



# 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



**DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010**

il Responsabile del Settore III  
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente  
ARCH. FAUSTO CONDELLO



## INDICE GENERALE

### PARTE PRIMA

#### OGGETTI E GENERALITÀ

1.1	<i>Obiettivi del documento preliminare e obiettivi della variante</i>	<i>pag.</i>	5
1.2	<i>Quadro operativo generale</i>	<i>pag.</i>	6

### 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>	9
2.2	<i>NTA e urbanistica commerciale</i>	<i>pag.</i>	13
2.3	<i>Natura della variante</i>	<i>pag.</i>	10
2.4	<i>Ricongnizione del contesto urbanistico e paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	43
○	<i>2.4.1 – Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	43
▪	<i>2.4.1.1. - Richiamo ai paesaggi rurali storici della Toscana</i>	<i>pag.</i>	44
▪	<i>2.4.1.2 – I morfotipi dell'insediamento rurale della mezzadria poderal</i>	<i>pag.</i>	45
▪	<i>2.4.1.3 – Il sistema delle invariante</i>	<i>pag.</i>	46
▪	<i>2.4.1.4 – Riferimenti agli indirizzi per le politiche e alla disciplina d'uso</i>	<i>pag.</i>	48
○	<i>2.4.2 – Piano territoriale di coordinamento</i>	<i>pag.</i>	49
○	<i>2.4.3 – Piano rischio grandi alluvioni – Gestione rischio idraulico</i>	<i>pag.</i>	50
○	<i>2.4.4 – Piano strutturale</i>	<i>pag.</i>	53

### PARTE TERZA

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI – VERIFICHE DI COERENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1	<i>Carattere degli impatti</i>	<i>pag.</i>	55
3.2	<i>Durata, reversibilità e carattere cumulativo degli impatti</i>	<i>pag.</i>	55
3.3	<i>La sostenibilità: il recupero dell'architettura come nuovo indicatore di qualità</i>	<i>pag.</i>	57
3.4	<i>Rischi per la salute umana e per l'ambiente</i>	<i>pag.</i>	57

### PARTE QUARTA

#### SOGGETTI ISTITUZIONALMENTE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI

4.1	<i>Soggetti competenti coinvolti</i>	<i>pag.</i>	61
4.2	<i>Programma dell'attività d'informazione e di partecipazione</i>	<i>pag.</i>	61
4.3.	<i>Conclusioni</i>	<i>pag.</i>	61



## **PARTE PRIMA**

### OBIETTIVI E GENERALITÀ

#### **1.1 - Obiettivi del documento preliminare e obiettivi della variante**

La presente relazione costituisce il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii. nell'ambito del procedimento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica VAS" per quanto in oggetto. Il documento è redatto dal Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" quale proponente e comprende una descrizione della variante in oggetto, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e all'allegato 1 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii. nonché le analisi di coerenza interna ed esterna e le valutazioni degli effetti attesi.

Questa relazione è messa a disposizione dell'Autorità competente ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, pronunciandosi in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al procedimento di valutazione ambientale strategica.

La variante, ripercorrendo il metodo e le fasi che hanno condotto alla schedatura del patrimonio edilizio suscettibile di essere considerato testimonianza storico-culturale del territorio, si pone l'obiettivo di introdurre modifiche alla normativa tecnica di attuazione del regolamento urbanistico che consenta una gestione aperta e consapevole del patrimonio, 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 delle Regione Toscana, brevemente PIT-PP e dello Statuto del territorio, ne consenta i più idonei interventi di riuso e recupero 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.

In ordine alla disciplina sottesa dai commi 4 e 5 dell'art. 8 della stessa L.R. n. 10/2010, onde evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione queste sono coordinate con quelle del procedimento urbanistico e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione del piano di recupero e relativa variante al R.U. (cfr. art. 22, comma 4 bis); per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 30 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22. Per gli scopi appena ricordati e precisando che il quadro conoscitivo sopra delineato è parte integrante della verifica di assoggettabilità, il presente documento si articola come di seguito:

1. Quadro conoscitivo generale
2. Presupposti della variante, contenuto e quadro di riferimento ambientale e paesaggistico
3. Coerenza esterna ed interna con la ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico del progetto rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del

territorio;

4. La verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente

## 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, infatti, se all'interno delle U.T.O.E. individua una serie di zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero, per le quali sono state coniate norme apposite volte ad incentivare l'iniziativa privata e contenere le opere in ambiti tipologici ed urbanistici, di concerto ha voluto annoverare 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<sup>1</sup>, recuperando un

### <sup>1</sup> PS – NTA - Articolo 9 - L'insediamento

**9.1** - I centri urbani storici, i nuclei storici generatori dei singoli insediamenti, lo spazio pubblico nelle sue articolazioni.

I centri urbani storici sono Montopoli, Marti e Casteldelbosco, i nuclei storici generatori dei singoli insediamenti sono le parti di Capanne e San Romane edificate al catasto d'impianto (1939). Sono identificati in cartografia tramite le indagini storico-cartografiche e già individuati nello strumento urbanistico vigente e rappresentano i nuclei urbani storici definiti all'articolo 32 del PTC della Provincia di Pisa. Rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale, specifica ed originaria./ Le regole insediative e la loro integrità storica, il rapporto con l'assetto agrario e con il contesto paesaggistico e le visuali panoramiche da essi offerte, devono essere conservati, valorizzati e ripristinati, ove siano intercorse alterazioni, tramite il Regolamento urbanistico e secondo gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni precisati nei successivi articoli relativi alle rispettive UTOE.

**9.2** - Gli edifici specialistici religiosi (le chiese, le pievi), le ville con i giardini e parchi), i manufatti e i beni storico-architettonici.

Sono elementi, individuati in cartografia (tavola 7) in rosso e in blu, che hanno uno specifico valore storico-architettonico e svolgono un ruolo di riferimento e d'organizzazione territoriale./ Sulla base di una schedatura che aggiorni quella esistente, sono soggetti ad interventi, da precisare nel Regolamento Urbanistico, di restauro, recupero e tutela, finalizzati al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, alla conservazione dei manufatti e delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi. Per questi ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti. / Potranno essere individuate, nei diversi edifici, secondo le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e del contesto in cui si insediano, funzioni, integrative a quelle residenziali, di tipo scientifico, didattico, ricreativo e culturale, ricettivo.

**9.3** - L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, cascine, corti lineari e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli./ Le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli, individuati in cartografia (tavola 7) in rosso se presenti al catasto leopoldino o in arancione se al catasto d'impianto, rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, oltre che economico, che completano la memoria storica, in quanto racchiudono una sorta di codice genetico della comunità./ Il Regolamento urbanistico verifica e aggiorna la schedatura degli edifici e precisa gli interventi ammessi, secondo i seguenti obiettivi e criteri: -) gli interventi di recupero devono essere previsti nel rispetto dei caratteri tipologici, distinguendo gli edifici di base di architettura spontanea, di origine medievale o successiva, dagli edifici di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva; -) per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevedano interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. È preferibile evitare modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture. Per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate è opportuno fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente. Si tenda alla tutela dei prospetti originali, così da evitare nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti, aperture non consone all'organizzazione complessiva delle facciate, demolizione di elementi architettonici rilevanti quali archi, piattabande e mandolati, divisione delle corti comuni o inserimento di scale esterne per l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari. / Inoltre il Regolamento urbanistico individua le idonee fasce di rispetto ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservare le specifiche caratteristiche morfologiche dei complessi edilizi nei loro rapporti con il circostante territorio, come previsto all'articolo 34.3 del PTC della Provincia di Pisa./ Gli edifici che insistono sul territorio rurale sono storicamente caratterizzati dall'integrazione con l'ambiente agricolo circostante in ciò definendo una specifica caratteristica del paesaggio ed una condizione per la fruibilità e la percorribilità del territorio. Pertanto, nelle zone a destinazione agricola, di norma sono da evitare recinzioni se non per le aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali, da realizzarsi minimizzando l'impatto ambientale e visivo, secondo le tipologie ed i

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 i 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 lorenesi 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. Il sistema adottato ha manifestato un limite proprio nella scelta di diversificare l'individuazione tra subsistemi, quando avrebbe potuto essere seguita una numerazione progressiva semplice, con riferimenti geografici altrettanto immediati.

Come meglio chiarito nel successivo paragrafo, superando l'impostazione, eccessivamente cristallizzata e museale 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

---

materiali stabiliti nel Regolamento urbanistico./ Negli interventi di recupero attenzione deve essere posta al rilievo dell'edificio in modo che siano segnalati ed evidenziati: -) gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia; -) le forme di degrado tipologico esistenti e le eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari, infissi in alluminio e plastica, tubazioni esterne, intonaci in cemento o al quarzo, rivestimenti esterni in pietra o in cotto). In questo caso è da prevedere nelle regole la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari.

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 civ<sup>2</sup>ile 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).

---

#### **<sup>2</sup> Articolo 23 -Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio**

Sulla base della viabilità di carattere storico è possibile individuare un circuito di visita del patrimonio ambientale e storico culturale. Al circuito si connettono attrezzature e funzioni specifiche per ogni area e quindi esso garantisce l'integrazione dei diversi sistemi e ambienti del territorio comunale./ Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il tracciato, tenendo conto delle ricerche storico cartografiche, del sistema dei beni e delle istituzioni culturali e delle indicazioni contenute nello Statuto del Territorio e delle invarianti e individuare modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, sulla base dei quali costruire apposite convenzioni.

Inoltre dovrà fornire specifiche indicazioni per la formazione di progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata, unitari o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale. /Tali progetti, nel rispetto dell'articolo 23 del PIT, potranno prevedere i vari modi di locomozione (ciclabile, pedonale, ippico, carrabile) con piazzole e aree attrezzate per le diverse funzioni (quali per esempio centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto e maneggio, centro ristoro, foresterie, piccolo commercio, musei) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato al circuito stesso. Potranno eventualmente essere realizzati nuovi manufatti, nel quadro delle finalità generali, che il regolamento urbanistico provvederà a dimensionare, specificando i caratteri costruttivi che dovranno comunque seguire quelli tradizionali./ In connessione con il circuito di visita e con le finalità generali di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, del riuso del patrimonio edilizio e dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli e forestali il Regolamento Urbanistico potrà individuare “ambiti di valorizzazione” nel quale sono ammessi progetti, di iniziativa pubblica e privata, e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio tali da garantire: -) la manutenzione, tutela e conservazione dell'ambiente naturale e l'uso pubblico regolamentato; -) la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da integrare il circuito di visita del territorio; -) il restauro di edifici rurali storici e di edifici di pregio architettonico e storico, riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita; -) la ristrutturazione di edifici sparsi con eventuale ampliamento per la formazione di strutture turistico ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale e per le visite agli ambienti collinari, nel rispetto dell'articolo 20./ I progetti dovranno prevedere gli interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicurino un corretto inserimento ambientale e di conseguenza precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile. Interventi per attività ricettive e di ristoro, comportano la realizzazione delle opere ambientali e paesaggistiche, ad esempio concessione di uso pubblico di aree boscate, attuazione di ripristini ambientali e rimboschimenti, interventi di depurazione delle acque, ripristino di percorsi pedonali, restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a “parco” del territorio. La convenzione dovrà registrare gli interventi di opere ambientali e paesaggistiche, il restauro e uso pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente e in connessione con gli interventi per la formazione di attività ricettive./ Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le parti da sottoporre a Piani Attuativi, come previsti all'articolo 65 della L.R. 1/05, le destinazioni d'uso, nel rispetto degli obiettivi e delle indicazioni precedenti, le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi, i parametri urbanistici.



## **PARTE SECONDA**

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

#### **2.1 – Contenuto della 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 enucleata 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 stato 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. Senza venir meno a queste indicazioni, le norme mancano di una serie di disposizioni che possano integrare e coadiuvare l'utilizzazione di spazi e superfici all'unisono con le destinazioni d'uso ammissibili, tutto in un'azione più efficace nel quadro di quanto sopra riassunto.

### **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, riscrivendo gli articoli 4, 6, 7, 10 e 16 consentano già in questa fase sia una migliore aderenza alle necessità di raccordo con le più recenti definizioni regolamentari della Regione Toscana in ottemperanza all'art. 216 della L.R. n. 65/2014 e D.P.G.R. n. 39/R/2018, 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. Le modifiche alle N.T.A. vengono a costituire una prima tappa della revisione completa che sarà redatta e proposta all'unisono con la variante al piano operativo 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.

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. L'articolato comprende anche l'introduzione di una nuova numerazione sussidiaria, qualora necessaria, nonché un diverso titolo più incisivo degli articoli stessi.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<b>Articolo 4</b> <b>Definizioni</b>	<b>Articolo 4</b> <i>Definizioni</i>

<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> (<math>St = mq</math>)          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> (<math>Sf = mq</math>)          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> (<math>Sc = mq</math>)          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> (<math>Sul = mq</math>)          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 <math>St</math>.</p> <p><b>Indice fondiario</b> (<math>If = mq/mq</math>)          E' il rapporto tra la superficie utile lorda costruibile e la <math>Sf</math></p> <p><b>Rapporto massimo di copertura</b>          E' il rapporto percentuale tra la <math>Sc</math> e la <math>Sf</math>.          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</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> (<math>St = m^2</math>): 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> (<math>Sf = m^2</math>): 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>• <b>Superficie coperta</b> (<math>Sc = m^2</math>): 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 determinazione dei contributi per gli oneri di urbanizzazione.</li> <li>• <b>Indice territoriale</b>: è il rapporto massimo tra la superficie edificabile/edificata e la <math>St</math> (<math>It = m^2/m^2</math>) oppure tra il Volume edificato/edificabile e la <math>St</math> (<math>It = m^3/m^2</math>).</li> <li>• <b>Indice fondiario</b>: è il rapporto massimo tra la superficie edificabile/edificata e la <math>Sf</math> (<math>If = m^2/m^2</math>) oppure tra il Volume edificato/edificabile e la <math>Sf</math> (<math>If = m^3/m^2</math>).</li> <li>• <b>Distanza dalle strade</b> (<math>Ds</math>): 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 le sede stradale è priva di marciapiedi e non è prevista la realizzazione, è priva di cigli esterni, scarpate, fosse di guardia o cunette, la <math>Ds</math> 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</li> </ul>
--	--

<p>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><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:          -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</p>	<p>circolazione, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 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.</li> <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 inghiaiaati 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</li> </ul> </li> </ul>
---	---

<p>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.</p> <p>-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;</p> <p>-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.</p> <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.</p> <p>Nei comparti edificatori ove è prevista la 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.</p> <p>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</p>	<p>capaci di restituire le acque meteoriche alla falda acquifera sottostante il lotto urbanistico.</p> <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 alla 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>
---	---



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%.

## 2) Disposizioni di urbanistica commerciale

Per l'urbanistica commerciale sono da considerare:

- **esercizi commerciali di vicinato**, quelli con superficie di vendita non superiore a mq 300;
- **medie strutture di vendita**, quelle con superficie di vendita non superiore a mq 1.500;
- **grandi strutture di vendita**, quelle con superficie di vendita compresa fra mq 1.500 e mq 5000.
- **centro commerciale**, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscano di 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.

<p>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.</p> <p>Per gli esercizi di somministrazione di bevande lo standard si quantifica con le stesse modalità di calcolo precedenti, ridotte della metà.</p> <p>In caso di ampliamento di strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita in ampliamento.</p> <p>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> <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 style="text-align: center;"><b>Articolo 4 bis</b> <i>Disposizioni in tema di urbanistica 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, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e 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</p>

	<p>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 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.</p>
--	--

**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 si sicurezza, realizzare strutture prospicienti l'attività semplicemente appoggiati sul suolo.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<b>Articolo 6</b> <b>Piani attuativi</b>	<b>Articolo 6</b> <i>Strumenti di attuazione</i>
I piani attuativi sono definiti all'articolo 65 della	1. Il regolamento urbanistico si attua con

<p>L.R. 1/05, hanno i contenuti indicati all'articolo 67 della L.R. 1/05, e qui riportati:</p> <ul 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 proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. 1/2005</li> <li>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;</li> <li>h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.</li> </ul> <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</li> </ul>	<p>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 cui alla legge n. 865/1971;</li> <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 è preceduto da deliberazione della giunta municipale di approvazione dello schema di convenzione necessario.</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>di recupero urbano (L.493/1993);</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>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 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 (agenti inquinanti), 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: 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><b>Articolo 7</b> <b>Interventi diretti</b></p> <p>Sono interventi diretti quelli soggetti rilascio di</p>	<p><b>Articolo 7</b> <i>Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente</i></p>

<p>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:</p> <p><b>Manutenzione ordinaria</b>, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001);</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,</p>	<p>1. A maggior dettaglio delle categorie d'intervento previste dalla legge, le opere di <u>restauro e risanamento conservativo</u> possono prevedere <u>interventi di ripristino</u> finalizzato 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. 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> <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, 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.</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 tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.</p> <p>3. L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della</p>
--	--

<p>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 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</p>	<p>compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.</p> <p>4. Per gli edifici indicati all'art. 16 e all'art. 28 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>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, questa 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>6. Ai fini degli interventi descritti agli artt. 16 e 28 nonché nelle singole schede-norma la <u>ristrutturazione edilizia</u> comprende 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> <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 (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.</p> <p>7. Fermo restando l'individuazione operata dal regolamento urbanistico, da parte dei singoli</p>
---	--



<p>alla ristrutturazione edilizia <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 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>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>8. 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> <p>9. Tutti gli interventi comunque denominati volti al recupero, al ripristino, al restauro, alla ristrutturazione sono in ogni caso subordinati al rispetto della disciplina sovraordinata in tema di tutela dei corsi d'acqua e di gestione del rischio idraulico per eventi alluvionali.</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 delle 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.

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;"><b>Articolo 9</b> <i>Aree di nuovo impianto - Perequazione urbanistica</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>

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 permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute 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, garantiscano 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;"><b>Articolo 10</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 esistenti o con i programmi di</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>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 risparmio idrico nei settori industriale,</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>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 oggetto di 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><i>pubblica;</i>  <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.

<b>Testo originale</b>	<b>Testo nuovo</b>
<p><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</p>	<p><b>Articolo 16</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</p>

<p>delle schede d'indagine sono classificati per tipologia, secondo il seguente schema:</p> <p><b>Tipi edilizi storici</b></p> <p>a) <b>edificio specialistico religioso</b>  b) <b>villa, villa/fattoria</b>  c) <b>edificio specialistico</b>  d) <b>edificio di base del tipo di pianura o di collina, mono o plurifamiliare con scala interna od esterna</b>  e) <b>rustico</b></p> <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><b>Fabbricati recenti</b></p> <p>f) <b>fabbricato recente residenziale</b>  g) <b>edificio ad uso agricolo/capannone agricolo</b>  h) <b>edificio produttivo;</b>  i) <b>annesso;</b>  <b>l) manufatto precario;</b>  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</p>	<p>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> <p>a) l'edificio religioso;  b) la villa e la villa/fattoria;  c) l'edificio specialistico;  d) case coloniche e rustici;</p> <p>3. Sono fabbricati recenti quelli di seguito elencati:</p> <p>e) l'edificio ad uso residenziale;  f) l'edificio ad uso agricolo;  g) l'edificio produttivo;  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> </ul>
--	--



<p>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. 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 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 style="text-align: center;"><b>a) Edificio specialistico religioso</b></p> <p><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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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 copri di fabbrica isolati o posti in resedi di edifici o di complessi edilizi schedati.</p> <p>6. <b>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>.</b></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</p>
---	---

<p>destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.</p> <p>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.</p> <p>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><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). 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,</li> </ul>	<p>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 recesso 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. 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</li> </ul>
--	---

<p>stucchi, impiantiti e pavimenti vari;</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> </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> <ul style="list-style-type: none"> <li>-attività ricettiva, convitti e studentati</li> <li>-direzionale</li> <li>-di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico;</li> <li>-commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali.</li> <li>-agricola</li> </ul> <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 style="text-align: center;"><b>c) Edificio specialistico</b></p> <p><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</li> </ul>	<p>architettonico e monumentale e su tali edifici e complessi sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.</li> </ul> <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</li> </ul>
---	---

<p>scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, delle coperture;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 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> 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</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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-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;</li> <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> </ol> </li> <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>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></p> <p>Tali interventi comprendono:</p> <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>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 resede e, in luogo di addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento fino ad un massimo di 100 metri quadri di SE.</li> <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</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 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'aia 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</li> </ul>	<p>eliminati a cura dei proprietari.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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><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>
--	--

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 tergo 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.

- 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);

**Destinazione d’uso.** 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).

**Aumento di unità immobiliari.** 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.

#### **f) Fabbricato recente residenziale**

**Definizione.** Sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

**Interventi ammessi.** 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 resedi individuati in cartografia, nel

rispetto delle superfici fondiarie minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale aziendale.

Per gli altri edifici residenziali con destinazione d'uso non agricola e abitabili, salvo le precisazioni contenute nell'Allegato *Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale*, è ammesso uno dei seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione a parità di volume
- demolizione e accorpamento di volumi nel reseed, regolarmente autorizzati ristrutturazione urbanistica;
- rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un'altezza di m. 7
- ampliamento fino ad un massimo di ~~m<sup>2</sup>~~ 30 metri quadrati di SUL a unità immobiliare abitativa.

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.

**g) Edificio ad uso agricolo/capannone agricolo**

**Definizione.** 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.

**Interventi ammessi.** 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 reseed, ampliamento.

Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 metri cubi, nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005.

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 *Interventi ammessi nel territorio rurale*.

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:

- superficie utile lorda pari all'esistente;
- altezza massima ml 7.

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:

- gli ambiti privi di urbanizzazione o quelli nei quali gli interventi di urbanizzazione implicano consistenti movimenti terra, modifiche e alterazioni delle vedute e del quadro paesaggistico;
- gli ambiti isolati nei quali si prefigura una difficile organizzazione dei servizi quali scuolabus, controlli di polizia, una pronta risposta ai bisogni socio-sanitari.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti.

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.

#### **h) Edificio produttivo**

**Definizione.** Sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario-genere.

**Interventi ammessi.** 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.

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

<p>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 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.

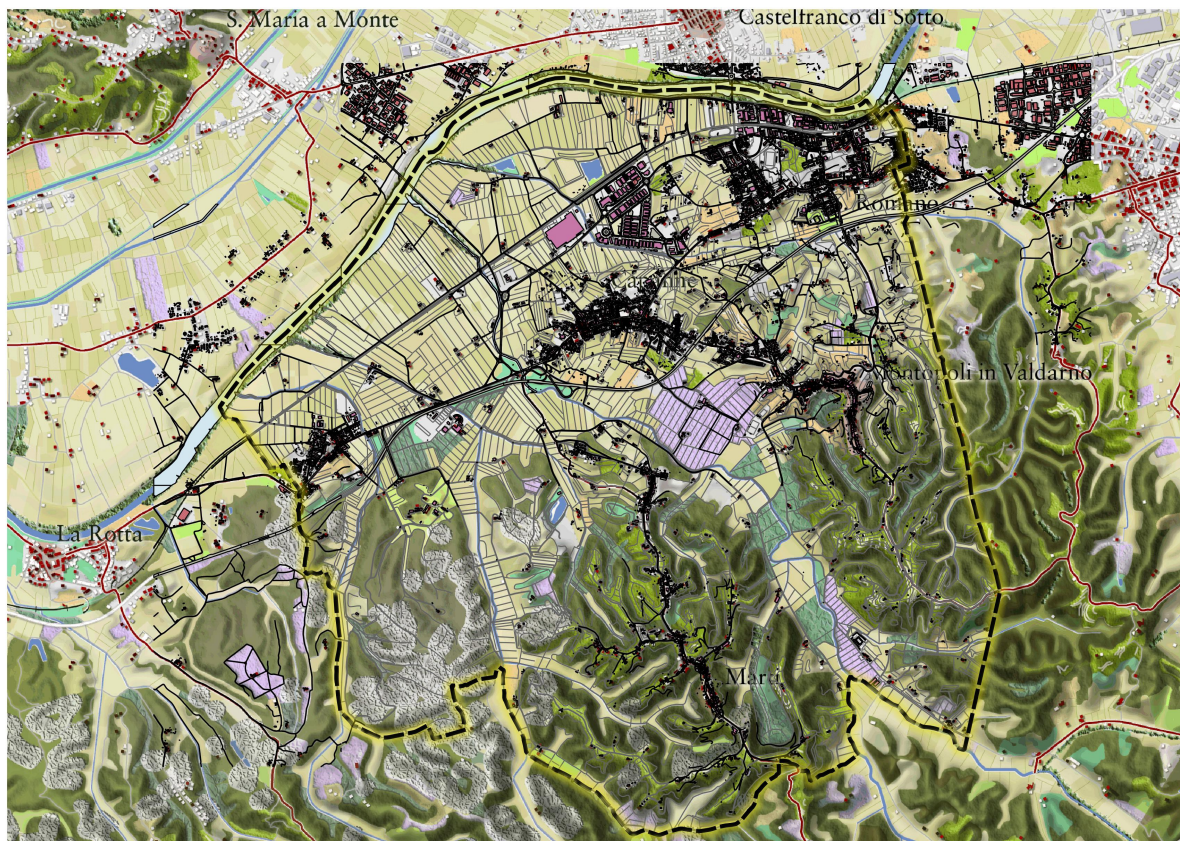


Fig. 3 – Carta dei caratteri del paesaggio – Fonte PIT-PP -Elaborazione GIS Montopoli V.A.

## **2.4 - Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico**

In questa sezione si procede alla ricognizione 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.

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.*

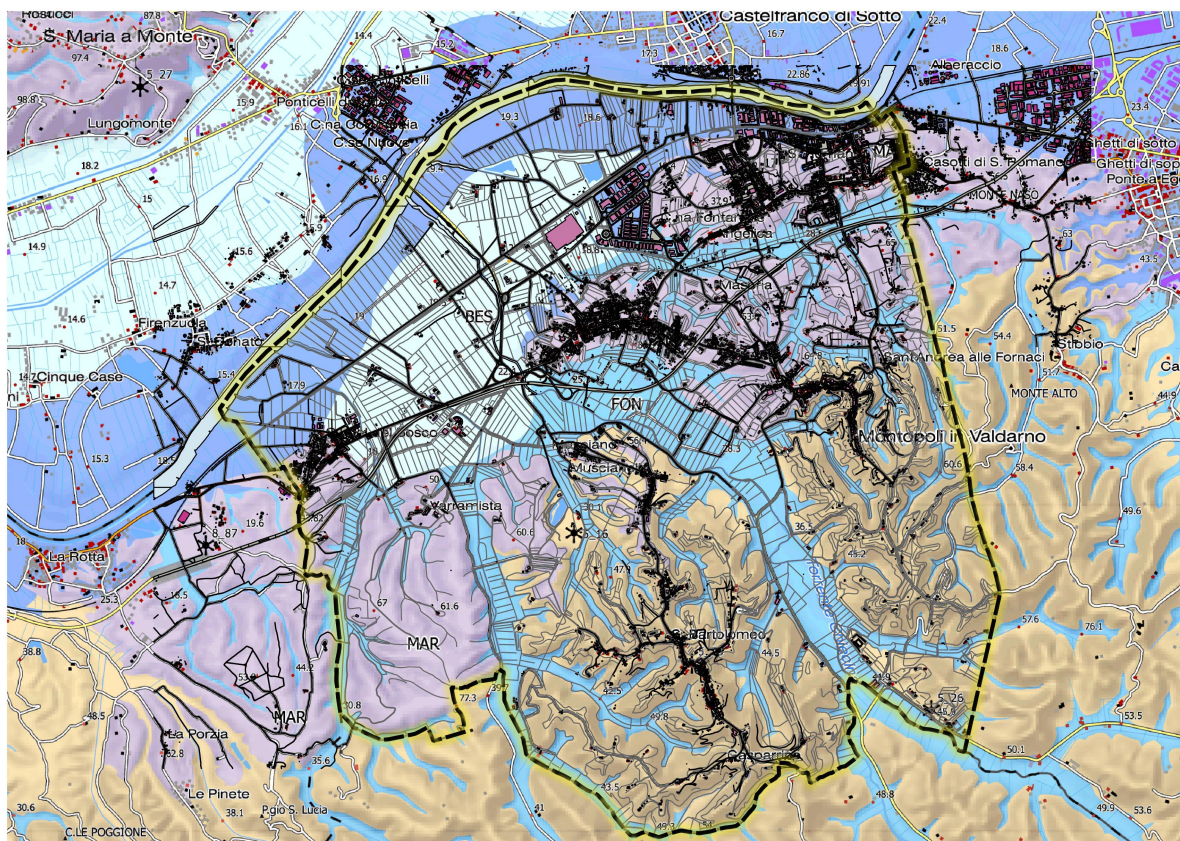


Fig. 4 – Carta dei sistemi morfogenetici – Fonte PIT-PP-Elaborazione GIS Montopoli V.A.

#### 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>3</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>3</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.”.

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 planiziali; 3) conservare la viabilità poderali. 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; 2) favorire la permanenza della popolazione nelle aree collinari interessate da abbandono; 3) 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>4</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.

---

<sup>4</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. 7 – 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.

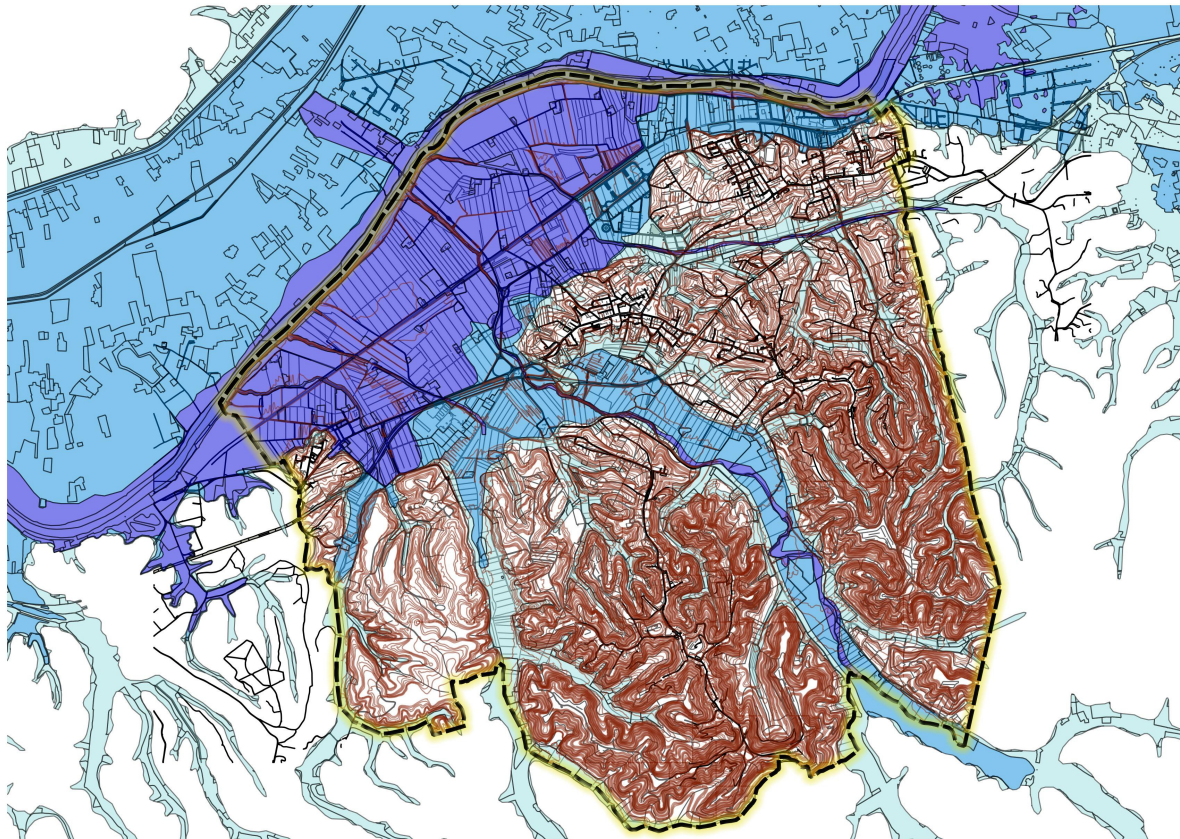
Sia nella funzione culturale di memoria storica del territorio, che nella funzione prioritariamente residenziale ed insediativa fine a se stessa e per finalità turistico-ricettive, il patrimonio edilizio di valore architettonico e testimoniale, così come quello analogo in ambito rurale ormai estraneo alla conduzione dei fondi agricoli, costituiscono invarianti 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>5</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.

<sup>5</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.

49. Il PGRA Arno è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs. 49/2010 è finalizzato alla 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. 8 – 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.

Quanto alla pericolosità, ovvero alla probabilità di accadimento 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>6</sup>. La relativa

<sup>6</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. In particolare quest'ultima definisce "scenario per alluvioni frequenti" quello riferibile a  $Tr \leq 30$  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

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 le 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 ammessi:

---

comunque quelle di tipo P3 mentre le aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti sono comunque quelle di tipo P2.

- 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>7</sup>, purché insieme ad interventi di difesa locale;
- limitatamente alle aree caratterizzate da pericolosità per eventi con 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**

Le verifiche e le correlazioni con il PS sono state trattate nella prima parte e all'inizio di questa seconda parte della relazione, e ad esse si rimanda.

---

<sup>7</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).



Fig. 9 – Esempio di manufatto del patrimonio edilizio posto in area di contesto fluviale del Fiume Arno

## PARTE TERZA

### CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI – VERIFICHE DI COERENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 - Carattere degli impatti

L'attuazione della previsione contenuta nella variante in oggetto non modifica alcune delle condizioni per le quali possono manifestarsi pressioni diverse da quelle già valutate in occasione della redazione dello strumento urbanistico generale vigente. L'impatto sulle risorse insediative, storico-testimoniali e paesaggistiche così come quella legata all'occupazione di suolo avviene a bilancio zero tra la situazione attuale e quella descritta nel progetto. Si evidenzia, peraltro, che una gestione dinamica della classificazione del patrimonio edilizio esistente sia di gran lunga più adatta ad attuare le migliori forme per la sua salvaguardia e valorizzazione.

#### 3.2 – Durata, reversibilità e carattere cumulativo degli impatti

Fermo restando quanto espresso al precedente paragrafo, è tuttavia opportuno fare alcune considerazioni sul patrimonio culturale e il paesaggio che assurgono ai fattori determinanti per una valutazione coerente della variante in argomento.

Come già fatto cenno in precedenza, le aree della pianura del territorio sono il risultato di una stratificazione dei sistemi alluvionali e dell'azione dell'uomo, il tutto in una costante ricerca di equilibrio tra ecosistemi, ma nella quale nell'ultimo cinquantennio si registra una pressione insediativa concentrata in taluni ambiti, con un consumo di suolo elevato in proporzione alla percezione dell'edificato. La morfologia del sistema collinare e pedecollinare sono il risultato di una storia evolutiva che ha le radici nella prima colonizzazione agricola dove, di recente, il concorso di abbandono prima e di uso intensivo di macchine agricole ha indotto sensibili mutazioni se non anche fenomeni erosivi, fortunatamente ancora circoscrivibili, grazie alla riscoperta del valore dell'insediamento umano, sia esso residenziale stanziale o temporaneo, oppure legato ad iniziative imprenditoriali e/o turistico-ricettive.

Seppure alcuni “puristi” dell'estetica del paesaggio possano storcere il naso, senza dubbio i valori paesaggistici del territorio comunale sono riconducibili proprio a questa dinamicità, pur senza ancora gli accenti di zone vicine sia della Valdera che del territorio collinare samminiatese.

Uscendo da una retorica cui ci ha abituato una certa letteratura specialistica di questi ultimi 10-15 anni, è giunta l'ora di dare seguito a vere politiche di recupero del patrimonio edilizio, abbandonato le reiterate discipline vincolistiche congelate e, fermo restando il più attento e rigoroso ricorso a tecniche d'intervento capaci di conciliare la qualità dell'abitare con la permanenza delle testimonianze storico-culturali che esse rappresentano, coniare procedure capaci di consentire un dialogo fattivo con gli attori delle trasformazioni urbanistico-edilizie. Si potrà così dare un segno nella direzione di arrestare l'ulteriore – aggiuntiva - dispersione insediativa nel territorio rurale, scongiurando il perpetrarsi di tutti quegli interventi di nuova “micro-edificazione” a intervento diretto che sfuggono dalle logiche valutative dei piani attuativi, ma che sono capaci di incidere assai negativamente nell'ambito della conservazione degli elementi del paesaggio.

A queste considerazioni, si aggiunge che lo sviluppo di attività economiche, nuove e innovative della tradizione solo di alcuni decenni or sono, che ha caratterizzato e caratterizza il territorio toscano con al sua economia locale fatta di innumerevoli iniziative a “filiera corta”, può rappresentare sia un

indubbio stimolo di crescita e valorizzazione di Montopoli e del suo intorno, sia il recupero di quei caratteri peculiari e distintivi dell'identità del paesaggio che possono sottolinearne la qualità. Allo stesso modo, diversità, caratteri ed elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, possono essere notati solo in modo occasionale, puntuale, ma anche scollegati tra loro. La qualità visiva del paesaggio è infatti solo a tratti interessante, com'è ormai connaturata dalla presenza di infrastrutture e attività estranee al contesto.

Per altro verso e allargando l'analisi anche al tessuto urbano, in tema di manufatti "domestici" in senso lato, la valutazione di porta a considerare, tra gli aspetti che connaturano il paesaggio, quello della superfetazione, dell'annesso pertinenziale, ma anche della parabola satellitare e quello degli apparecchi per il condizionamento e climatizzazione degli ambienti abitati. Sono accessori che compongono il paesaggio urbano, in maniera più invasiva e incontrollata delle insegne pubblicitarie o dei supporti delle reti e dei servizi tecnologici che, potendo godere del principio - assai discutibile - di assolvere ad una funzione meramente impiantistica genericamente riconosciuta, li sottrae a qualsiasi giudizio di tipo estetico regolamentabile, tranne che nel caso di interventi sistemici di recupero e restauro in cui possono essere escogitate soluzioni brillanti e innovative.

L'inquinamento estetico che viene prodotto da questa attività "senza controllo" viene tuttavia facilmente rimosso attraverso un'operazione di filtraggio inconscio (siamo abituati a vedere ciò che ci interessa del paesaggio o di un edificio) e il danno prodotto è di gran lunga meno autorevole e temuto di quello dovuto, ad esempio, all'elettrosmog. Sono elementi che ci fanno assuefare al brutto più di tante architetture, malgrado queste siano, simbolicamente e retoricamente, "schedate" o "vincolate". Nel tema è mancato finora qualsiasi possibilità di ricondurle ad una normalizzazione, cogliendo alcuni passaggi nella normativa regionale; e, quando tentato, si sono avuti scarsi risultati, complice la poca chiarezza delle norme in tema di possibile repressione di tali "abusi" ovvero di una diffusa liberalizzazione urbanistica in tema di interventi cosiddetti "minori".

La sostenibilità di opere diffuse nel territorio introduce il tema della loro integrazione all'interno delle relative politiche di sviluppo. Negli ultimi dieci anni si è assistito ad una sempre più accesa dialettica tra posizioni contrastanti che oscillano tra la promozione di un ingenuo funzionalismo (finalizzato al rilancio del territorio fine a se stesso) e il ritorno a pratiche insediative di tipo pre-industriale, fondate sul rifiuto preconconcetto e a oltranza di qualsiasi presenza tecnologica nel paesaggio.

Circoscrivendo gli argomenti a temi di carattere generale, nel panorama della modalità di trasformazione del territorio, si assiste spesso ad un'infelice alternanza tra proposte scarsamente progettuali ed altre fortemente ispirate a modelli superati di costruzione dello spazio insediativo. In questo senso emerge la necessità di dover finalmente affrontare adeguate forme di integrazione, facendo emergere una scala di possibili "gradienti di trasformazione", ovvero compatibili con i punti di forza e di debolezza del territorio. L'ottica è quella di far assumere al progetto non una valenza solo conformativa preconconcetta e museale, bensì orientata ad una sorta di percorso attuativo che ponga le basi nella concertazione del consenso da parte di attori interessati a vario titolo nella trasformazione stessa.

Il rapporto con i luoghi rimane alla base delle scelte fondamentali che determinano il disegno e la configurazione planivolumetrica della città e le stesse materie che potranno essere utilizzate. Rapporto con il luogo significa prima di tutto rapporto con la sua storia, senza scivolare in un facile e mediocre conformismo ideativo di tipo mimetico-pittoresco, con ripristini stilistici "da facciata" assai



discutibili, credendo di soddisfare il recupero qualitativo con un'operazione sostanzialmente di make-up.

Il ragionamento appena delineato induce una riflessione sulla riqualificazione urbana, argomento assai utilizzato – forse anche abusato – nelle scelte auspiccate per il recupero di parti importanti della città, fatte poi di singoli edifici e complessi. Solitamente l'argomento si configura come progettazione di spazi aperti all'interno di tessuti consolidati, siano essi residenziali o specialistici; talvolta si esaurisce nella proposta di recupero di singoli manufatti. Questi spazi sono spesso previsti e auspicati mediante la saldatura al sistema urbano con una dilatazione morfologica del campo spaziale ma con poca attenzione allo scenario che lo incornicia, calandovi fabbricati e manufatti non solo alieni dal contesto ma perfino lontani dal quadro previsionale dello stesso strumento urbanistico e per l'attuazione dei quali occorrerebbero autentici voli pindarici di varianti assai articolate e scarsamente giustificate.

### **3.3 - La sostenibilità: il recupero dell'architettura come nuovo indicatore di qualità.**

Con la rinnovata visione dell'agire progettuale che sia capace di individuare una sorta di cura per trasformare la crisi d'identità di un territorio in un valore di potenziale azione di risanamento, diventa centrale il ruolo dell'architettura in luogo di quella del costruttore, quella dell'architetto in luogo di quella del progettista generico. Con possibili ed interessanti declinazioni.

La prima declinazione può essere il recupero sensibile alla preesistenza, dove il volume storico rimane inviolato ed è solo re-interpretato con operazioni di rinnovamento per un riuso adeguato ai tempi, con operazioni che dovranno operare con raffinatezza nel rispetto per le strutture identitarie dello spazio, capace però di mostrarsi in tutta la propria complessità fatta di sovrapposizione di frammenti diversi che legano in un unico divenire il passato, il presente e il futuro.

La seconda declinazione potrebbe essere quella topografica, capace di conferire alla composizione architettonica una dimensione inedita in perfetto rapporto tra volume e luogo che lo ospita: l'architettura e il paesaggio diventano una sola cosa, senza entità diversificate o reciprocamente prevalenti; i segni del luogo rimangono sostanzialmente inalterati e il volume si confonde con il profilo naturale del terreno e l'edificio si mimetizza con l'ambiente.

La terza declinazione può essere legata al tema dell'ampliamento, cercando alternativamente affinità con l'esistente oppure denunciare l'estraneità; non è necessario cercare mimesi o assonanze e anzi sono possibili tutte le forme perché l'ampliamento possa autoreferenziarsi. Se si riesce, anzi, a prescindere dall'impatto visivo, l'ampliamento riesce a rispettare al meglio le preesistenze, isolandone i valori e potendosi accostare ad essa con garbo e rispetto.

Ma una rinnovata visione dell'architettura deve potersi conciliare con un rinnovato rispetto di vincoli, variamente conservatrici o prescrittive, non più assunti quali dogmi puntuali bensì elementi dialettici di raffronto e di azione, allo scopo di poter salvaguardare il bene architettonico riconosciuto come nuovo valore qualitativo e sociale di tutto il territorio.

### **3.4. Rischi per la salute umana e per l'ambiente**

Stante la natura dell'intervento non si hanno rischi per la salute umana direttamente riconducibili agli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in quanto tali. Le stesse tipologie di possibili interventi di trasformazione urbanistico-edilizia non

presuppongono alcuna conseguenza sull'ambiente naturale e antropico circostante che non siano debitamente valutabili a priori, in fase progettuale, se e in quanto esistenti.

Le poche situazioni che possono essere preventivamente valutate in ordine agli impatti sono quelle relative alla fase d'esecuzione dei lavori per i quali saranno adottate, con idonea disciplina, le stesse premure adottate fino ad oggi in tema, sinotticamente elencabili in:

- mantenere pulite e curate le aree edificabili, in attesa di essere trasformate, che devono essere ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici;
- garantire la corretta separazione dello stoccaggio e del deposito di materiali nell'area di cantiere onde evitare miscelazione e inquinamento;
- attuare la corretta disciplina dei rifiuti di cantiere che dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016;
- attuare un'adeguata segnalazione e protezione dei cantieri, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, curandoli in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.
- al fine di eliminare o ridurre il disturbo per l'ambiente circostante, attuare misure per mantenere le emissioni acustiche dovute ai lavori e ai macchinari impiegati nei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, con eventuali deroghe soggette a preventiva richiesta all'A.C.;
- ancora per limitare possibili criticità dovute allo spandimento di polveri nell'aria, adottare durante le lavorazioni accorgimenti atti a ridurre la loro produzione e la loro diffusione, evitando demolizioni e movimentazioni di materiali pulvirulenti nelle giornate con vento, provvedere comunque alla bagnatura dei manufatti e dei materiali e della viabilità per l'abbattimento del pulviscolo, pulire i veicoli destinati a percorrere le strade esterne all'area di cantiere e coprire con teloni i materiali trasportati;
- ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione dei cantieri, prevedere la corretta regimazione delle acque di superficie (meteoriche e derivanti dagli scavi), evitando lo scorrimento incontrollato nell'area di lavoro e nei terreni circostanti e riconducendole ai ricettori finali con adeguato trattamento se esse sono venute a contatto con inquinanti di specie, quali carburanti, olii, acque di lavaggio automezzi, ecc.; così come il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno che deve avvenire su aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo o bonifica;
- alla stessa stregua di cui al punto precedente, realizzare e utilizzare una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- per la natura dei luoghi, non serviti da pubblica fognatura, richiedere al comune specifica autorizzazione in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nel suolo ovvero nei recettori di superficie, accompagnandola con idonea documentazione atta a dimostrare l'assenza o la minimizzazione degli impatti.
- alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione

urbanistico-edilizia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere, verificare eventuali contaminazioni e procedere al loro successivo risanamento, ricollocare terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristinare la vegetazione d'alto fusto originale eventualmente estirpata e ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate.



## **PARTE QUARTA**

### **SOGGETTI ISTITUZIONALI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI**

#### **4.1 - Soggetti competenti coinvolti**

Il documento viene trasmesso all'Autorità competente e ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati come individuati in relazione alle caratteristiche evidenziate nel documento. Di seguito vengono anche ricapitolati, a maggior beneficio della lettura, i soggetti interessati nel procedimento:

**Proponente:** Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente";

**Autorità competente:** Giunta Comunale;

**Autorità procedente:** Consiglio Comunale.

In relazione al tema e ai contenuti, si propone di individuare i seguenti Enti/Uffici competenti in materia ambientale con il compito di esprimere pareri e fornire contributi proposti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010:

- Regione Toscana, Settore valutazione impatto ambientale e Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia ([regionetoscana@postacert.it](mailto:regionetoscana@postacert.it));
- Provincia di Pisa, All'Area Governo del Territorio - Servizi viabilità, trasporti e protezione civile ([protocollo@provvisa.pcertificata.it](mailto:protocollo@provvisa.pcertificata.it));
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno ([mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it));
- Azienda Regionale per la protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) [arp.at.protocollo@postacert.toscana.it](mailto:arp.at.protocollo@postacert.toscana.it));
- Azienda U.S.L. Toscana Centro – Dipartimento per la prevenzione ([prevenzioneasl11@postacert.toscana.it](mailto:prevenzioneasl11@postacert.toscana.it));
- Ufficio Regionale del Genio Civile ([regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)).

#### **4.2 - Programma delle attività d'informazione e di partecipazione**

Per gli scopi e i contenuti della variante in oggetto, l'attività d'informazione è svolta in forma coerente con l'esposizione, già in questa fase, alla Commissione consiliare affari del territorio e, successivamente all'adozione, anche i tecnici professionisti che operano nel territorio. E' pertanto previsto:

1. Esposizione della proposta di variante alla Commissione consiliare affari del territorio alla prima seduta utile successiva all'approvazione dell'avvio del procedimento da parte della Giunta Municipale;
2. Esposizione della variante adottata ai tecnici professionisti presso le sede municipale in una o più sedute da concordare con gli interessati.

#### **4.3. - Conclusioni**

Secondo quanto evidenziato nel presente documento, la variante al regolamento urbanistico vigente, con la quale viene resa possibile la previsione del Piano di Recupero in oggetto finalizzata a consentire il recupero di immobili dismessi, non comporta effetti significativi sulle componenti

ambientali e non rileva elementi di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.

In conclusione, pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati sono tali da escludere l'assoggettabilità a VAS, anche in considerazione che il progetto è redatto e sarà disciplinato secondo in coerenza ai contenuti del PIT-PP.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per le procedure di consultazione per le quali e l'argomento in oggetto.

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

---