> <li>• l'assetto urbanistico, tramite un'adeguata progettazione delle aree verdi e degli spazi pubblici, integra eventuali</li> </ul>	<p>(disciplina ricompresa negli artt. 6, 33, 34 e 35)</p>



<p>sistemazioni agricole di pregio paesaggistico e panoramiche nel nuovo contesto edificato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inoltre, l'altezza degli edifici, in relazione alla collocazione al suolo, non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalla SGC Fi-Pi-Li, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto.</li> <li>• l'intervento considera la realizzazione di una viabilità di collegamento dallo svincolo della superstrada a Montopoli centro, con la funzione di smistare il traffico per Capanne, in alternativa alla statale Tosco-Romagnola.</li> </ul> <p><b>B) Interventi di completamento</b></p> <p><b>Lotti liberi</b>  <b>Superficie fondiaria: mq 3.160</b>  <b>SUL e Volume: mq 948, mc 2.844</b></p>	
--	--

Testo originale	Testo nuovo
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 40</b>  <b>UTOE 3 Fontanelle</b></p> <p><b>1) Comparto Fontanelle di ponente</b>  A seguito delle disposizioni della L.R.21/2012 l'intervento non è attuabile fino al superamento delle condizioni di rischio idraulico conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali. Gli interventi saranno comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza. L'adozione delle previsioni avverrà tramite la predisposizione di ulteriori atti di pianificazione da parte dell'amministrazione comunale, secondo le procedure di legge.  Gli interventi relativi ai soli parcheggi pubblici e all'area per attrezzature di interesse pubblico possono programarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni indicate dalla L.R. 21/2012, in particolare dopo approfondimenti in merito agli interventi di messa in sicurezza necessari, comunque concordati con l'Autorità di Bacino, per quanto di competenza.  <b>Obiettivi dell'intervento:</b> completamento del tessuto produttivo con la riorganizzazione dell'assetto funzionale, tramite l'aumento della dotazione di spazi pubblici, con particolare riguardo dei parcheggi.  <b>Superficie complessiva:</b> mq 50.000  <b>Superficie territoriale:</b> mq 44.000  <b>Superficie fondiaria:</b> mq 17.500</p>	<p style="text-align: center;"><i>(disciplina ricompresa negli art. 6 e 36)</i></p>

<p><b>RC:</b> 50%</p> <p><b>H max:</b> m 9.5</p> <p><b>Verde:</b> mq 9.000. Si colloca a formare una fascia di rispetto del viale di accesso alle attrezzature e intorno alle residenze esistenti, come indicato nella cartografia in scala 1/2.000 (tavola 4p).</p> <p><b>Parcheggi:</b> mq. 12.200</p> <p><b>Attrezzature:</b> mq. 6.000. L'area complessiva comprende anche un edificio esistente, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione, per servizi ai trasportatori e alle attività produttive limitrofe quali somministrazione di bevande e alimenti, ricezione e foresteria, servizi alla persona, direzionale, convegni, oltre quanto previsto nel precedente articolo 22.</p> <p><b>Condizioni per la trasformazione:</b> la realizzazione della viabilità di accesso e di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico, della rotatoria all'altezza di via Fonda, per consentire la migliore immissione dei mezzi pesanti nell'area produttiva e nei parcheggi di attesa per carico/scarico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe, con piantumazioni di filari alberati e siepi, in modo da limitare eventuali effetti negativi per le vicine residenze e garantire il migliore inserimento.</p> <p><b>Attuazione degli interventi:</b> si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.</p> <p><b>2) Comparto Fontanelle centrale</b></p> <p><b>Obiettivi dell'intervento:</b> completamento del tessuto produttivo realizzando un insediamento che valorizzi la posizione di snodo centrale nell'intero complesso.</p> <p><b>Superficie complessiva:</b> mq 30.000</p> <p><b>Superficie territoriale:</b> mq 26.000</p> <p><b>Superficie fondiaria:</b> mq 19.000</p> <p><b>RC:</b> 50%</p> <p><b>H max:</b> m 9.5</p> <p><b>Verde:</b> mq 2.600. Si colloca lungo il torrente Vaghera, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica ed ecologica e la funzione di verde di connessione svolta dal corso d'acqua.</p> <p><b>Parcheggi:</b> mq. 2.000</p> <p><b>Attrezzature:</b> mq. 4.000. L'area comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi alle persone e alle attività produttive quali somministrazione di bevande e alimenti, ricezione, direzionale, convegni, oltre quanto previsto nel precedente articolo 22.</p>	
---	--

**Condizioni per la trasformazione:** la realizzazione della viabilità di accesso e di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe, con piantumazioni di filari alberati e siepi, in modo da limitare eventuali effetti negativi per le vicine residenze e garantire il migliore inserimento.

In particolare l'attuazione delle previsioni ricadenti in territori classificati a PI3 nel PAI del Bacino del Fiume Arno è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme del PAI e condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tr 200 anni sulla base di idonei studi idrologici-idraulici. Gli studi di supporto ai piano attuativo dovranno essere finalizzati a documentare le condizioni di rischio connesse anche al Torrente Vaghera tenendo conto della presenza di eventuali punti di criticità.

In fase di deposito delle indagini di supporto ai piano attuativo dovrà essere allegato il progetto degli interventi individuati per la messa in sicurezza nonché quanto previsto all'articolo 5 comma 1, punto 5 del D.P.G.R. 53/R in merito alle competenze dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno anche in considerazione degli aspetti di approfondimento del quadro conoscitivo connesso agli affluenti del Fiume Arno.

**Attuazione degli interventi:** si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.

### 3) Comparto Fontanelle di levante

**Obiettivi dell'intervento:** completamento del tessuto produttivo realizzando un insediamento che qualifichi e valorizzi la posizione di accesso, da est, all'intero complesso.

**Superficie territoriale:** mq 20.000

**Superficie fondiaria:** mq 14.000

**RC:** 50%

**H max:** m 9.5

**Verde:** mq 2.500. Si colloca lungo la via Romanina, assecondando la morfologia dei luoghi, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica con l'intorno.

**Parcheggi:** mq. 1.850

**Condizioni per la trasformazione:** la realizzazione della viabilità di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe in modo da

<p>limitare eventuali effetti negativi e garantire il migliore inserimento.</p> <p>In particolare l'attuazione delle previsioni ricadenti in territori classificati a PI3 nel PAI del Bacino del Fiume Arno è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme del PAI e condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tr 200 anni sulla base di idonei studi idrologici-idraulici. Gli studi di supporto ai piano attuativo dovranno essere finalizzati a documentare le condizioni di rischio connesse anche al Torrente Vaghera tenendo conto della presenza di eventuali punti di criticità.</p> <p>In fase di deposito delle indagini di supporto ai piano attuativo dovrà essere allegato il progetto degli interventi individuati per la messa in sicurezza nonché quanto previsto all'articolo 5 comma 1, punto 5 del D.P.G.R. 53/R in merito alle competenze dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno anche in considerazione degli aspetti di approfondimento del quadro conoscitivo connesso agli affluenti del Fiume Arno.</p> <p><b>Attuazione degli interventi:</b> si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.</p>	
---	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 41</b> <b>UTOE 4 San Romano</b></p> <p><b>A) Interventi di ristrutturazione urbanistica</b></p> <p><b>PR 1) Intervento di recupero e qualificazione della aree ferroviarie e delle aree urbane limitrofe alla stazione</b></p> <p><b>a) Obiettivi dell'intervento:</b> L'intervento comprende aree ferroviarie, aree pubbliche e private e può essere distinto in due ambiti, individuati in cartografia con le lettere A e B. Gli interventi di recupero devono tenere conto dei seguenti obiettivi comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-il recupero di ambiti in abbandono, di aree dismesse o male utilizzate con attività in contrasto con il contesto residenziale e ricettivo, con la qualificazione degli spazi pubblici e delle dotazioni collettive;</li> <li>-l'incremento delle funzioni della stazione con nuovi servizi e un migliore interscambio fra i diversi modi di trasporto;</li> <li>-il recupero degli immobili inutilizzati per adeguare il contesto urbano circostante</li> </ul>	<p><i>(disciplina ricompresa negli artt. 6, 33, 34 e 35)</i></p>

<p>alla pluralità delle funzioni presenti.</p> <p><b>b) Interventi ammessi</b></p> <p><b>Ambito A: Nuova configurazione spaziale:</b> aree ferroviarie attualmente non utilizzate con destinazione a parcheggi, piazza e spazi per l'attesa di pedoni e utenti. <b>Ristrutturazione edilizia:</b> immobili non più utilizzati a fini tecnici, a parità di volume, con destinazione commerciale e per servizi alla persona; <b>Nuova edificazione:</b> eventuale realizzazione di una nuova galleria commerciale, che realizzi anche uno sfondo divisorio con la linea ferroviaria, per una SUL di 500 mq e un'altezza massima di ml. 5.</p> <p><b>Ambito B: Ristrutturazione edilizia:</b> edifici individuati in cartografia con il numero 2 con cambio di destinazione in residenziale, turistico ricettivo, direzionale. <b>Ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia</b> a parità di superficie utile lorda esistente per gli altri. L'eventuale ricostruzione avviene nel rispetto della sagoma preesistente, in modo da conservare l'assetto della corte. La destinazione è residenziale, turistico-ricettivo, direzionale.</p> <p><b>c) Condizioni per la trasformazione:</b> Il progetto di recupero dovrà documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado da demolire. Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano e in particolare valorizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la piazza interna alla corte, con il trasferimento delle attività in contrasto con il nuovo assetto, la bonifica dei luoghi e la cura delle sistemazioni varie;</li> <li>-la passeggiata che colleghi i vari spazi pubblici (il nuovo complesso ex campo di calcio, la corte, la piazza della stazione) con la definizione di un fronte che valorizzi la facciata del tessuto residenziale;</li> <li>-il migliore assetto stradale, in accordo con la Provincia di Pisa, per la sicurezza dei cittadini e per l'efficienza delle diverse funzioni presenti, con la cura delle opere e delle sistemazioni e la razionale definizione dei parcheggi</li> <li>-la presenza di nuove alberature che favoriscano la realizzazione di zone d'ombra e sottolineino l'andamento dei percorsi;</li> <li>-i caratteri architettonici degli edifici esistenti;</li> </ul> <p><b>d) Modalità d'attuazione:</b> uno o più piani di</p>	
---	--

recupero, nel rispetto dei precedenti obiettivi, della suddivisione indicata in cartografia, degli schemi allegati. Nel Piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definisce l'impegno alla eventuale cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.

**PR 2) Recupero in via Tosco-romagnola, via Lazio, via Lavialla**

**a) Obiettivi dell'intervento:** completamento residenziale di un lotto con strutture edili iniziate e in stato di abbandono.

**b) Interventi ammessi: nuova edificazione** con i seguenti parametri: superficie fondiaria mq 1.615, SUL mq 500 per tre unità immobiliari, H max: ml 7,50; RC 35%

**c) Condizioni per la trasformazione:** distanza dalla strada ml. 5.

**d) Modalità d'attuazione:** l'intervento si attua mediante permesso di costruire.

**PR 3) Area scolastica via Matteotti / piazza Santa Chiara**

**a) Obiettivi dell'intervento:** riorganizzazione delle aree scolastiche con formazione di un nuovo polo e la chiusura di scuole esistenti. Conseguente realizzazione di un luogo centrale qualificato, liberando gli spazi di fronte al Santuario e valorizzandone le facciate e le aree di pertinenza. Ampliamento di piazza Santa Chiara ripristinando la funzione di sagrato libero dalle auto in sosta.

**b) Interventi ammessi: demolizione** dei padiglioni scolastici. Realizzazione della nuova piazza con intervento di **nuova edificazione** per realizzare un nuovo fronte sul lato di ponente, con i seguenti parametri: SUL mq 1.200 con destinazione commerciale di vicinato a piano terra, residenziale, servizi, direzionale; H max: ml 10;

**c) Condizioni per la trasformazione:** distanza dalla strada ml. 5, senza superare l'allineamento con il prolungamento ideale di via 1° Maggio. Realizzazione della nuova piazza e del sagrato, conseguente estensione di piazza Santa Chiara, con un progetto basato su soluzioni semplici che esaltino i caratteri del complesso monumentale del Santuario (uso di un unico materiale per il selciato, arredi essenziali, panchine e cestini per i rifiuti, eventuali zone d'ombra).

**d) Modalità d'attuazione:** l'intervento si attua mediante piano di recupero o permesso di

costruire convenzionato.

**PR 4) Area di recupero Lungarno Pacinotti / Guicciardini**

**a) Obiettivi dell'intervento:** recupero di un complesso immobiliare, posto sul lungarno in posizione di pregio, in abbandono e in condizioni di degrado.

**b) Interventi ammessi:** ristrutturazione edilizia R2, dove indicato in cartografia, a parità di volume esistente, con demolizione e ricostruzione delle parti degradate strutturalmente, interventi di ripristino dei caratteri tipologici e dei particolari costruttivi e architettonici, con destinazione residenziale, direzionale, per servizi, turistico-ricettiva.

**c) Condizioni per la trasformazione:** sistemazione dell'area circostante con un'azione di rigenerazione urbana.

**d) Modalità d'attuazione:** l'intervento si attua mediante piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

**PR 5) Intervento di recupero e qualificazione delle aree a funzione mista comprese fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia**

**a) Obiettivi dell'intervento:** Rigenerazione urbana di aree con destinazione produttiva e residenziale, distinte in due ambiti individuati in cartografia con le lettere A e B. Gli interventi di recupero devono tenere conto dei seguenti obiettivi comuni:

- la qualificazione del Lungarno attraverso una ricomposizione morfologica e la formazione di una nuova facciata sul fiume per complessi immobiliari che mantengano funzioni commerciali, direzionali, artigianali, turistico-ricettive, di servizio;
- la qualificazione e la valorizzazione degli spazi pubblici con la formazione di piazze e luoghi dove svolgere la vita sociale e associativa, in collegamento con le strutture e le sistemazioni a verde del lungo fiume;
- il recupero degli immobili male utilizzati o con attività dismesse, tramite ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale, commerciale direzionale;
- la riconfigurazione dei percorsi e della mobilità con la chiara definizione delle strade pedonali, eventualmente specializzate (commerciali, produttive e

<p>per lo svago), delle strade carrabili, del sistema dei parcheggi;          -la realizzazione di un sistema verde idoneo a produrre uno schermo e una separazione dalle aree ferroviarie.</p> <p><b>b) Interventi ammessi</b>  <b>Ambito A:</b>  <b>Superficie territoriale:</b> mq 14.800, <b>Superficie fondiaria:</b> mq 8.800  <b>Nuova configurazione spaziale:</b> Tramite demolizioni, ricostruzioni, completamenti coordinati fra edifici e lotti contigui si determina un riassetto funzionale e morfologico con il quale si realizza un centro produttivo, commerciale e per il tempo libero plurifunzionale.  <b>SUL:</b> destinazione mista non residenziale mq. 13.000; residenziale pari all'esistente per funzioni di guardianaggio;  <b>H max:</b> pari alla massima esistente nell'ambito.  <b>Spazi pubblici:</b> piazza mq 6.000  <b>Ambito B:</b>  <b>Superficie territoriale:</b> mq 22.000, <b>Superficie fondiaria:</b> mq 10.000  <b>Ristrutturazione urbanistica:</b> demolizione e ricostruzione che porti ad un riassetto morfologico e funzionale con la realizzazione di un complesso residenziale, articolato in più parti, rese unitarie da una piastra commerciale a piano terra che, in sintonia con l'ambito A vada a formare la strada pedonale specializzata per il commercio, la produzione, il tempo libero.  <b>SUL:</b> destinazione residenziale mq. 10.000; mista (commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, per servizi) mq: 7.000;  <b>H max:</b> cinque piani fuori terra, ml 18;  <b>Spazi pubblici:</b> parcheggi e nuova viabilità carrabile mq 6.500; Verde mq 5.700.</p> <p><b>c) Condizioni per la trasformazione:</b> I progetti di rigenerazione e di recupero dovranno documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado da demolire. Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano nel rispetto degli obiettivi precedentemente definiti.</p> <p><b>d) Modalità d'attuazione:</b> Intervento di rigenerazione urbana, ai sensi del Capo IV bis della L.R. 1/2005 oppure uno o più piani di recupero, nel rispetto dei precedenti obiettivi, della suddivisione indicata in cartografia, degli schemi allegati. Nel Piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definisce l'impegno alla eventuale</p>	
---	--



cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano, i tempi e le modalità di esecuzione.

## **B) Aree di nuovo impianto**

### **1) San Romano porta di mezzogiorno**

**Obiettivi dell'intervento:** intervento di nuovo impianto residenziale per definire il disegno dell'area urbana, realizzando un nuovo limite e un accesso che migliori la mobilità dal borgo storico, completando la dotazione di spazi pubblici.

**Superficie territoriale:** mq 34.000

**Superficie fondiaria:** max 50%

**Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

**SUL:** residenziale mq 8.000, commerciale di vicinato mq 1.000, direzionale mq 1.000. Alla nuova superficie utile residenziale, si aggiunge quella, a parità dell'esistente, dell'edificio da demolire per la realizzazione del nuovo accesso viario.

**RC:** 30%

**H max:** due, tre piani fuori terra e comunque l'altezza degli edifici e la disposizione planimetrica non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalla SGC Fi-Pi-Li, da dimostrare tramite sudi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto.

**Verde:** mq 8.000 con eventuali attrezzature, chiosco giornali e altro

**Parcheggi:** mq. 3000

**Interventi per la Viabilità:** l'attuazione del comparto prevede la realizzazione di una viabilità d'impianto che crei un collegamento con il borgo storico, dando una struttura urbana al nuovo in rapporto con l'esistente.

**Tipologia d'intervento:** case in schiera o a patio, in linea disposte a formare spazi comuni raccolti.

**Attuazione dell'intervento:** Uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. . L'intervento deve adeguarsi alle curve di livello, assecondando i caratteri morfologici con limitati movimenti terra e la disposizione urbanistica deve essere tale da aprire le visuali dal piano verso il crinale e creare varchi inedificati e corridoi ecologici.

### **2) San Romano via Pertini**

**Obiettivi dell'intervento:** intervento di completamento residenziale che dia un disegno

<p>organico e conclusivo ad un'area urbanizzata rimasta incompiuta.</p> <p><b>Superficie territoriale:</b> mq 20.500</p> <p><b>Superficie fondiaria:</b> max 50%</p> <p><b>Destinazione d'uso:</b> residenziale, commerciale di vicinato, direzionale</p> <p><b>SUL residenziale</b> mq 5.600, commerciale di vicinato mq 1.000, direzionale mq 1.000</p> <p><b>RC:</b> 30%</p> <p><b>H max:</b> due, tre piani fuori terra</p> <p><b>Verde:</b> mq 2.100</p> <p><b>Parcheggi:</b> mq. 3.000</p> <p><b>Nuova viabilità:</b> mq 1.500.</p> <p><b>Tipologia d'intervento:</b> case in schiera o a patio, complesso in linea per destinazione mista</p> <p><b>Attuazione dell'intervento:</b> piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o intervento diretto convenzionato</p> <p><b>3) Nuovo polo Torre Giulia</b></p> <p><b>Obiettivi dell'intervento:</b> Realizzazione del nuovo polo scolastico con completamento residenziale e di spazi pubblici, riordino del sistema viario d'impianto di quartiere. L'area è suddivisa in due ambiti individuati in cartografia in scala 1/2.000 (tavola 5p) con la lettera a (polo scolastico) e con la lettera b (residenze)</p> <p><b>Superficie territoriale:</b> mq 20.100</p> <p><b>Superficie area scolastica:</b> mq 13.500</p> <p><b>Nuova viabilità:</b> mq 900</p> <p><b>Comparto b):</b></p> <p><b>Superficie fondiaria:</b> mq 3.900</p> <p><b>Destinazione d'uso:</b> residenziale, commerciale di vicinato, direzionale</p> <p><b>SUL residenziale</b> mq 2.500, commerciale di vicinato mq 500</p> <p><b>RC:</b> 30%</p> <p><b>H max:</b> due, tre piani fuori terra</p> <p><b>Verde:</b> mq 700</p> <p><b>Parcheggi:</b> mq. 700</p> <p><b>Tipologia d'intervento:</b> case in schiera o a patio, complesso in linea per destinazione mista.</p> <p><b>Attuazione dell'intervento:</b> piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o interventi diretti convenzionati. Per la trasformazione è necessaria l'attuazione dei programmi di dismissione degli altri immobili scolastici presenti nell'UTOE, la definizione di una convenzione con la quale si stabiliscano i tempi e le modalità di esecuzione degli interventi, la realizzazione della viabilità di accesso alla scuola, l'impegno alla cessione degli spazi pubblici o l'uso pubblico regolamentato delle aree e dei percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.</p>	
---	--

<p><b>C) Interventi di completamento</b></p> <p><b>Lotti liberi</b>  <b>Superficie fondiaria: mq 2.030</b>  <b>SUL e Volume: mq 677, mc 2030</b></p>	
--	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 42</b>  <b>UTOE 5 Montopoli</b></p> <p><b>C) Interventi di completamento</b></p> <p><b>Lotti liberi</b>  <b>Superficie fondiaria: mq 810</b>  <b>SUL e Volume: mq 250 , mc 750</b></p>	<p><i>(disciplina ricompresa negli artt. 6, 33, 34 e 35)</i></p>

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p style="text-align: center;"><b>Articolo 43</b>  <b>UTOE 6 Marti</b>  <b>UTOE 7 Musciano e Muscianello</b></p> <p><b>A) Interventi di ristrutturazione urbanistica</b></p> <p><b>PR 1) Intervento di recupero di San Bartolomeo</b></p> <p><b>a) Obiettivi dell'intervento:</b> Restauro e ripristino di un complesso immobiliare di pregio in parte in stato di degrado.</p> <p><b>b) Interventi ammessi:</b> Sono ammessi interventi di restauro con ripristino filologico per le parti nelle quali si conserva una documentazione grafica, altrimenti interventi di ripristino tipologico, come definiti al precedente articolo 7. È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.</p> <p>La superficie utile lorda destinata a residenze è di mq 1.000. Altre destinazioni ammesse sono quelle turistico-ricettive, direzionali, commerciali di vicinato e per somministrazione di alimenti.</p> <p><b>c) Modalità d'attuazione:</b> l'intervento si attua mediante piano di recupero, Nel piano sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione. In apposita convenzione allegata si definisce l'impegno alla eventuale cessione di spazi pubblici, in particolare a parcheggio, o l'uso pubblico regolamentato di</p>	<p><i>(disciplina ricompresa negli artt. 6, 33, 34 e 35)</i></p>

<p>aree e percorsi, le opere da realizzare a carico dei privati operatori per raggiungere gli obiettivi del piano.</p> <p><b>B) Aree di nuovo impianto</b>  <b>1) il Bastione</b>          Nel caso il Piano vigente non venga attuato nel rispetto del precedente articolo 3, la previsione deve essere rilocalizzata.          Nel caso venga confermata, per motivi legali imposti dal pregresso amministrativo, occorre approfondire gli aspetti attinenti la compatibilità della previsione con gli elementi strutturali del paesaggio collinare e rispetto agli obiettivi di tutela dei centri antichi e degli aggregati collinari, della loro integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte.  <i>Nota d'ufficio: si ricorda inoltre quanto previsto (Oss. Genio civile) all'articolo 32, in relazione al rischio idrogeologico</i></p> <p><b>C) Interventi di completamento</b>  <b>Completamento</b>  <b>Superficie fondiaria: mq 1.000</b>  <b>SUL e Volume: mq 350, mc 1050</b></p>	
---	--

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p align="center"><b>Articolo 44</b>  <b>Misura di salvaguardia</b></p> <p>Gli interventi di nuova realizzazione, i frazionamenti e quelli che comportino cambio di destinazione d'uso o ampliamento di volume, saranno ammessi solo in caso di conformità al Regolamento Urbanistico e alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti.</p> <p>Dalla data di adozione del presente Regolamento, perdono efficacia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-i procedimenti relativi a titoli abilitativi edilizi sospesi a seguito di comunicazione scritta del Comune;</li> <li>-i piani attuativi la cui convenzione ed il relativo programma di opere di urbanizzazione siano scaduti e non siano stati prorogati.</li> </ul>	<p align="center"><b>Eliminato</b>            (ripete disposizioni di legge)</p>

## 2.4 - Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico

In questa sezione si ripete la ricognizione – già eseguita in sede di verifica di assoggettabilità a VAS - degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio sovraordinati, così da comprendere le coerenze interne ed esterne degli obiettivi della variante, evidenziando gli elementi legati agli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici. Per la sua natura normativa, la valutazione è effettuata prescindendo da aspetti localizzativi di sorta e abbraccia l'intero territorio comunale.

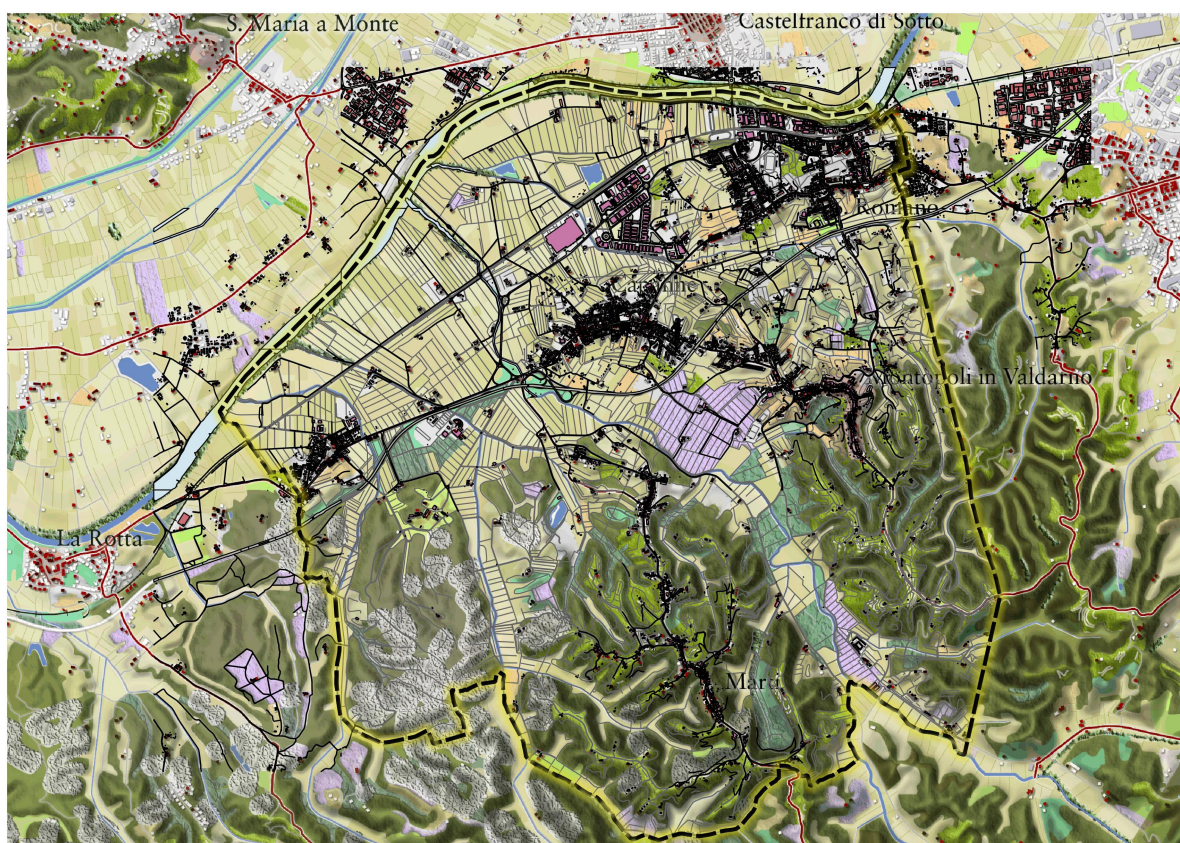


Fig. 3- Carta dei caratteri del paesaggio – Fonte PIT-PP -Elaborazione GIS Montopoli V.A.

Il territorio comunale è, peraltro, interessato da vincoli di diversa origine e natura, imposti da leggi o atti equipollenti. Per la portata della variante sono presi in considerazione i vincoli paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio”, come oggi meglio enucleati e disciplinati imposti dalla vigenza del PIT-PP regionale, significativamente per le aree di particolare pregio individuate con decreto del Ministero BB.AA.AA. Sarà di seguito affrontato anche il vincolo idrogeologico, ex Regio Decreto n.3267/1923, per le aree che ne sono interessate.

### 2.4.1- Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico

*Del PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37, dopo una richiamo ai caratteri dei paesaggi storici della Toscana, l'esame di coerenza sarà svolto con particolare riferimento alle peculiarità dell'ambito di appartenenza del comune, valutando le relazioni tra le norme introdotte con le invarianti strutturali, gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso.*

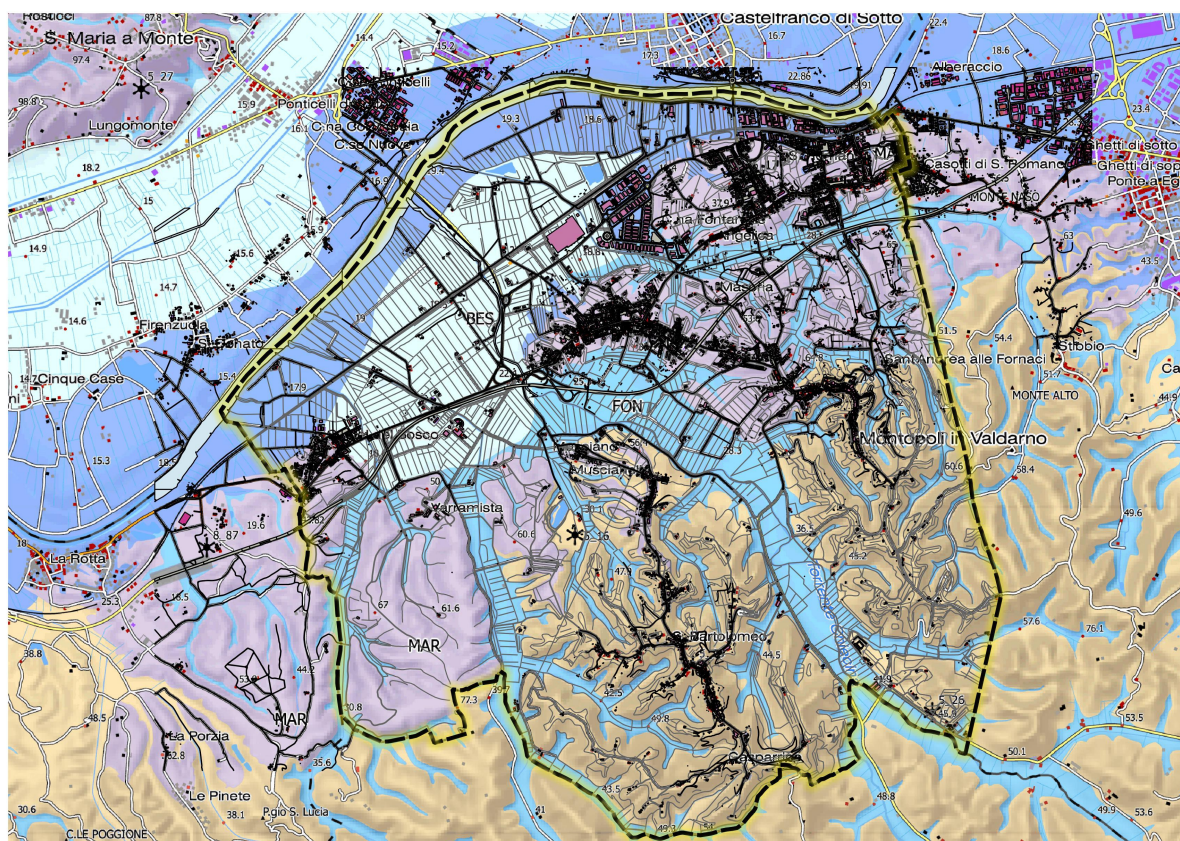


Fig. 4: Carta dei sistemi morfogenetici – Fonte PIT-PP -Elaborazione GIS Montopoli V.A.

#### 2.4.1.1- Richiamo ai paesaggi rurali storici della Toscana

L'interno Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore. E' patrimonio conoscitivo abbastanza diffuso che qui, come nell'area che, in maniera esemplificativa tra le partizioni paesistiche della regione, viene definita la "Toscana del piano-colle interno del podere a mezzadria" i caratteri del paesaggio toscano uno degli esempi più limpidi di quello che, in letteratura, è stato definito il più commovente paesaggio del mondo. Un paesaggio con la maglia dei tanti poderi, dei filari alberati, delle tante case coloniche, delle ville isolate prima residenza signorile poi divenute fattorie, ma anche del piccolo latifondo con colture estensive, in cui il sistema mezzadrile ne ha connotato l'aspetto e l'economia significativamente dopo il XVIII secolo e fino agli anni assai recenti della metà del secolo scorso. Il paesaggio è il prodotto della varietà dei sistemi agrari, dei seminativi nudi o arborati, delle sistemazioni idraulico-agrarie così come del proliferare di abitazioni rurali-contadine, delle residenze padronali con le pertinenze funzionali, dei boschi dedicati alla caccia e allo svago. Un paesaggio che è anche il frutto dell'alternanza tra boschi e aree coltivate, con unità di produzione miste a misura familiare anche quale risposta alle esigenze di produzione di cibo delle zone più prossime a città e agglomerati.

Dalla crisi della mezzadria indotta da ragioni economiche e sociali successive al secondo conflitto mondiale ne sono scaturiti paesaggi circoscritti e toccati dall'urbanizzazione – spesso disorganica – come paesaggi connotati dall'abbandono e dalla successiva rinaturalizzazione oppure dalla riorganizzazione aziendale del sistema economico-produttivo aziendale basato sulla specializzazione colturale e sulla meccanizzazione del lavoro, sia da parte di aziende con organizzazioni strutturate ed estese, così come da parte di piccoli proprietari subentrati alle prime a

seguito della loro frammentazione o del loro ridimensionamento, a prezzo di una grande dismissione di case, edifici, ville, talune riconvertite, talune riutilizzate, talune ancora in un deprecabile stato di abbandono che data ormai oltre mezzo secolo.

Sotto questo profilo, gli insediamenti di questa parte di Toscana dove si colloca il territorio montopolese, si caratterizzano - particolarmente nella pianura dell'Arno - per il loro carattere sparso e in un'evoluzione e specializzazione diacronica dell'edilizia rurale e nella realizzazione di fattorie. La trama dell'insediamento rurale risulta abbastanza fitta insieme ad una viabilità interpodereale fitta capace di connettersi anche alla rete stradale principale ed una diffusione di strutture "specialistiche" dedicate al culto (chiese rurali, oratori, cappelle votive, tabernacoli, croci).



*Fig. 5: Villa Majnoni-Baldinovetti in un'immagine dell'inizio del XX secolo.*

### **2.3.1.2 - I morfotipi dell'insediamento rurale della mezzadria podereale**

Il territorio di Montopoli V.A. annovera interessanti esempi della complessità in cui esplicano le tipologie delle residenze mezzadrili, assai diversificate e composite in ragione della loro lunga evoluzione tra il periodo comunale e la prima metà del XX secolo. Ogni podere prevedeva un'abitazione e adeguate strutture pertinenziali, fattori che hanno determinato fabbricati asimmetrici, con diversi corpi di fabbrica e annessi, con altezze disomogenee, tanto da perfino scomparire il nucleo originario e tutto nell'esempio di come tale dinamicità sia tutt'altro che congelata o congelabile, come vorrebbe una certa letteratura e cultura urbanistico-architettonica di oggi. Sia la dimora unitaria (abitazione sovrapposta o giustapposta alla struttura pertinenziale), sia la dimora ad elementi sparsi (con abitazione separata da uno o più ambienti pertinenziali-specialistici), sia la dimora a corte aperta o chiusa (con abitazione e pertinenze che si affacciano sui lati un cortile centrale), sono state soggetti non solo a ristrutturazioni ma a vere e proprie riedificazioni, sia in ragione dell'obsolescenza delle strutture, ma anche in ragione di esigenze di ampliamento familiare e l'acquisizione di "gusti"

architettonici diversi seppur ancora definibili “spontanei”.

Quanto ai materiali, la zona d'interesse si connatura per l'uso del “mattone” per la disponibilità locale di argille, insieme all'uso frammisto con pietrame di fiume o anche materiale di risulta di precedenti costruzioni e manufatti diruti anche di antica o antichissima origine, tutto legato generalmente con malta; conci regolari o lastre di pietra servivano per gli stipiti o gli architravi delle aperture. Tutto questo fino alla metà del secolo scorso, quando la maggior disponibilità di tecnologie costruttive e dei materiali ha, in diversi casi, indotto ad ulteriori e spesso più pesanti interventi che hanno letteralmente cancellato ogni testimonianza originaria. Tendenza purtroppo continuata fino a tempi assai recenti, anche quando gli edifici erano recuperati per funzioni residenziali estranee al podere e con interventi solo fittiziamente filologici.

Gli edifici più rimaneggiati e alterati sono quelli prossimi ai perimetri dei centri abitati, se non al loro interno, che hanno coinvolto anche l'intorno ambientale con alterazioni morfologiche, con nuovi accessi carrabili, estese aree pavimentate in luogo di spazi sterrati, siepi e recinzioni estranei al contesto, con azioni che dagli anni Settanta del XX secolo e fino ad oggi è avvenuta senza alcun controllo qualitativo, producendo un “nuovo modello” del restauro dei complessi rurali: la “villetta” suburbana, con un'inspiegabile predilezione per le murature prive di intonaco, tettoie, archetti, gazebi del tutto avulse dalla tradizione, tutto coadiuvato dagli immancabili accessori e pertinenze che fanno *status symbol*, prima fra tutti la piscina. Il risultato è una fisionomia del tutto stravolta, sia per mancanza culturale dei progettisti – anche di coloro che per vocazione e formazione accademica, più di altri avrebbero dovuto avere il buon gusto di evitare tutto ciò – e committenti, ma dove è anche mancato un controllo pubblico esercitato proprio in conseguenza di studi, spesso anche pregevoli, del patrimonio edilizio che, peraltro, hanno finito per suggerire l'applicazione di una sorta di cappello vincolistico generalizzato anche sui risultati di quelle trasformazioni!

Nel territorio di Montopoli V.A., così come quello più esteso dell'intero ambito paesaggistico cui esso appartiene, si è assistito a molti esempi riconducibili all'assenza o cattiva applicazione della normativa regionale esistente- non priva di contraddizioni e imperfetta sintassi – che, meglio di tante parole, sono lì a testimoniare forme di ristrutturazione poco o per niente legate ad una coerente prassi architettonica per gli edifici rurali o già rurali, così come per quelli d'impianto storico presenti nel territorio urbanizzato.

#### 2.4.1.3 - Il sistema delle invarianti

Nel quadro delle invarianti indicate dal PIT-PP, escludendo di esaminare la prima<sup>1</sup> che non attiene in maniera precipua all'argomento della variante, quella che riguarda “*I caratteri ecosistemici del paesaggio*” (**Invariante 2**) si chiarisce come l'ambito della Val di Nievole e del Va d'Arno inferiore, il territorio di Montopoli V.A. si caratterizza per una limitata copertura degli ecosistemi forestali, limitati ad esempi isolati all'interno della matrice agricola, per lo più costituiti da boschi misti di latifoglie termofile,, talora con piccole pinete, così come i peculiari nuclei di latifoglie mesofili presenti nell'alta valle del Torrente Vaghera e nei Boschi di Germagnana. La copertura forestale si esplica maggiormente con ecosistemi arbustivi e macchie, queste ultime anche quale stadio di degradazione forestale e arbustiva, così come di ricolonizzazione di terreni già coltivati e pascoli. Si connaturano anche con boscaglie sui rilievi, terrazzati e non.

<sup>1</sup> I Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



Le aree in cui l'agricoltura è l'uso del suolo è stato prevalente, esiste ancora il rischio legato alla tendenza a subire fenomeni di abbandono delle attività presenti, magari in attesa che eventi aspicati inducano le AA.CC. a prevedere nuovo consumo di suolo là dove esistevano aree agricole nell'ambito delle pianure alluvionali e basse colline e si proceda, quindi a nuovi processi di urbanizzazione.



*Fig. 6: Veduta aerea del capoluogo da nord*

Le azioni per detta invariante ricadono nella riduzione dei tassi di consumo di suolo agricolo per urbanizzazione nelle pianure interne e costiere; miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole anche attraverso la ricostruzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impulvi. Dunque, favorire la conservazione degli agrosistemi frammentati e a rischio scomparsa, mediante il mantenimento e la ricostruzione dei livelli minimi di permeabilità ecologica, il recupero dell'attività agricole – anche solo grazie ad attività amatoriali - e la riduzione dei processi di consumo di suolo.

Per quanto riguarda la **Invariante 3** recante “*Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*”; il territorio montopolese è caratterizzato sia dal morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare sia dal morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale. Infatti al sistema insediativo di tipo planiziale e caratterizzato storicamente dalla funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, si integra un sistema costituito da piccoli centri elevati a dominio della valle. Si aggiungono le numerose edilizie rurali che punteggiano il paesaggio agricolo toscano, ma che ormai si trovano prossime, se non a ridosso, dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista e un tessuto a proliferazione produttiva lineare. Secondo la nomenclatura fatta con gli abachi dell'invariante in oggetto, siamo ormai di fronte a territori extraurbani a prevalente funzione residenziale

mista, definiti come “tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista TR10” e “Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.”, collocati nel tessuto aperto, dove esiste un rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza (resedi) prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati e dove ancora il *Tipo edilizio prevalente* è la casa uni-bifamiliare con tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali. Tra le possibili criticità, il PIT-PP vi coglie la tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle “seconde case”, con il rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case, con separazione, attraverso la deruralizzazione, dell’edilizia rurale dal fondo agricolo, tanto che la qualità urbana e architettonica, potrebbe risentire della “Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case che ne snaturano le tipologie edilizie.”.



*Fig. 7: Vista da est della frazione di San Romano e, sullo sfondo, della Z.I. di Fontanelle*

Per raccogliere l'obiettivo di promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico, è necessario dare seguito a progetti agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale, anche di carattere non strettamente imprenditoriale.

Secondo la terminologia della **Invariante 4** recante “*I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*”, il territorio comunale rientra nel morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovelle, caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia, frutto di operazioni di ristrutturazioni agricole e ri-accorpamento fondiario; spesso è associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio, frequentemente a carattere produttivo-industriale. Ha un notevole valore paesaggistico per la funzione di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito e gli spazi agricoli, oltre a ricoprire un valore ambientale perché contribuisce ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti.

#### 2.4.1.4 - Riferimenti agli indirizzi per le politiche e alla disciplina d'uso

I sinottici riferimenti ai profili d'ambito e al relativo sistema delle invarianti, fanno capo poi ad una serie di indirizzi per le politiche che, nel caso di specie, sono riassumibili nei punti elencati in tema di aree riferibili ai sistemi della collina e del margine, così come a quelle riferibili ai sistemi della pianura e fondovalle, fermo restando i riferimenti agli elementi distribuiti in tutto il territorio d'ambito. Partendo da questi ultimi, cogenti al tema di questa relazione sono la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, la promozione della sostenibilità ambientale per alcuni settori produttivi legati al territorio agricolo. Per i primi, invece, sono di particolare interesse la garanzia del presidio idrogeologico e la conservazione dei suoli, preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare mediante 1) la tutela dell'integrità morfologica dei centri, dei nuclei, degli aggregati storici e le emergenze architettonico-testimoniale; 2) promuovere e valorizzare il sistema della villa-fattoria e le relazioni paesaggistiche tra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura. Per le aree dei sistemi della pianura e del fondovalle, emerge l'indirizzo di limitare la dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli.

Per la disciplina d'uso, l'obiettivo 1 in tema di salvaguardia dei valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali della pianura alluvionale del Valdarno, detta direttive correlate quali: 1) l'evitare nuovo consumo di suolo a favore della riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo della piana, preservando gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alle città; 2) evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale a fronte della riqualificazione dei margini urbani e del riuso dei contenitori produttivi esistenti in disuso. L'obiettivo 2 sulla salvaguardia e il rafforzamento degli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del Bacino dell'Arno, le direttive d'interesse sono quelle della 1) promozione di una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibili al fine di diminuire la pressione sulle risorse naturali; 2) conservare gli spazi agricoli e i residui boschi pianiziali; 3) conservare la viabilità podereale. L'obiettivo 3, infine, circa la salvaguardia della morfologia e dei valori scenici dei centri minori e il loro rapporto con il territorio rurale, le direttive correlate d'interesse sono: 1) la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni, del sistema della villa-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e le esistenti relazioni tra questi e le loro pertinenze; 3) favorire la permanenza della popolazione nelle aree collinari interessate da abbandono; 4) perseguire la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale.

#### 2.4.2 - Piano territoriale di coordinamento

Nel sistema territoriale locale della pianura dell'Arno, di cui il comune di Montopoli V.A. fa parte con le peculiarità del sub-sistema del Cuoio, gli obiettivi fissati dal PTC<sup>2</sup> per gli insediamenti sono anche quelli della conservazione degli spazi e degli impianti storici consolidati così come la valorizzazione e la conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico, testimoniale e culturale con particolare riferimento ai centri di antica formazione. Per il territorio rurale, tra gli obiettivi sono anche quelli della valorizzazione del patrimonio architettonico anche nel quadro della salvaguardia delle aree preposte alla produzione di cibo, conservando gli elementi edilizi tipici dell'architettura rurale, tutto mediante interventi di recupero, restauro, riqualificazione, demolizione di superfetazioni, sostituzione di strutture obsolete, nel rispetto però delle caratteristiche tipologiche e formali, tecnologie costruttive e dei materiali. Per gli scopi riassunti, gli obiettivi sono anche quelli del censimento e della classificazione così come svolto dal comune di Montopoli V.A. nella redazione dello strumento urbanistico generale, come già ricordato ai paragrafi precedenti.

Gli obiettivi prettamente "edilizi" si coniugano anche con quelli di carattere sociale ed economico, giacché le operazioni di riuso e riqualificazione del patrimonio insediativo sono capaci di offrire opportunità occupazionali e di sviluppo economico nelle aree collinari e di pianura per mezzo del recupero e del rafforzamento del tessuto abitativo e il superamento delle situazioni di degrado e abbandono, con interessanti soluzioni rivolte anche ad un turismo diffuso e meno consumistico.

In coerenza con le invariati del sistema della pianura dell'Arno (cfr. art. 12), sia per gli insediamenti che per il territorio rurale, la nuova stesura delle norme diviene più cogente a rispondere alla valorizzazione del patrimonio culturale rappresentato dal patrimonio architettonico e testimoniale presente, così come alla funzione culturale e di memoria storica anche attraverso il recupero delle prerogative residenziali, ricreative, turistico-ricettive che l'edificato può assumere.

Quanto alla disciplina delle trasformazioni nell'ottica della strategia per lo sviluppo, le norme novellate risultano più coerenti con l'esigenza di individuare per i centri e nuclei storici idonee discipline per conservare e ripristinare la qualità formale del tessuto urbano, per i tessuti destinati alla saturazione e all'espansione l'obiettivo di definire le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili con le unità di spazio, ripristinando le parti eventualmente alterate, la conservazione della maglia insediativa, della trama degli elementi viari, delle dotazioni territoriali coi relativi arredi, significativamente per consolidare o recuperare la pluralità di utilizzazioni nei tessuti urbani consolidati, fermo restando il minor peso percentuale che devono assumere le destinazioni non residenziali compatibili nelle zone a prevalente destinazione residenziale. Ricordando che nelle espansioni periferiche le indicazioni del PTC è quella di mantenere l'assetto venutosi a strutturare negli ultimi 50-60 anni con possibilità di trasformare il tessuto al fine di realizzare più equilibrati rapporti tra spazi coperti e scoperti, tra volumi edificabili e superficie disponibile (cfr. art. 47, 48 e 50).

---

<sup>2</sup> Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n. 100 del 27 luglio 2006 e la sua variante adottata con deliberazione C.P. n. 49 del 8 ottobre 2012.



Fig. 8: Esempio di edificio già rurale con interventi spontanei successivi alla sua realizzazione

La relazione tra recupero del patrimonio edilizio rurale si palesa con la possibilità di offrire strumenti per l'ammodernamento delle realtà produttive agricole che possano, anche nel quadro di un'incentivazione alla produzione che faccia meno o minimizzi di prodotti derivanti da processi di sintesi chimica, attivare processi positivi di ricerca di mercati di qualità, diversificati sulla diversificazione produttiva capace di rispondere alla domanda dei consumatori locali, anche qui in sinergia con una domanda turistica di qualità (agriturismo) e la valorizzazione di prodotti tipici locali, certificati per tipicità e qualità.

Sia nella funzione culturale di memoria storica del territorio, che nella funzione prioritariamente residenziale ed insediativa fine a se stessa e per finalità turistico-ricettive, il patrimonio edilizio di valore architettonico e testimoniale, così come quello analogo in ambito rurale ormai estraneo alla conduzione dei fondi agricoli, costituiscono invariante del PTC, la cui disciplina prevede, oltre all'individuazione dei tipi e dei casi, l'adottino di discipline comunali volte al recupero e all'innovazione nel rispetto delle tradizioni.

#### 2.4.3 - Piano rischio grandi alluvioni – Gestione rischio idraulico

Le verifiche in ordine alla disciplina del PRGA<sup>3</sup> sono svolte in relazione anche alle norme regionali contenute nella recente L.R. n. 41 del 24 luglio 2018 contenenti disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49. Il PGRA Arno è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs. 49/2010 è finalizzato alla

<sup>3</sup> Piano di gestione del Rischio Grandi Alluvioni approvato, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

gestione del rischio alluvioni nel territorio ed ha valore di piano territoriale di settore oltre ad essere strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione, di risposta e di ripristino legate al rischio stesso, tutto in relazione alle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

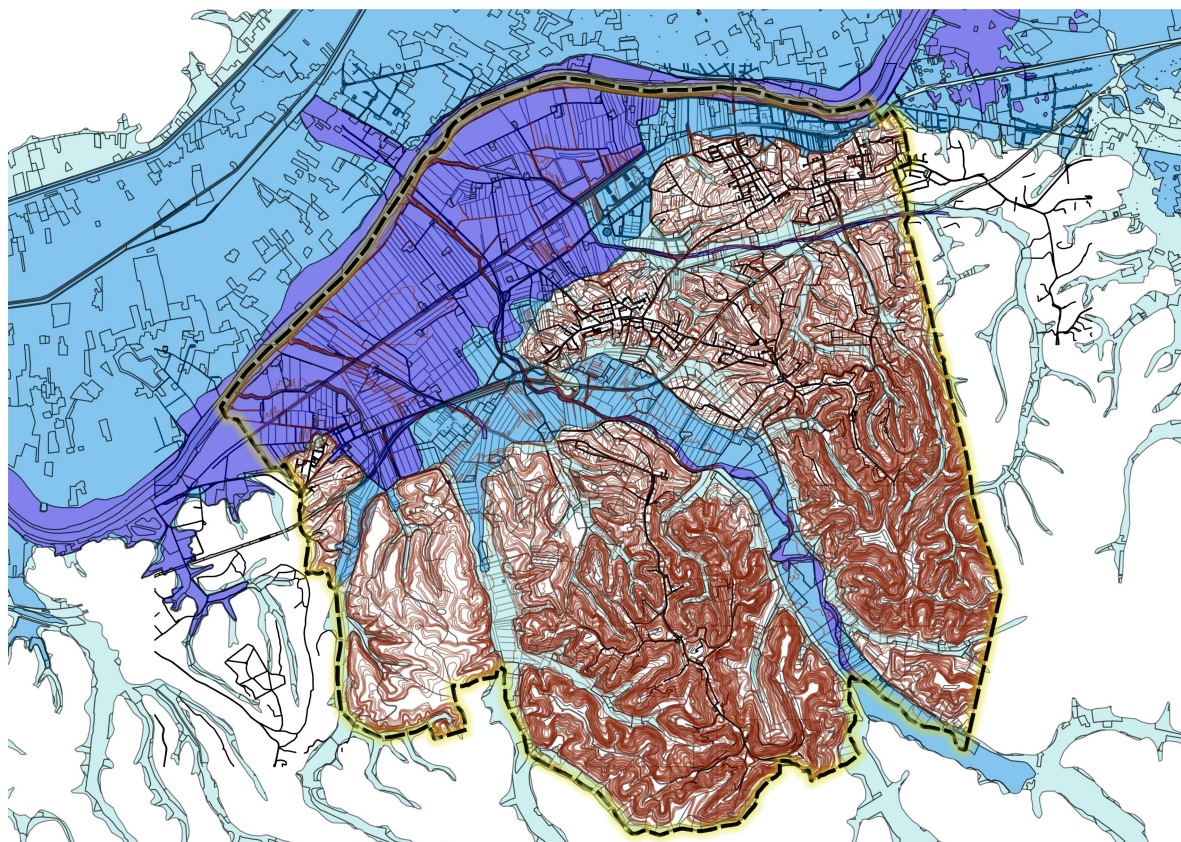


Fig. 9: Carta della pericolosità da alluvione – Fonte Autorità di Distretto settentrionale Arno -Elaborazione GIS Montopoli V.A.

Anche nel quadro della variante in oggetto, tra i suoi obiettivi vi è quello legato al patrimonio culturale, con la riduzione del rischio avverso i beni storici ed architettonici esistenti, oltre alla mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema paesaggio. Di concerto e ancora nel quadro della variante, non può essere sottovalutato anche l'obiettivo della mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari dovuti alle stesse fattispecie di eventi.

La gestione del rischio idraulico si attua con azioni volte a mitigare i danni conseguenti a fenomeni alluvionali e può essere attuata con interventi tesi a ridurre la pericolosità degli eventi stessi oppure volti a ridurre la vulnerabilità degli elementi a rischio ma anche, per le prerogative di una lungimirante disciplina locale, nel creare condizioni per il ritorno ad un maggior presidio dell'uomo su ambiti oggi abbandonati e non adeguatamente mantenuti.

Quanto alla pericolosità, ovvero alla probabilità di accadimento dell'evento calamitoso in un dato intervallo temporale, la letteratura e la disciplina la circoscrivono ormai in tre classi di pericolosità da alluvione fluviale, dalla elevata (P3), alla media (P2) alla bassa (P1) rispettivamente corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempi di ritorno minori o uguali a 30 anni ( $Tr \leq 30$ ), tempi di ritorno compreso tra 30 e 200 anni ( $30 < Tr \leq 200$ ) e tempi di ritorno superiori a 200 anni ( $Tr > 200$ ), tutte con adeguata rappresentazione corografica in altrettante mappe<sup>4</sup>. La relativa

<sup>4</sup> Anche per la migliore lettura del prosieguo del paragrafo, la stessa nomenclatura è specificata con le definizioni date dal D.Lgs. n. 49/2010 che sono poi utilizzate dalla L.R. n. 41/2018 per la disciplina regionale in tema di gestione del rischio idraulico.

disciplina, suddivisa in norme indirizzi per gli strumenti di governo del territorio, per gli scopi del presente lavoro sinotticamente si esplica come gli indirizzi sono quelli di privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco ricreativo e sportive, evitando nuove edificazioni e, con gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comunque da subordinare alle condizioni di gestione del rischio idraulico anche là dove le aree a bassa pericolosità (P1) consentono tutti gli interventi degli strumenti urbanistici.

Quanto alla vulnerabilità, le mappe del rischio alluvione definiscono la sua distribuzione ai sensi del D.Lgs. n. 49/2010, in quattro classi: R4 (rischio molto elevato), R3 (rischio elevato), R2 (rischio medio), R1 (rischio basso).

Detto dei due riferimenti principali, per gli scopi della verifica della coerenza della variante in oggetto, si inserisce anche l'elemento rappresentato dalle aree di contesto fluviale, cioè le aree di particolare interesse ai fini della gestione del rischio idraulico, della tutela del buon regime dei flussi, della salvaguardia delle peculiarità culturali e paesaggistiche associate al reticolo idraulico. Anche in questo caso, la relativa disciplina, nel favorire il mantenimento, la riqualificazione lo sviluppo dei sistemi fluviali con la conservazione delle destinazioni agricole e a parco, nonché nell'incentivare forme di intervento che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e il mantenimento e lo sviluppo degli spazi aperti, detta come gli interventi sugli edifici esistenti sono da realizzarsi subordinatamente ai predetti principi.

Il quadro conoscitivo ci consente di determinare come, nel territorio di Montopoli V.A., la distribuzione del patrimonio edilizio esistente suscettibile di interventi di recupero e riuso venga ad interessare aree poste nelle tre classi di pericolosità sopra indicata, così come aree di contesto fluviale.

Con taglio decisamente operativo, la predetta normativa così come dettata dalla stessa disciplina PGRA, è stata integrata dalle norme contenute nella L.R. n. 41/2018. Iniziando dalle aree del contesto fluviale, nel quadro degli interventi sul patrimonio edilizio legittimamente ivi esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti a condizione, però, che siano eseguiti interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Sono vietati i frazionamenti ed i mutamenti della destinazione d'uso che, in ogni caso, comportino la possibilità di utilizzazione per pernottamento e, ovviamente, le addizioni volumetriche.

Quanto agli interventi ammissibili in tema di gestione rischio alluvioni, pur con una sintassi grammaticale non felice, la L.R. 41/2018, con l'esclusione di poter utilizzare volumi interrati, prevede come gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree del territorio urbanizzato soggette a pericolosità da alluvioni frequenti o poco frequenti, sono possibili subordinatamente alla preventiva o contemporanea realizzazione di opere per la gestione del rischio, quali a) opere idrauliche che assicurino l'assenza di allagamenti; b) opere idrauliche per la riduzione degli allagamenti insieme però alla sopraelevazione e senza aggravio del rischio delle aree contermini; c) opere di sopraelevazione senza aggravio del rischio delle aree contermini; d) interventi di difesa locale. Sono in particolare

---

In particolare quest'ultima definisce "scenario per alluvioni frequenti" quello riferibile a Tr 30 e definisce "scenario per alluvioni poco frequenti" quello riferibile a Tr 200, chiarendo anche che le aree a pericolosità per alluvioni frequenti sono quelle sono comunque quelle di tipo P3 mentre le aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti sono comunque quelle di tipo P2.

ammessi:

- incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni e successive ricostruzioni anche parziali, purché insieme ad una delle opere di tipo a), b) o c) prima dette e comunque tali da non costituire ostacolo al deflusso delle acque e da non sottrarre volume di laminazione;
- interventi di sostituzione edilizia, senza incremento di volume, oppure interventi nelle parti con piano di calpestio sotto il battente idraulico<sup>5</sup>, purché insieme ad interventi di difesa locale;
- limitatamente alle aree caratterizzate da pericolosità per eventi con Tr 200, interventi di cambio di destinazione d'uso anche in funzione residenziale o a questo assimilabili, purché con la realizzazione di almeno una delle opere come descritte subb lettere a), b) o c);
- limitatamente alle aree caratterizzate da pericolosità per eventi con Tr 30, interventi di cambio d'uso o frazionamenti anche in funzione residenziale o a questo assimilabili, a condizione che siano realizzate opere di cui alle precedenti lettere a) o b).

All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando la possibilità degli interventi di recupero, ristrutturazione, e riuso del patrimonio edilizio esistente, è compresa la realizzazione di nuovi edifici rurali a condizione di realizzare anche almeno una delle opere elencate alle precedenti lettere a), b) o c).

#### 2.4.4 - Piano Strutturale

Oltre alle verifiche e le correlazioni con il PS che sono state trattate nella prima parte e all'inizio di questa seconda parte della relazione, si effettuano alcune considerazioni in tema di dimensionamento.

Lasciando alle verifiche puntuali sulla sua valenza attuale o meno al documento che darà avvio alle procedure del nuovo PS – in corso di redazione ai sensi 222 della L.R. n. 65/2014, - la nuova disciplina fa tesoro e valorizza dimensionamento indicato nella strumentazione generale vigente, anche nell'ottica di superare fin da subito programmazioni degli interventi troppo spesso valutati solo in termini di “superficie fondiaria” e non di “superficie territoriale”, facendo così mancare il giusto equilibrio delle prime con viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde, di cui ancora oggi intere parti soffrono la mancanza o l'insufficienza.

Il tema del dimensionamento è un tema nello stesso tempo delicato ma anche abusato. Per quanto possa apparire sorprendente, esso determina ed è determinato dalla morfologia e alla natura dei terreni, incide sugli elementi che caratterizzano la pressione sul suolo e sull'ambiente ma, per contro, è fittiziamente attribuito solo alla trasformazione urbanistico-edilizia, escludendo così ogni sua diversa utilizzazione da quella naturale e/o agricola. Fin da questa sede, di seguito sono riassunti alcuni dati sulla capacità edificatoria utilizzata o meno nel quinquennio di validità del RU attuale, senza misconoscere che l'infelice redazione della disciplina del piano operativo cui la variante in oggetto propone una soluzione, ha contribuito a non esplicitare a dovere l'indirizzo di stimolare attività di recupero e di saturazione dell'edificato esistente, piuttosto che attuare interventi con nuovo *consumo di suolo*. Concetto e terminologia spesso abusati e per il quale si rimanda al documento preliminare del nuovo PS le riflessioni di merito.

Tuttavia, nel corso degli ultimi cinque anni, è risultato palese come se il dimensionamento sia

<sup>5</sup> Altezza di acqua stimabile nelle aree inondabili in conseguenza di un evento alluvionale, associata, ai sensi della L.R. n. 41/2018, allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti (Tr 200).



stato determinato sulla scorta di valutazioni in ordine alla statistica dovute a indagini socio-economiche, ambientali e paesaggistico, la sintassi della traduzione normativa nel piano operativo vigente – e ora in via di superamento - non ha saputo offrire risposte alla domanda residenziale e di nuove o diverse attività produttive in coerenza dalla loro sostenibilità in relazione alle risorse utilizzabili, esistenti o riproducibili e, finanche, agli obiettivi politico/amministrativi per una migliore qualità insediativa e l'attenta distribuzione nel territorio.

E' ora opportuno richiamare la statistica dell'attuale piano strutturale, evidenziandone le peculiarità e le criticità; analisi che sarà uno degli elementi per valutarne la bontà e la sua eventuale revisione o diversa distribuzione all'interno del territorio.

UTOE	Completamento	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento		Totale
			Residuo	Nuova previsione	
Capoluogo	1.000 250	-- --	7.000 5.900	-- --	8.000 6.150
Castel de Bosco	1.000 310	3.600 1.600	537 537	5.470 --	10.607 2.447
Capanne	2.000 948	1.600 --	8.400 8.400	-- --	12.000 9.348
Fontanelle	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --
S.Romano	4.000 677	10.000 10.000	21.000 19.600	1.500 1.500	36.500 31.777
Marti	-- --	1.000 1.000	2.500 2.200	-- --	3.500 3.200
Musciano	-- 350	2.000 2.000	5.500 2.500	-- --	7.500 4.850
<b>Totale</b>	<b>8.000</b> <b>2.535</b>	<b>18.200</b> <b>14.600</b>	<b>44.937</b> <b>39.137</b>	<b>6.970</b> <b>1.500</b>	<b>78.107</b> <b>57.772</b>

Dimensionamento del PS vigente in m<sup>2</sup> di SUL per la **destinazione residenziale** e per UTOE (in colore nero) e attribuzione di quota parte nel RU vigente (in colore rosso)

Destinazione	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto direzionale e ricettivo	Totali
	vicinato	Media struttura	Residuo	Nuova previsione	Residuo	Nuova previsione			
Capoluogo	750 --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	1.000 --	-- --	1.750 --
Castel d. B.	600 --	-- --	-- --	-- --	3.000 (*) pari sup.	3.000 3.000	600 --	2.000 --	9.200 --
Capanne	1.800 --	4.000 4.000	-- --	-- --	-- --	-- --	1.000 --	5.000 5.000	11.800 --
Fontanelle	-- --	-- --	30.000 --	75.000 90.000	-- --	-- --	-- --	-- --	105.000 --
S. Romano	2.500 2.500	-- --	25.000 20.000	-- --	-- --	-- --	3.000 2.000	-- 2.000	30.500 --
Marti	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --
Musciano	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --
<b>Totale</b>	<b>6.650</b> <b>2.500</b>	<b>4.000</b> <b>4.000</b>	<b>55.000</b> <b>20.000</b>	<b>75.000</b> <b>90.000</b>	<b>3.000</b> <b>pari sup.</b>	<b>3.000</b> <b>3.000</b>	<b>5.600</b> <b>2.000</b>	<b>7.000</b> <b>7.000</b>	<b>158.250</b> <b>128.500</b>

Note:

(\*) la capacità viene attribuita all'UTOE di Casteldelbosco, sebbene in precedenza fittiziamente attribuita alla zona degli "Stalloni" che risulta posta in area agricola.

Dimensionamento del PS vigente in m<sup>2</sup> di SUL per la **destinazione non residenziale** e per singola UTOE e attribuzione di quota parte nel RU vigente (in colore rosso)

Il riepilogo offerto dalla due tabelle precedenti è quantomai significativo per evidenziare come il piano abbia considerato nel dimensionamento sia gli interventi di completamento (“saturazione”, secondo la più corretta terminologia ex D.M. 1444/1968) sia quelli di nuova previsione (“espansione”) e gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” che, pur rappresentando un particolare carico urbanistico vengono equiparati agli interventi di saturazione. La disciplina del RU, anche con talune incoerenze con al stessa cartografia di piano, non ha invece annoverato correttamente le potenzialità accordate. L'utilizzazione nel RU del dimensionamento massimo previsto dal PS risulta quindi penalizzante per talune UTOE e anche contraddittoria nell'ottica degli obiettivi dello stesso piano strategico tendente a valorizzare significativamente la saturazione dei lotti ancora liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati, piuttosto che favorire l'occupazione di nuovo suolo non urbanizzato.

La stessa imprecisione è risulta emergere anche per le destinazioni d'uso diverse dalla residenziale. In una dinamica imprenditoriale alquanto fluida e multifunzionale, risulta poco congruo la scelta di aver operato una distinzione tra le attività commerciali di vicinato (che, per loro natura, oltre che compatibili – salvo rare eccezioni regolamentate da apposita disciplina di settore - sono connaturate alla destinazione residenziale) con quelle di media struttura di vendita, le quali possono risiedere in zone non necessariamente specializzate salvo la necessaria dotazione di standard. Senza giustificazioni è poi è stata l'inclusione della destinazione mista “direzionale-ricettiva” che oltre a non trovare definizione in letteratura, risulterebbe alquanto misteriosa sulla sua applicabilità. Continuando, la stessa destinazione commerciale al dettaglio e quella turistico-ricettiva sono apparse escluse da località come Marti, Musciano e la stessa Montopoli V.A., dove il piano fissa invece obiettivi di recupero dei centri storici e di loro valorizzazione turistica (!), impedendo formalmente anche eventuali cambi di destinazione d'uso di fabbricati e/o uu.ii. esistenti che si possano prestare alla bisogna. E la stessa considerazione sulla non opportunità di aver voluto escludere simili potenzialità nell'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente la si può, con semplici considerazioni logiche, all'intero territorio che, in verità, manifesta significative dinamiche nei settori commercio e turismo.

Passando al territorio aperto, nella valutazione della pressione sull'ambiente indotta dal consumo di suolo, la dinamica di *utilizzazione vs conservazione* del territorio esterno alle U.T.O.E. – perlopiù a prevalente destinazione agricola - assume notevole rilevanza. La disciplina operativa deve pertanto tradurre il corretto atteggiamento e approccio manifestato nei confronti del territorio agricolo che, nell'insieme, assurge ad elemento di pesatura dell'efficacia della tutela ambientale e paesaggistica, in seno all'obiettivo della tutela dell'integrità fisica e culturale del territorio quale condizione ad ogni scelta di trasformazione. In coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni il PS, risulta necessario insistere sulla necessità della conservazione e il presidio delle campagne e dei territori collinari, salvaguardandoli da trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità, assicurando allo stesso tempo, la presenza dell'attività agricola. Il territorio rurale, insomma, come testimonianza degli elementi peculiari che lo contrassegnano e che sono il risultato delle relazioni che nel tempo sono intercorse tra luogo, storia, natura, lavoro e società locali.

il Responsabile del Settore III  
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente  
arch. Fausto CONDELLO

---