

## SOMMARIO

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I – GENERALITÀ

Art. 1 – Contenuti ed effetti.....	1
Art. 2 – Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico.....	2
Art. 3 – Durata e validità.....	4
Art. 4 – Altri strumenti di governo del territorio.....	4
Art. 5 – Valutazione degli effetti della trasformazione.....	5

#### CAPO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 6 – Modalità d’attuazione del Regolamento Urbanistico.....	5
Art. 7 – Intervento urbanistico preventivo.....	6
Art. 8 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	7
Art. 9 – Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.....	8
Art. 10 – Intervento edilizio diretto.....	8
10.1 – Intervento unitario convenzionato “IUC”.....	9
10.2 – Intervento diretto.....	9
10.3 - Specifiche per l’intervento edilizio diretto.....	9

### TITOLO II DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

#### CAPO I - DISCIPLINA DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 11 – Finalità.....	10
Art. 12 - Definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente –PEE.....	10
Art. 13 - Norme relative all’attuazione degli interventi.....	12
13.1 – Disposizioni generali.....	12
13.2 – Interventi di ristrutturazione urbanistica RB.....	13
Art. 14 - Classificazione degli edifici.....	15
Art. 15 - Immobili di valore.....	15
15.1 - Interventi ammessi sugli edifici di rilevante valore relativi alla “classe 1”.....	16
15.2 - Interventi ammessi sugli edifici di valore relativi alla “classe 2”.....	16
15.3 – Norme comuni sugli edifici inclusi nelle “classi 1 e 2”.....	17
Art. 16 - Immobili con parti di valore – “classe 3”.....	17
Art. 17 - Immobili suscettibili di sostanziali modifiche, ampliamenti e sostituzioni.....	18
Art. 18 - Immobili da demolire - volumetrie e costruzioni precarie esistenti.....	18

#### CAPO II - GLI INSEDIAMENTI URBANI

Art. 19 – Disposizioni generali.....	19
Art. 20 – Centri antichi ed aree storicizzate (ZONE "A").....	19

20.1 - Centri antichi ed aree urbane storicizzate (A1): Centro Storico.....	19
20.2 – Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (A2): Fattoria del Vergaiolo.....	22
Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (B).....	23
21.1 – Zone urbane di saturazione (B1).....	24
21.2 – Zone urbane di completamento (B1, B2, B3, B4).....	24
21.3 – Classificazione delle aree inedificate nelle Zone B.....	25
21.4 – Destinazione d’uso degli immobili nelle zone B.....	25
21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle Zone B.....	25
21.6 – Interventi di completamento IUC [n°] e [Bn°].....	27
21.7 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi.....	27
21.8 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà o di trasformazione ad uso commerciale per servizi di vicinato.....	28
21.9 - Ampliamento “una tantum” di edifici destinati ad attività non residenziali.....	28
Art. 22 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (ZONE “D”).....	28
22.1 – Zone produttive esistenti D1.....	28
22.2 – Zone esistenti miste ad uso prevalentemente produttivo D2.....	29
22.3 – Zone per attività commerciali, direzionali e servizi esistenti D3.....	31
22.4 – Zone per attività turistico-ricettive esistenti D4 .....	32
Art. 23 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (ZONE “F”).....	32
23.1 - Aree per attrezzature scolastiche.....	33
23.2 - Aree per attrezzature d’interesse collettivo.....	33
23.3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico per il gioco e per impianti sportivi.....	34
23.4 - Aree per parcheggi pubblici.....	35
23.5 - Classificazione dello standard per i parcheggi.....	35

### CAPO III - IL TERRITORIO RURALE

#### Sezione I - Generalità

Art. 24 - Finalità' e ambito di applicazione.....	38
Art. 25 - Articolazione delle zone agricole.....	39

#### Sezione II – Normativa comune

Art. 26 – Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	40
26.1 – Abitazioni rurali.....	40
26.2 – Annessi rurali.....	41
Art. 27 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	42
27.1 – Interventi sul PEE con destinazione agricola.....	43
27.2 - Interventi sul PEE con destinazione non agricola.....	43
Art. 28 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici rurali.....	44
Art. 29 - Elementi di verifica tipo-morfologica per gli interventi edilizi.....	45

#### Sezione III – Normativa specifica

Art. 30 – Aree agricole della “Collina arborata della Valdinievole” “EA1” .....	48
30.1 – Unità di Paesaggio “Parco Urbano”.....	50
30.2 – Unità di Paesaggio “Poggio alla Guardia”.....	51
30.3 – Unità di Paesaggio “ Aree Pedecollinari”.....	53
Art. 31 - Aree agricole della bonifica storica “EA2”.....	54
Art. 32 - Aree contigue del Padule di Fucecchio “EA3”.....	57
Art. 33 - Aree ad agricoltura promiscua “E1”.....	57
Art. 34 - Collegamenti paesistici dei torrenti Nievole e Borra.....	60
Art. 35 - Aree agricole soggette a particolare normativa “Ex n°”.....	62
Art. 36 - Aree agricole con edifici esistenti destinati ad usi specifici “Dx n°”.....	63

Art. 37 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone "F" 63

### TITOLO III DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

#### CAPO I - AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI (PA)

Art. 38 – Piani attuativi.....	64
38.1 - Aree di espansione a prevalente uso residenziale (ZONE C).....	64
38.2 – Piani di Recupero (P.diR.).....	64

#### CAPO II - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' O SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI

Art. 39 – Le infrastrutture per la mobilità'.....	66
39.1 - Rete ferroviaria.....	66
39.2 - Rete autostradale.....	66
39.3 - Aree per la viabilita' meccanizzata e relative fasce di rispetto.....	67
39.4 - Percorsi pedonali urbani.....	67
39.5 - Strade e percorsi di valore ambientale.....	68
39.6 - Area a traffico limitato.....	69
Art. 40 – Aree vincolate a verde privato.....	69
40.1 - Aree libere interne ai Sistemi Insediativi (VU).....	69
40.2 – Aree vincolate a verde di rispetto .....	70
Art. 41 – Aree a verde di valore ambientale.....	70
Art. 42 – Discariche ed interramenti.....	70
Art. 43 – Varchi inedificabili.....	71
Art. 44 – Orti Urbani.....	71

### TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO PER GLI EFFETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

Art. 45 – Campo di applicazione.....	72
Art. 46 - Condizioni di pericolosità ed elaborati di riferimento.....	72
Art. 47 - Condizioni di fattibilità delle previsioni infrastrutturali ed urbanistiche.....	73
Art. 48 – Disposizioni generali per la tutela del rischio geomorfologico.....	73
Art. 49. Norme per la conservazione del suolo.....	74
Art. 50 – Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici.....	76
Art. 51 – Disposizioni generali per la tutela dal rischio sismico.....	77
Art. 52 – Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	79
Art. 53 – Rischio idraulico.....	80
Art. 54- Disposizioni generali per la tutela dal rischio idraulico.....	80
Art. 55 - Disposizioni per la tutela degli ambiti fluviali.....	80
Art. 56 - Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici.....	81
Art. 57 - Locali e opere in sottosuolo a quote < a ml. 18 sul livello medio del mare.....	85
Art. 58 - Tutela del reticolo idrografico minore.....	86
Art. 59 - Nuove infrastrutture viarie.....	86

Art. 60 – Accesso al Parco del Torrente Nievole.....	86
Art. 61 - Relazione Geologica e Geotecnica.....	87

**TITOLO V**  
**DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA**  
**DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

Art. 62 – Generalità.....	88
Art. 63 – Elaborati descrittivi le relazioni fra progetto e ambiente.....	88
63.1 – Elaborati di progetto.....	88
63.2 – Relazione degli Effetti Ambientali (REA).....	89
63.3 – Struttura di valutazione.....	90
Art. 64 – Sistema Informativo Territoriale comunale (SIT).....	90
Art. 65 – Disposizioni relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna.....	91
Art. 66 – Salvaguardia delle risorse idriche.....	92
66.1 – Aree di pertinenza fluviale.....	92
66.2 – Interventi presso il fondovalle del Torrente Nievole.....	92
66.3 – Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo.....	93
66.4 – Interventi nelle aree di rispetto di pozzi ad uso pubblico.....	93
66.5 – Interventi presso il Poggio alla Guardia.....	94
Art. 67 – Disposizioni relative al risparmio idrico.....	94
Art. 68 – Disposizioni relative alla depurazione delle acque.....	95
68.1 – Disposizioni generali.....	95
68.2 – Compatibilità delle trasformazioni con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale.....	96
68.3 – Monitoraggio.....	96
Art. 69 – Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli.....	97
Art. 70 – Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera.....	98
70.1 – Disposizioni generali.....	99
70.2 – Monitoraggio.....	99
Art. 71 – Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico.....	100
71.1 – Disposizioni generali.....	100
71.2 – Monitoraggio.....	101
Art. 72 – Terre e rocce di scavo.....	101
Art. 73 – Disposizioni per il risparmio energetico.....	101
73.1 – Disposizioni generali.....	102
73.2 – Disposizioni particolari.....	102
73.3 – Impianti di illuminazione esterna.....	103
73.4 – Immobili di valore .....	104
Art. 74 – Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico.....	104
Art. 75 – Radioattività - RADON .....	105
Art. 76 – Attività estrattive – cave .....	105
Art. 77– Disciplina dei beni paesaggistici.....	106

**ALLEGATO 1**

Normativa specifica

**ALLEGATO 2**

Verifica del dimensionamento in funzione delle previsioni del PS:  
standard urbanistici, nuovi insediamenti, volumetrie "in itinere"

**ALLEGATO 3**

Disciplina d'intervento sul PEE di valore: Schede normative (RU/1)

**ALLEGATO 4**

Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche:  
censimento nell'ambito urbano (RU/1)

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – Generalità**

#### **Art. 1 – Contenuti ed effetti**

1. Il Regolamento urbanistico costituisce, insieme al Piano Strutturale, il Piano Regolatore Generale Comunale.
2. Contribuisce a definire l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano Strutturale.
3. Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sottostanno alle regole generali fissate nel Piano Strutturale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano Strutturale ed il Regolamento dovrà conformarsi con specifica variante.
4. Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato dalla normativa vigente:
  - A) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti; tale disciplina definisce:
    - a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto
    - b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi
    - c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico ed artistico
    - d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento e di ampliamento degli edifici esistenti
    - e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal PTC provinciale
    - f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della LR 1/2005
    - g) la valutazione di fattibilità geologica, idrogeologica, idraulica e sismica delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali
    - h) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa
  - B) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:
    - i) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati

- j) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico
  - k) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi
  - l) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune
  - m) le infrastrutture da realizzare e le relative aree
  - n) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni
  - o) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi di legge
  - p) la disciplina di perequazione di cui all'articolo 60 della LR 1/2005.
5. Le tavole di progetto del Regolamento urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni delle singole aree, tuttavia i progetti attuativi degli interventi potranno conformarsi con i necessari adeguamenti e con una migliore specificazione.

## **Art. 2 – Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole è costituito dai seguenti elaborati:

### QUADRO CONOSCITIVO

A) – Studio idrologico e idraulico (RU/1)

B) – Censimento del P.E.E. di valore architettonico, storico, ambientale (RU/1)

- Relazione generale
- TAVOLA 1.1: Analisi del P.E.E. - 1/5000 (centro-nord)
- TAVOLA 1.2: Analisi del P.E.E. - 1/5000 (centro-sud)
- Schedatura di analisi del P.E.E. (N.122 unità edilizie)

C) – Censimento delle barriere architettoniche delle strutture ad uso pubblico e degli spazi comuni nell'ambito urbano (RU/1)

- Relazione generale
- TAVOLA 1.1 - 1/5000 (centro-nord)
- TAVOLA 1.2 - 1/5000 (centro-sud)

### PROGETTO

A) - Relazione Generale

B) - Relazione geologica di fattibilità

C) - Norme Tecniche di Attuazione  
- Allegato 1: Normativa specifica

- Allegato 2: Verifica del dimensionamento in funzione delle previsioni del PS: standard urbanistici, nuovi insediamenti, volumetrie in itinere
  - Allegato 3: Disciplina d'intervento sul P.E.E. di valore: schede normative **(RU/1)**
  - Allegato 4: Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano **(RU/1)**
- D) - Valutazione Ambientale Strategica
- Rapporto ambientale
  - Sintesi non tecnica
- E) - Cartografia di progetto:
- TAVOLA 1.1 - Cartografia di progetto territorio rurale - 1/5000 – Area Centro - Nord
  - TAVOLA 1.2 - Cartografia di progetto territorio rurale - 1/5000 – Area Centro - Sud
  - TAVOLA 2.0 - Cartografia di progetto – Legenda – 1/2000
  - TAVOLA 2.1 - Cartografia di progetto - Capoluogo Nord / La Colonna - 1/2000
  - TAVOLA 2.2 - Cartografia di progetto - Capoluogo Sud / Il Gallo - 1/2000
  - TAVOLA 2.3 - Cartografia di progetto - Via Cantarelle / Via Empolese - 1/2000
  - TAVOLA 2.4 - Cartografia di progetto - Via Nova / Il Terzo - 1/2000
  - TAVOLA 3 - Cartografia di progetto - La città pubblica - 1/5000
  - TAVOLA 4.1 - Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici – Centro-nord 1/5000
  - TAVOLA 4.2 - Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici – Centro-sud - 1/5000
  - TAVOLA 5.1 - Carta di fattibilità per fattori idraulici - Centro-nord – 1/5000
  - TAVOLA 5.2 - Carta di fattibilità per fattori idraulici - Centro-sud – 1/5000
2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento Urbanistico e costituiscono, ad eccezione della relazione generale, parte prescrittiva del Piano.

### **Art. 3 - Durata e validità**

1. Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato, fatto salvo quanto indicato ai commi successivi.
2. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza decade automaticamente, ad esclusione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi non ancora completamente ultimati.
3. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Regolamento.



4. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
5. Dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento urbanistico, perdono efficacia le previsioni di cui al comma 4, art.55 LR 1/2005 qualora non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o i progetti esecutivi.  
Per le trasformazioni d'iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché, entro cinque anni, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, nel caso d'interventi convenzionati; non sia stato ritirato il Permesso di Costruire, nel caso d'interventi diretti.
6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.
7. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti previa valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

#### **Art. 4 – Altri strumenti di governo del territorio**

1. Il Piano di classificazione acustica del territorio comunale (PCCA), approvato dal CC con delibera n. 18 del 28/02/2005 integra le norme del Regolamento Urbanistico. Ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale dovrà garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno, secondo quanto previsto dal piano stesso e dalle norme del Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai sensi dell'art.58 della LR 1/2005 in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili, il Comune potrà dotarsi di un piano comunale per le funzioni, in modo da rendere compatibili le indicazioni urbanistiche fissate nel Piano con l'effettiva utilizzazione degli immobili. Fino a che questo specifico Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni non sarà operativo, il Regolamento Urbanistico disciplina le destinazioni d'uso ammesse per ogni singola zona del territorio comunale.

#### **Art. 5 – Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Il RU/2 comprende tra i suoi elaborati la "valutazione ambientale strategica (VAS)" secondo le modalità espresse dalla LR 10/2010; gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi, ivi compresi i piani attuativi, sono assoggettati alla procedura di cui all'art.63.2 del Titolo V delle presenti NTA; tale procedura mette a disposizione una scheda di valutazione per ciascun

- intervento soggetto a verifica nonché i parametri di riferimento ed i relativi criteri di valutazione.
2. E' facoltà del Comune, a seguito dell'acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi o agli esiti di precedenti valutazioni, integrare le schede di valutazione con ulteriori parametri e con i relativi criteri senza che ciò costituisca variante al RU.
  3. L'approvazione di Piani Attuativi e di Progetti Unitari che prevedano destinazioni residenziali, anche quando non soggetta all'adempimento di cui al comma 1, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
    - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile
    - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative
    - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

## CAPO II - Attuazione del Regolamento Urbanistico

### **Art. 6 – Modalità di attuazione del regolamento urbanistico**

1. Il R.U. si attua per mezzo di successivi strumenti di attuazione che devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di piano indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti norme.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

In tutte le zone individuate dalle tavole di R.U. con il simbolo che indica lo strumento urbanistico preventivo, nonché in tutte le altre per le quali, anche successivamente all'adozione del R.U., quando ricorrono i presupposti di legge, l' A.C. deliberi o richieda formazione di strumento urbanistico preventivo, il R.U. si attua esclusivamente a mezzo di tale strumento.

In tutte le altre zone edificabili, la realizzazione degli edifici e di opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di autorizzazioni o permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona, delle disposizioni di legge in materia e del Regolamento Edilizio.

### **Art. 7 – Intervento urbanistico preventivo**

1. Gli interventi urbanistici preventivi o Piani Attuativi, secondo i disposti di cui all'art.65 della L.R. 1/2005, attraverso i quali si attuano le previsioni del R.U. nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti possono essere attuati dalla A.C. o dai privati.
2. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono:

- A1) Piani Particolareggiati - **P.P.** (art.13-17 L.U.)
- A2) Piani Attuativi - **P.A.** (art.65 LR 1/2005)
- B) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - **P.E.E.P.**  
(Legge 167/1962) – (art.71 LR 1/2005)
- C) Piani per gli insediamenti produttivi - **P.I.P.**  
(art.27 Legge 865/1971) – (art.72 LR 1/2005)

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata sono:

- D) Piani di recupero - **P.d.R.**  
(art.27 Legge 457/1978) – (art.73 LR 1/2005)

I Piani Attuativi di iniziativa privata sono:

- E) Piani di lottizzazione convenzionata - **LC**  
(art.10 Legge 765/1967) – (art.70 LR1/2005)
- F) Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – **PMAA** (art.42 L.R. 1/2005)

3. Le zone sottoposte a piano attuativo (PA) sono perimetrare nelle tavole di Piano secondo "Unità urbanistiche di intervento"; la suddetta perimetrazione comprende le aree edificabili e quelle ad esse adiacenti destinate ad opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verdi pubblici). In sede di convenzione saranno stabiliti, in accordo con l'A.C., le quantità di opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e le quantità di aree pubbliche da cedere da parte del concessionario.

La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all'intera unità urbanistica d'intervento. Potranno essere apportate modifiche alla suddetta perimetrazione ed individuate "parti organiche" per un'attuazione delle previsioni in fasi diverse purché necessarie ed utili ad una migliore attuazione delle previsioni di Piano, tenendo conto anche dell'incidenza delle opere di urbanizzazione.

4. Ove non diversamente specificato nel Regolamento Edilizio, i Piani Attuativi dovranno essere costituiti quanto meno dai seguenti elaborati:

- Estratto di PRG della zona oggetto dell'intervento
- Estratto catastale aggiornato sullo stato attuale della proprietà
- Piano particellare catastale esteso all'intera area
- Planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1/500 o 1/200 con equidistanza delle curve non superiore a ml.1,00
- Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
- Planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed all'edificazione, quantificazione della superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica
- Planimetria in scala 1/500 o 1/200 con l'individuazione all'interno delle aree destinate alla edificazione dell'ingombro massimo di ciò che si intende conservare, della futura edificazione, della destinazione d'uso dei fabbricati
- Profili regolatori e sezioni in scala 1/500-1/200
- Tipologie edilizie dei singoli edifici

- Tabelle con indicazione di:
    - area totale dell'intervento
    - superficie coperta massima edificabile
    - superficie utile lorda massima edificabile
    - volumetria massima edificabile
    - superficie destinata a verde pubblico
    - superficie destinata a parcheggi pubblici
  - Schema di convenzione tra Comune e operatori
  - Relazione geologica particolareggiata
  - Elaborati tecnici relativi all'individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori.
  - Relazione degli effetti ambientali (REA) secondo le indicazioni di cui all'art.63.2 del Titolo V delle presenti NTA.
5. Le tavole del RU indicano il perimetro delle aree comprese in strumenti urbanistici già approvati ancora da attuare o parzialmente attuati (Piani di zona PEEP e LC) alla data di adozione del RU e confermati dal presente strumento. L'edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti è vincolata alle prescrizioni di zona stabilite negli elaborati grafici e nella normativa di attuazione dei piani approvati.

#### **Art. 8 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:
  - sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
  - approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
  - presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

**Art. 9 – Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.**

1. Il R.U. mira a conseguire una dotazione residenziale di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite
  - aree a verde pubblico attrezzato mq/ab 12
  - aree per l'istruzione mq/ab 4,5
  - aree per attrezzature di interesse comune mq/ab 3,5
  - aree per parcheggi mq/ab 4
2. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante il volume o la superficie utile lorda. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la previsione di 105 mc - equivalente a 35 mq di Sul - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.
3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.10 ogni mq.100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. In ogni modo sui parametri sopraindicati prevalgono quelle previsioni specifiche indicate nella disciplina di zona e nella normativa specifica di cui alle presenti norme.
4. Ogni anno, in concomitanza del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, l'U.T.C. produce un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

**Art. 10 – Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA), secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

**10.1 – Intervento diretto convenzionato "IUC"**

- 1) Il R.U. prevede la possibilità d'intervento edilizio diretto previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto unitario convenzionato; tali aree sono individuate nella normativa specifica di cui all'"Allegato 1" delle presenti NTA con la sigla **IUC n°**.  
Il progetto unitario dovrà di norma contenere i seguenti elaborati:
  - a) l'inquadramento urbanistico dell'area d'intervento;
  - b) la verifica della corrispondenza con le prescrizioni delle schede e con gli assetti progettuali contenuti nel Regolamento Urbanistico;
  - c) il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria se richieste;
  - d) il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;

- e) lo schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità di attuazione degli interventi;
- f) documenti a supporto del progetto di cui al punto d), art. 63.1, Titolo V delle presenti NTA

### **10.2 – Intervento diretto**

- 1) Il R.U. prevede altresì interventi di completamento sottoposti a progetto edilizio diretto; anche tali aree sono individuate nella normativa specifica delle presenti norme con la sigla **B n°**.

### **10.3 – Specifiche per l'intervento edilizio diretto**

- 1) Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e/o tra gli elaborati da allegare alla SCIA è obbligatorio la redazione della Relazione d'inquadramento ambientale di cui al punto a) del comma primo, art.63.1, Titolo V delle NTA.
- 2. Le tavole di Piano indicano con la sigla (\*) i Progetti Unitari convenzionati (ex IDC) ed i Permessi di Costruire in atto alla data di adozione del RU confermate dal presente strumento.
- 3. Il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità dell'intervento edilizio per quanto non disciplinato dalle presenti norme

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

#### **CAPO I – Disciplina di dettaglio del P.E.E.**

##### **Art. 11 - Finalita'**

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:
  - a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
  - b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
  - c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
  - d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
  - e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.
2. La presente normativa opera anche in riferimento agli obiettivi ed alle prescrizioni indicate nello Statuto dei luoghi per gli edifici di rilevante valore testimoniale di cui all'art.14.3 del PS.

##### **Art. 12 - Definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.)**

1. Gli interventi ammessi sugli immobili devono tener conto delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona omogenea di appartenenza, delle esigenze di recupero del P.E.E., delle caratteristiche architettoniche e delle tipologie edilizie, del valore architettonico degli immobili, delle finalità socioeconomiche.
2. Gli interventi ammessi sul P.E.E. sono quelli individuati all'art. 79 della L.R. 1/2005, la stessa legge stabilisce la tipologia dell'atto amministrativo necessario per ogni intervento; tali interventi sono suddivisi nelle seguenti categorie:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia
  - e) sostituzione edilizia
  - f) ristrutturazione urbanistica

### MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, mantenendone inalterata la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ivi comprese quelle necessarie alla installazione di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edilizie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

- 1) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della LR 1/2005 ovvero dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 2) Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 (norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- 3) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite



del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati.

### **SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Tali interventi sono riferiti al corpo di fabbrica principale o all'insieme corpo di fabbrica principale/volumi pertinenziali; per interventi sugli elementi pertinenziali vale quanto specificato all'art.21.5, comma 2, lettera c) delle NTA.

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

## **Art. 13 – Norme relative all'attuazione degli interventi**

### **13.1 - Disposizioni generali**

1. Gli interventi ammessi sul P.E.E. e sulle aree dovranno attuarsi tenendo conto della classificazione del P.E.E. La classificazione ha lo scopo di evidenziare gli immobili di valore storico-architettonico ed ambientale; l'indicazione di valore architettonico o ambientale impone una maggiore attenzione nell'attuazione degli interventi ammessi sia sul P.E.E. che sulle aree di pertinenza.
2. Prescrizione per gli interventi sugli edifici di valore o con parti di valore:

#### ***Prescrizioni progettuali***

- a) I progetti dovranno contenere le caratteristiche di cui all'articolo 81 della L.R. 1/2005.

In ogni caso l'A.C. potrà richiedere tutta la documentazione occorrente per poter avere un quadro di riferimento il più possibile fedele dello stato di fatto e delle opere per le quali viene richiesta l'autorizzazione; potranno essere richiesti pertanto rilievi particolareggiati, relazioni tecniche approfondite, fotografie, documenti d'archivio come pure saggi, prove sui materiali, perizie e quanto altro occorra per garantire un corretto intervento nel rispetto dei valori architettonici,

- storici ed ambientali;
- b) ogni categoria d'intervento dovrà essere estesa a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
  - c) in sede di progetto dovranno sempre essere specificate le destinazioni d'uso degli ambienti sia allo stato originario che allo stato finale conseguente l'intervento.

### ***Tecnologie d'intervento***

Per evitare che gli interventi ammessi comportino un peggioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, questi dovranno essere attuati con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici, ambientali e storici degli edifici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade; dovranno essere riutilizzati i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari in particolar modo per gli immobili di rilevante valore e di valore di cui alle presenti NTA.

### ***Demolizioni, ricostruzioni, aggiunte***

Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla esistenza di volumi secondari destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini od altro, realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, negli interventi sul P.E.E. o nei previsti casi di ampliamento alla volumetria esistente, la possibilità di edificare nuovi locali sarà subordinata alla eliminazione delle superfetazioni esistenti secondo le indicazioni di cui ai commi precedenti.

### ***Perdita di valore testimoniale***

Ad esclusione degli edifici sottoposti a restauro (classe 1), è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita di valore testimoniale.

Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso:

- a) relazione tecnica illustrativa con istanza di riclassificazione dell'immobile ed indicazione del futuro intervento;
- b) documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno ambientale.

La riclassificazione dell'edificio, previo parere della C.E.I., dovrà essere approvata con delibera del Comune.

## **13.2 - Interventi di ristrutturazione urbanistica "RB"**

1. Nelle planimetrie in scala 1/2000, con la sigla "RB" sono individuati gli ambiti territoriali per i quali sono obbligatori gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Questi ambiti dovranno essere riferiti all'intero abitato individuato nelle planimetrie o alle rispettive parti organiche; se non previste dal RU, le parti organiche dovranno essere individuate di volta in volta previa specifica approvazione da parte del Comune.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica Il PdiR è obbligatorio nelle zone "A"; nelle zone "B" qualora siano presenti edifici di valore di cui all'art.15 delle

presenti NTA.

2. La ristrutturazione urbanistica potrà avvenire con parziale o totale demolizione delle volumetrie esistenti prive di valore e ricostruzione delle medesime in forme planivolumetriche nuove. Potrà essere recuperata l'intera SUL esistente, fermo restando l'Uf massimo di 1 mq/1 mq; l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici adiacenti all'area d'intervento o quella esistente prima dell'intervento quando maggiore.
3. Qualora nelle presenti aree siano insediate attività produttive la cui presenza contrasta con le destinazioni d'uso di zona, o che comunque creino difficoltà al traffico, o disturbo alla vita residenziale delle aree limitrofe, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che le attività non compatibili siano trasferite.
4. Dovrà essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. Le aree scoperte dovranno essere opportunamente alberate.
5. I Progetti di Ristrutturazione Urbanistica si attuano attraverso una preventiva progettazione planivolumetrica che dovrà permettere il controllo del futuro assetto urbanistico della zona.

Il progetto planivolumetrico dovrà essere approvato dal Comune.; gli elaborati costituenti il progetto planivolumetrico sono:

- a) relazione generale in cui siano evidenziate le finalità dell'intervento e le opere necessarie al raggiungimento delle finalità espresse, i tempi e i modi d'intervento, eventuali stralci in cui si potrà articolare il progetto architettonico;
- b) tabelle e grafici con calcoli dei parametri urbanistici riferiti allo stato attuale ed a quello di progetto;
- c) planimetria 1/2000 di Piano;
- d) rilievo dello stato di fatto in scala non superiore a 1/200;
- e) planimetria 1/200 dell'intero intervento proposto con individuazione delle aree scoperte e la loro destinazione, dell'ingombro degli edifici di progetto, allineamenti, ecc.;
- f) profili e sezioni di progetto con riferimento all'edilizia circostante;
- g) tipologie edilizie e destinazioni d'uso ai vari livelli;
- h) schemi degli impianti tecnici principali e loro allacciamenti alle reti esistenti;
- i) documenti a supporto del progetto di cui al punto d) del comma primo, art. 63.1, Titolo V delle presenti NTA

Solo dopo l'approvazione dei progetti planivolumetrici potranno essere attuate le previsioni attraverso interventi diretti.

6. Prima dell'approvazione dei Piani di Recupero o dei Progetti di Ristrutturazione Urbanistica, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, lettera d, comma 2, art.79, LR 1/2005, dell'aumento delle unità immobiliari e del cambio d'uso.

### **Destinazioni d'uso degli ambiti "RB"**

1. Gli ambiti territoriali RB sono a prevalente destinazione residenziale; in essi è

consentita una destinazione d'uso terziaria fino ad una percentuale massima del 30% dell'intera SUL.

### **Ambiti RB n°**

1. Per tali ambiti le N.T.A. nell'Allegato 1" dettano prescrizioni per l'attuazione degli interventi.

### **Art. 14 - Classificazione degli edifici**

Gli edifici, ai fini delle loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- A) IMMOBILI DI VALORE DA CONSERVARE
- B) IMMOBILI CON PARTI DI VALORE DA CONSERVARE
- C) IMMOBILI SUSCETTIBILI DI MODIFICHE SOSTANZIALI, AMPLIAMENTI E SOSTITUZIONE

### **Art. 15 - Immobili di valore**

Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

- Classe 1/A Comprende immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi della Legge 1089/39 e successive modifiche ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici (codice Urbani).
- Classe 1/B Comprende immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 50 anni.
- Classe 1/C Comprende gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.
- Classe 2 Comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse (classe 1), costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva a carattere sia urbano che rurale, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie

funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

### **15.1 - Interventi ammessi sugli edifici di rilevante valore appartenenti alla "classe 1"**

1. Si tratta per lo più di edifici con caratteri eccezionali e/o monumentali, per i quali si impone la totale conservazione attraverso le tecniche più appropriate, tese a inibire eventuali processi di degrado fisico, consentendo esclusivamente la rimozione degli elementi estranei recenti e valorizzando quelli più significativi. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

#### **2. Interventi ammessi**

Sugli immobili o complessi edilizi appartenenti alle classi 1/a ed 1/c ed alla classe 1/b (fino alla verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui all'art.13 del DL 42/2004) sono consentite unicamente le categorie d'intervento fino al restauro:

- A) manutenzione ordinaria
- B) manutenzione straordinaria
- C) restauro e risanamento conservativo

Gli elenchi relativi a tutte le unità rilevate per tale classe ed allegate alle NTA, potranno indicare particolari elementi architettonici e tipologici da salvaguardare.

### **15.2 - Interventi ammessi sugli edifici di valore appartenenti alla "classe 2"**

1. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

#### **2. Interventi ammessi**

Sugli immobili o complessi edilizi così classificati sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- A) manutenzione ordinaria
- B) manutenzione straordinaria
- C) restauro e risanamento conservativo
- D) ristrutturazione edilizia

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia, poiché la norma intende salvaguardare l'involucro, la sagoma e l'impianto interno dell'edificio con i propri caratteri architettonici e decorativi, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, come indicato sulle schede normative di cui all'Allegato 4 delle presenti NTA:

- D/a) interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna degli

immobili senza che siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

D/b) interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna degli immobili senza che siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali ed agli elementi orizzontali anche strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

L'obbligo di cui sopra va inteso riferito alla parte originale e storica dell'edificio, ovvero a quella di maggior valore storico-architettonico e/o ambientale.

Gli elenchi relativi a tutte le unità rilevate per tale classe ed allegate alle NTA, potranno indicare specifici riferimenti normativi.

### **15.3 - Norme comuni sugli edifici inclusi nelle classi 1 e 2**

1. Su tali edifici tutti gli interventi ammessi dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio dell'attività (S.C.I.A.) sono soggetti alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente; tali interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.
2. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.
3. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.
4. Nelle aree di pertinenza non é prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.  
Le aree di pertinenza di tali immobili dovranno essere identificate attraverso un rilievo specifico dei luoghi con curve di livello ogni 50 cm, l'individuazione di aree e manufatti di pregio (piazze in pietra, aie pavimentate, manufatti storici, ecc.), essenze arboree e vegetazionali originarie e tutto quanto necessario per ricomporre un quadro esaustivo della "cornice architettonica, storica ed ambientale" dell'edificio di pregio.

### **Art. 16 - Immobili con parti di valore – classe 3**

1. Sono quegli edifici che, pur non avendo valori architettonici, storici, ambientali tali da essere inseriti nelle classi di cui all'articolo precedente, tuttavia contengono interessanti elementi di valore suscettibili di conservazione.
2. L'aggiornamento della schedatura di tali immobili consente una classificazione esauriente su elaborati che riportano puntualmente il numero di riferimento

delle tavole di Piano, l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile con il suo resede, la documentazione fotografica aggiornata, i giudizi di classificazione in funzione della vigente disciplina; quindi una scheda-norma allegata alle NTA (Allegato 3) indica gli elementi costituenti i valori da salvaguardare (impianto planivolumetrico, elementi tipologici, materiali di finitura, arredi e pertinenze) e gli interventi ammissibili (aperture nuovi vani, ampliamenti e rialzamenti, elementi di finitura, interventi particolari).

### 3. Interventi ammessi

Oltre a quanto precisato all'art. 13.1 delle presenti NTA per le disposizioni generali, su tali immobili, fatte salve le specifiche norme definite in ciascuna scheda di cui al comma precedente, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- A) manutenzione ordinaria
- B) manutenzione straordinaria
- C) restauro e risanamento conservativo
- D) ristrutturazione edilizia

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia, sono ammessi interventi che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali interni fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Ciò s'intende riferito alla parte originale dell'edificio anche se non esattamente individuata nella scheda-norma, la quale peraltro potrà indicare specifici riferimenti normativi.

4. Anche per tali edifici vale quanto precisato all'art. 15.3 delle presenti norme (Norme comuni sugli edifici inclusi nelle classi 1 e 2.)

## **Art. 17 - Immobili suscettibili di sostanziali modifiche, ampliamenti e sostituzioni**

1. Si tratta di edifici privi di valore storico-architettonico-ambientale.

### 2. Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di cui alla L.R.1/2005. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni normative di cui alle presenti NTA.

## **Art. 18 - Immobili da demolire - volumetrie e costruzioni precarie esistenti**

1. Il R.U. individua nelle tavole grafiche, all'interno della campitura che classifica l'area a verde privato o relativa agli spazi pubblici, gli immobili da demolire e le costruzioni precarie esistenti.
2. Gli immobili privi di valore ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale o di elettrodotto potranno essere demoliti e ricostruiti nella stessa quantità sul limite esterno della relativa fascia di rispetto secondo le indicazioni tipologico-urbanistiche dell'ambito di riferimento.

## CAPO II – Gli insediamenti urbani

### **Art. 19 – Disposizioni generali**

1. Il R.U. identifica gli insediamenti urbani con i sistemi insediativi descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi secondo gli obiettivi ed i criteri ivi contenuti.
2. Il R.U., ai sensi del DM 1444/68, perimetra e classifica le aree all'interno degli insediamenti urbani sulla base della seguente classificazione:
  - a) Centri antichi ed aree storicizzate assimilate alle zone A
  - b) Aree edificate a prevalente funzione residenziale assimilate alle zone B
  - c) Aree di espansione a prevalente uso residenziale assimilate alle zone C
  - d) Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D
  - e) Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F
3. Il limite dell'insediamento urbano coincide con il perimetro del centro abitato, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge 765/67 e dell'art.4 del DL 285/92 (nuovo codice della strada).

### **Art. 20 – Centri antichi ed aree storicizzate (ZONE "A")**

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.

Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali:

**A1 - Centri antichi ed aree urbane storicizzate**

**A2 – Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati**

#### **20.1 – Centri antichi ed aree urbane storicizzate (ZONA "A1"): Centro storico**

1. Sono gli insediamenti di valore storico, architettonico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto presentano un'identità storico, morfologica, rappresentativa della storia urbana e sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi capaci di consentire il necessario adeguamento del P.E.E., senza alterare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti, né gli impianti tipologici. Le parti del territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi.



In queste zone l'obiettivo principale del Piano è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale nonché della valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti compatibili con il carattere degli immobili e con le funzioni dei centri antichi.

Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali favorendo la realizzazione degli interventi di risanamento igienico-funzionale per un miglioramento delle qualità abitative degli immobili ed individuando aree ed immobili per servizi pubblici e collettivi.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, tendendo al miglioramento delle condizioni di vivibilità dei centri e all'innalzamento del livello di qualità della vita dei cittadini. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto, compatibili con la struttura edilizia esistente e che non creino disturbo alla vita del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi ammessi sull'immobile. Qualora le attività non residenziali in atto (incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse dalla presente normativa) dovessero cessare o essere trasferite in altre zone, i locali resisi disponibili dovranno essere adibiti alle destinazioni d'uso ammesse.
2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - Attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
  - Commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
  - Tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile
3. Immobili a specifica destinazione d'uso

Nelle planimetrie di Piano sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico o collettivo in atto o di progetto.

Qualora la destinazione d'uso di attrezzatura pubblica o collettiva non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono ammessi, fino a quando l'immobile non venga acquisito e destinato agli usi previsti dal Piano, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro senza cambiamenti di destinazione d'uso.

### **Interventi ammessi sulle aree**

1. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti,

giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva cementificazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano.

### **Interventi ammessi sugli immobili**

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "A1" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.
2. In attesa del Pdi R del centro storico, fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:
  - demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza e con la medesima destinazione d'uso;
  - limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse vincolate alla pertinenza.Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici di valore o con parti di valore.
3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monocalci. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.  
Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.  
Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.25.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.
4. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 25.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.
5. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.
6. In caso di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 25.5

delle presenti NTA, sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

- 7 Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi 3 e 4, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

## **20.2 – Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (ZONA "A2"):**

### **Fattoria del Vergaiolo**

1. Sono gli insediamenti di valore storico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto rappresentano un documento della storia sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi tali da non alterare le caratteristiche ambientali e tipologiche. Gli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che devono essere considerate parte integrante degli insediamenti stessi.

Anche in queste zone l'obiettivo principale del Piano é quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale.

Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali.
2. Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

### **Interventi ammessi sulle aree**

1. Le aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici.  
Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano.

### **Interventi ammessi sugli immobili**

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "A2" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi i seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia attinente ai seguenti punti:
    - demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza;
    - interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il superamento delle barriere architettoniche, per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse legate da vincolo pertinenziale se non esistenti.
  - e) sostituzione edilizia
- Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto ambientale esistente attraverso l'uso di materiali compatibili e tipologie riconducibili al periodo storico di primo impianto.
3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65; è dovrà comunque essere assicurato un posto macchina per ogni unità abitativa.
- Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente ad eventuali Piani Attuativi convenzionati.
- Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovrà essere comunque assicurato lo spazio di parcheggio nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.

#### **Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B")**

1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.
- Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie:

**B1 - Aree urbane di saturazione**

**B2–B3–B4 - Aree urbane di completamento**

**21.1 – Aree urbane di saturazione (B1)**

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.
2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente.

SOTTOZONA		RC	N. piani	H max
<b>B1</b>	Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale	≥50%	3	10,50

I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato

**21.2 – Aree urbane di completamento (B2 – B3 – B4)**

Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani.

In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozone B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozone B4).

Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone:

SOTTOZONA		RC	N. piani	H max
<b>B2</b>	Edifici mono o bifamiliari isolati	≤40%	2	7,50
<b>B3</b>	Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea	≤40%	4	13,50
<b>B4</b>	Aggregazione di edifici non omogenei	<40%	3	10,50

I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato

### **21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B**

1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate:
  - Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici
  - Aree edificabili di pertinenza all'edificio esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA.
  - Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale).

### **21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B**

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:
  - residenza
  - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
  - attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
  - ristoranti, bar, esercizi pubblici
  - sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive
  - attrezzature sociali pubbliche e collettive
  - uffici pubblici e privati
  - locali per il tempo libero
  - alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere
2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
  - commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
  - tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.
3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

### **21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B**

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.
2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate:
  - a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della

volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l' "una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

- b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, alinea Residenza.
- d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:
- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50;
  - per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40;
  - per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30.
- e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:
- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie
  - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
  - non sono ammessi incrementi di superficie coperta
  - l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50
3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera

unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE					
ZONA	a) Posto macchina	b) Rialzamento sottotetto	c) Riorganizzazione corpi secondari	d) Ampliamento corpo principale	e) Sopraelevazione edifici unifamiliari
<b>B1</b>	*	(1)	*		
<b>B2</b>	*	*	*	*	*
<b>B3</b>	*	(2)		(2)	*
<b>B4</b>	*	*	*	*	*

Non sono cumulabili gli interventi consentiti ai punti b)/d) - b)/e) - d)/e)

(1) vedi art. 21.1, comma secondo

(2) esclusivamente per tipologie terra-tetto, a condizione che l'intervento sia realizzato dall'intero organismo edilizio

### **21.6 – Interventi di completamento IUC $n^{\circ}$ e B $n^{\circ}$**

1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

### **21.7 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi**

1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.
2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.



### **21.8 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato**

1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.
2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.
3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

### **21.9 - Ampliamento “una tantum” di edifici destinati ad attività non residenziali**

1. Per gli edifici presenti nelle zone “B” con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti “una tantum” di mq 40,00 di superficie utile lorda.

### **Art. 22 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (ZONE “D”)**

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione artigianale e industriale localizzate prevalentemente nei Sistemi Insediativi n.3 e n.4 del territorio comunale.
2. Tali aree sono assimilabili alle zone territoriali omogenee “D” ai sensi del DM 1444/1968; esse si suddividono nelle seguenti sottozone:
  - D1** – Zone per attività produttive
  - D2** – Zone miste prevalentemente produttive
  - D3** – Zone per attività commerciali, direzionali e servizi
  - D4** – Zone per attività turistico-ricettive

### **22.1 – Zone produttive esistenti (ZONE D1)**

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- industrie e laboratori artigianali

- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi, silos
- corrieri ed aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

### **Interventi edilizi consentiti**

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.
- Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<b>Uf</b>	mq/mq	0,70
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	<b>Rc</b>	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	<b>H</b>	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

- Nel caso di progetti unitari coordinati tra lotti limitrofi sono ammessi incrementi fino all'  $Uf = 0,80$  mq/mq.

### **Volumentria residenziale e commerciale ammessa**

Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una  $SUL \geq$  a 400 mq. Tali volumetrie sono computate nei parametri della SUL prevista.

Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

### **Complessi produttivi esistenti sottoposti a particolare normativa: D1 <sup>n<sup>c</sup></sup>**

Nelle tavole di Piano sono individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc., alcuni complessi produttivi esistenti e le aree ad essi pertinenti; tali edifici sono sottoposti a specifica normativa nell'Allegato 1 di queste NTA.

### **22.2 – Zone esistenti miste ad uso prevalentemente produttivo (ZONE D2)**

1. Sono le aree caratterizzate dalla funzione produttiva collegata in modo diffuso alle funzioni terziarie (commerciali, direzionali e servizi) e talvolta residenziali.
2. Per tali sottozone sono incentivati interventi di riordino allo scopo di valorizzare la pluralità di funzioni esistenti attraverso una migliore integrazione secondo rapporti di compatibilità ed una adeguata dotazione di standard.

**Destinazioni d'uso ammesse:**

1. In tali zone sono ammesse destinazioni produttive non insalubri di cui al R.D. 12/07/1912 e non a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999 ed al D.Lgs. 238/2005, le destinazioni di tipo terziario ed in parte anche quelle residenziali.
2. Nel caso di ristrutturazioni urbanistiche con progettazioni unitarie coordinate tra diversi proprietari e tese ad una migliore qualità morfologica e funzionale, le destinazioni ammesse concorrono alla SUL secondo il seguente mix funzionale:

- attività produttive	≥ 40% della SUL
- attività commerciali, direzionali e servizi (complessivamente)	≤ 40% della SUL
- residenza	≤ 20% della SUL

3. Per le aziende sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una SUL ≥ a 400 mq. Tali volumetrie sono computate nei parametri della SUL prevista.

**Interventi edilizi consentiti**

In tali sottozone sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.

Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva valgono i seguenti parametri urbanistici

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<b>Uf</b>	mq/mq	0,60
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	<b>Rc</b>	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	<b>H</b>	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

2. Per gli edifici esistenti con destinazione terziaria (commerciale, direzionale e servizi) valgono i parametri urbanistici di cui all'art. 22.3 delle presenti NTA.
3. Per gli edifici residenziali esistenti valgono i parametri urbanistici delle zone B2 di cui all'art. 21.2 delle presenti NTA.
4. Per le aziende produttive e/o terziarie sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una SUL ≥ a 400 mq. Tali volumetrie sono computate nei parametri della SUL prevista.
5. Per la ristrutturazione urbanistica che coinvolge lotti limitrofi, nel rispetto del mix funzionale indicato in precedenza, valgono i seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<b>Uf</b>	mq/mq	0,70
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	<b>Rc</b>	mq/mq	0,45
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	<b>H</b>	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

6. Tutte le superfici da destinare a parcheggio devono essere ricavate all'interno dell'area di intervento, senza possibilità di monetizzazione o di reperimento di standard a distanza.

### **Zone miste esistenti sottoposte a particolare normativa: D2 n°**

Nelle tavole di Piano possono essere individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc., alcuni edifici esistenti e le aree ad essi pertinenti destinate con prevalenza alle attività produttive; tali edifici sono sottoposti a specifica normativa nell'Allegato 1 di queste NTA.

### **22.3 – Zone per attività commerciali, direzionali e servizi esistenti (ZONE D3)**

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla rivendita di beni o servizi (attività commerciali) ed alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (attività direzionali) ed ai servizi in genere.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

##### Attività commerciali

- centri di vendita
- attività commerciali al dettaglio
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili)

##### Attività direzionali

- uffici amministrativi, finanziari, centri elaborazione dati, sedi d'impresa,
- sedi di banche
- sedi di associazione pubbliche e private
- uffici in genere e studi professionali
- locali per esposizioni, riunioni ed altre attività economiche

##### Attività di servizio

- attività sportive e ricreative (palestre, centri benessere, ecc.)

#### **Interventi edilizi consentiti**

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.
- Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<b>Uf</b>	mq/mq	0,50
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	<b>Rc</b>	mq/mq	0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	<b>H</b>	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

### **Volumetria residenziale ammessa**

Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di Sul per ogni azienda che abbia una SUL  $\geq$  a 400 mq. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SUL prevista.

### **Aree per attività commerciali, direzionali e servizi sottoposte a particolare normativa: D3 n°**

Nelle tavole di Piano sono individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc., alcuni edifici esistenti e le aree ad essi pertinenti destinate ad attività commerciali e/o direzionali; tali edifici sono sottoposti a specifica normativa nell'Allegato 1 di queste NTA.

### **22.4 – Zone per attività turistico-ricettive esistenti (ZONE D4)**

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, residence
- campeggi, villaggi turistici, aree di sosta

#### **Interventi edilizi consentiti**

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore (compatibilmente con la salvaguardia di eventuali valori architettonici ed ambientali esistenti).

### **Complessi turistico-ricettivi esistenti sottoposti a particolare normativa:**

#### **D4 n°**

Nelle tavole di Piano sono individuati alcuni complessi turistico-ricettivi esistenti e le aree ad essi pertinenti sottoposti a specifica normativa. Tali complessi e le aree di pertinenza sono sottoposti a specifica normativa nell'Allegato 1 di queste NTA.

### **Art. 23 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (ZONE "F")**

1. Negli elaborati di Piano con specifici simboli grafici sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Gli interventi ammissibili sulle aree e sugli edifici sono disciplinati dalla presente

normativa.

2. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti quegli interventi edilizi occorrenti al fine di una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse tenuto conto della loro classificazione.

I progetti unitari di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie edificabili potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.

3. La disciplina specifica, dei cui all'Allegato 1 della NTA, potrà indicare indirizzi, prescrizioni urbanistiche ed edilizie che prevalgono sulle indicazioni di cui ai punti successivi.

### **23.1 - Aree per attrezzature scolastiche**

1. Sono le aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3.

- Il RU individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico che stabilisce il tipo presumibile di scuola per la quale l'area stessa verrà utilizzata.
- Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite; dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica.
- Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. L'edificazione delle strutture edilizie potrà avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione organica dell'intera zona, progetto che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale. A tal fine il RU vincola l'intervento all'osservanza di un indice massimo di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,5 mq/mq; il rapporto di copertura e l'altezza massima saranno determinate dalle esigenze funzionali e dal rispetto dei valori architettonici, ambientali e paesaggistici dell'opera.

### **23.2 - Aree per attrezzature d'interesse collettivo**

1. Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 2.4.1968 n.1444.

- Le attrezzature di interesse comune previste dal RU sono distinte con apposita campitura e simboli grafici specifici riferiti al tipo di attrezzatura esistente o di progetto; sono pure individuati gli immobili e le relative aree di pertinenza destinati ad attrezzature di interesse comune esistente o di progetto.
- Sia gli immobili che le aree potranno essere espropriate dagli Enti autorizzati. Sulle aree é vietata qualsiasi nuova costruzione con destinazione diversa da quella indicata dal RU.
- Trattandosi d'attrezzature d'interesse collettivo, la realizzazione dei manufatti e degli impianti necessari per attuare le specifiche finalità di area, è vincolata all'osservanza dei seguenti indici massimi di utilizzazione fondiaria; anche in questo caso il rapporto di copertura e l'altezza massima saranno determinate dalle esigenze funzionali e dal rispetto dei valori ambientali e paesaggistici:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Enti pubblici                          | UF pari a 0,7 mq/mq |
| - Chiese ed attrezzature religiose       | UF pari a 0,7 mq/mq |
| - Centri sociali e Centri socio-sanitari | UF pari a 0,7 mq/mq |
| - Carabinieri                            | UF pari a 0,7 mq/mq |
| - Cimiteri                               | UF pari a 1,0 mq/mq |
- E' ammessa l'attuazione delle previsioni di Piano da parte di privati (singoli o Enti) subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune.

### **23.3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico per il gioco e per impianti sportivi**

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444 del 2.4.68. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, costituenti patrimonio di tutta la comunità.
2. Nelle aree di verde attrezzato dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione; su tali aree potranno essere realizzati manufatti per il ricovero di attrezzature mobili per allestimenti temporanei, servizi igienici, ecc. per una SUL non superiore a 200 mq., ad unico piano con altezza non superiore a ml. 3,50, salvo indicazioni presenti nella normativa specifica. I materiali di finitura e gli elementi tipologici dovranno rispettare l'ambiente circostante.
3. Le aree di verde sportivo, salvo indicazioni puntuali definite nella normativa specifica, saranno realizzate mediante organici progetti d'insieme i quali dovranno prevedere le aree a verde attrezzato di cui al precedente comma, le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie, le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici, secondo le seguenti percentuali di superficie:
 

- Verde Attrezzato	MQ	≥ 25% dell'intera superficie
- Parcheggi, aree di gioco	MQ	≥ 60% dell'intera superficie
- Tribune, spogliatoi, servizi	SC	≤ 15% dell'intera superficie
4. Gli impianti sportivi presenti sul territorio comunale sono i seguenti:

#### *All'interno del territorio edificato*

- Palestra polivalente in via Cosimini
- Impianto sportivo per il calcio della Palagina
- Bocciodromo della Palagina

#### *All'interno del territorio rurale*

- Tennis club "Tre tigli"
- Tiro a volo su via Ponte di Monsummano

- Maneggio "La Biscolla" su via Ponte di Monsummano

### **23.4 - Aree per parcheggi pubblici**

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444 del 2.4.68.
  - I parcheggi previsti nelle tavole del RU hanno un valore indicativo per quanto riguarda la loro forma; i progetti attuativi preciseranno la forma e le dimensioni definitive di tali spazi.
  - Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici, nelle quantità specificate nei punti seguenti, come opera di urbanizzazione primaria; essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria ed agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alle superfici d'intervento.
  - Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati dalle tavole di Piano, questi possono essere computati per la verifica degli standard, comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dall'applicazione delle indicazioni di cui ai punti successivi.

### **23.5 - Classificazione dello standard per i parcheggi**

1. Le presenti norme individuano le aree a parcheggio in rapporto alle attività residenziali e non residenziali.
  - P1** = parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)
  - P2** = parcheggi ed autorimesse degli edifici (privati)
2. Le superfici a parcheggi sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile dalle dimensioni minime di ml.2,20x5,00. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.
3. Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P2, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito regolamento comunale.

### **Residenza**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono esterni all'area di pertinenza del fabbricato in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, secondo le indicazioni riportate nella cartografia di progetto con il simbolo **Pn**.
2. I parcheggi di tipo **P2** devono essere ricavati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, nella misura minima di mq.45/mq.100 di Sul secondo i disposti della Legge 122/1989. Nelle nuove costruzioni afferenti le aree sottoposte a



LC, IDC e Bn°, almeno il 50% delle aree a parcheggio devono essere ricavate all'interno dell'edificio; entro tale limite le superfici a parcheggio non saranno computate nel calcolo della SUL: a tale scopo dovrà essere sottoscritto da parte del proprietario atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune.

### **Istruzione**

1. I parcheggi di tipo **P1**, adiacenti alla struttura, dovranno essere dimensionati nella misura minima di mq.25/mq.100 di Sul

### **Attrezzature civili di interesse collettivo**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono dimensionati nella misura di mq.30/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo **P2** sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

### **Cinema, teatri, locali da spettacolo, pubblici esercizi (ristoranti, bar)**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo **P2** sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

### **Attività religiose**

I parcheggi di tipo **P1**, adiacenti alla struttura, dovranno essere dimensionati nella misura minima di mq.25/mq.100 di Sul

### **Attività direzionali**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo **P2** sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

### **Attività artigianali e industriali**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono dimensionati nella misura minima di mq.10/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo **P2** sono dimensionati nella misura di mq.35/mq.100 di Sul destinata all'attività

### **Attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.
2. I parcheggi di tipo **P2** sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

### **Attività commerciali**

1. I parcheggi di tipo **P1** sono dimensionati in ragione di 40 mq./100 mq. di superficie utile lorda destinata alle attività commerciali. Essi dovranno essere realizzati e ceduti al Comune o sottoposti a servitù di uso pubblico.
2. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo **P2** sono rappresentati dai:
  - parcheggi per la sosta stanziale, quelli individuati all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi, la cui misura è stabilita dalla Legge 122/1989;
  - parcheggi per la sosta temporanea gli spazi destinati alla sosta dei mezzi per la movimentazione della merci;
  - parcheggi di relazione quelli destinati ai fruitori degli esercizi commerciali. Tali parcheggi devono insistere su aree private ed essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altra area o edificio a condizione che ne sia garantito, con specifico atto, l'uso pubblico nell'orario di apertura degli esercizi e ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
3. In tutte le zone dove sono previsti destinazioni commerciali, devono essere realizzati parcheggi di relazione nelle misure minime indicate nella seguente tabella:

- esercizi di vicinato	SV<300 mq	=	mq 1,00/mq di SV
- medie strutture	SV<1500 mq	=	mq 1,50/mq di SV
		=	mq 1,00/mq di attività complement.
- grandi strutture	SV>1500 mq	=	mq 2,00/mq di SV
			mq 1,50/mq di attività connesse
4. Per gli spazi da adibire a parcheggio dei mezzi di movimentazione delle merci non si indicano parametri specifici da rispettare, ma in sede di istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta stanziale e di quelli adibiti alla sosta di relazione.

## CAPO III – Il territorio rurale

### Sezione I – Generalità

#### **Art. 24 - Finalita' e ambito di applicazione**

1. Le seguenti norme si applicano alle porzioni del territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, delle attività connesse e di altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

Le seguenti norme operano in riferimento alle Direttive dello Statuto del PIT regionale per la tutela e valorizzazione del "patrimonio territoriale" della Toscana di cui ai Capi II, III, V, VI, VII, VIII del Titolo II del PIT, alle prescrizioni ed indirizzi del PTC provinciale relativi ai Sottosistemi territoriali di Paesaggio di cui al Capo IV, Titolo II, Parte II ed alla strategia per il territorio rurale di cui al Capo I, Titolo IV, Parte II del PTC, ed infine agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicate nello Statuto del Territorio di cui al Capo I, Titolo II del PS comunale.

2. All'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:
  - la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio
  - Il miglioramento degli assetti idrogeologici
  - lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali
  - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.
3. Sono considerate attività agricole:
  - a) quelle previste dall'art 2135 del C.C
  - b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative
4. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

#### **Attività diversificate (art.5.3.3.1.1 del PRS)**

- a) attività e prestazioni socio-assistenziali che vanno ad arricchire la rete locale dei servizi e delle opportunità sociali, nonché finalizzate allo sviluppo di attività educative e didattiche (aule laboratori per l'accoglienza degli ospiti e per l'allestimento di una zona di assaggio e sperimentazione);
- b) attività finalizzate alla salvaguardia, ripristino, valorizzazione dei mestieri

- tradizionali del mondo rurale;
- c) attività finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - d) attività ricreative di animali connesse al mondo rurale (maneggi, ippoturismo, ecc.), di cura, ricovero ed addestramento di animali il cui uso sia connesso al patrimonio culturale locale ed altre tradizioni rurali;
  - e) attività ricreative e sportive connesse alle risorse naturali e paesaggistiche ed alle tradizioni rurali.
  - f) attività agrituristiche

#### **Microimprese (art.5.3.3.1.2 del PRS)**

Sono le piccole attività artigianali e commerciali in grado d'incrementare nuove opportunità di lavoro nel sistema economico rurale e di migliorare la qualità della vita e della popolazione residente attraverso l'offerta di quei prodotti/servizi che sono un indispensabile supporto per garantire soddisfacenti condizioni di vita, quali:

- a) attività artigianali connesse all'uso ed alla valorizzazione di risorse locali (piccolo artigianato del legno, della paglia, dei tessuti a mano, del ferro battuto, della ceramica, ecc.);
- b) attività di gestione dei servizi avanzati (marketing ad esempio) legate alla promozione e sviluppo del territorio rurale.

#### **Attività turistiche (art. 5.3.3.1.3 del PRS)**

Sono le imprese turistiche di piccole dimensioni direttamente collegate alla produzione primaria agricola e forestale ed agrituristica, quali:

- a) attività aziendali di divulgazione delle tipicità agroambientali, naturalistiche e culturali dell'ambiente rurale;
- b) attività turistico ricettive di piccole dimensioni, con servizi ed attrezzature complementari, compatibili con le identità rurali e con le caratteristiche edilizie/architettoniche locali;
- c) uffici d'informazione ed accoglienza turistica/agrituristica, come definiti nella normativa regionale (LR 30/2003 – Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana);
- d) centri d'accoglienza e d'informazione collegati al sistema regionale delle aree protette e/o a comprensori rurali caratterizzati da produzioni agricole di qualità.

### **Art. 25 - Articolazione delle zone agricole**

1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base Sottosistemi territoriali di paesaggio, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS.

2. Le aree corrispondenti ai Sottosistemi territoriali del PS sono assimilate alle zone "E" del DM 1444/68 ed in esse si applicano le disposizioni della LR 1/2005 e del Regolamento di attuazione emanato con DPGR 9 Febbraio n. 5/R relativo al territorio rurale. Tali aree sono articolate, in considerazione della distinzione tra aree di pregio ambientale "EA" (coincidenti con le aree descritte nello Statuto dei Luoghi) ed aree agricole comuni "E":

*EA1 - Aree agricole della Collina arborata della Valdinievole*

*EA1.1 - Parco urbano*

*EA1.2 - Poggio alla Guardia*

*EA1.3 - Aree pedecollinari*

*EA2 - Aree agricole della Bonifica storica*

*EA3 - Aree contigue del Padule di Fucecchio*

*E1 - Aree ad agricoltura promiscua*

## Sezione II – Normativa comune

### **Art. 26 - Disciplina per i nuovi edifici rurali**

Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art. 29 delle presenti NTA.

#### **26.1 - Abitazioni rurali**

- a) Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo individuate dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali.
- b) La previsione di nuove abitazioni rurali, relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art. 29 delle presenti NTA.
- c) La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà di 110 mq di vani abitabili, come definiti ai sensi del DM 5 Luglio 1975 e dei regolamenti comunali, e comunque non superiore a 160 mq di superficie utile complessiva.
- d) Il Programma Aziendale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 600 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.  
Il P.A. assume altresì valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione congiunta di nuove abitazioni rurali ed annessi rurali, per una volumetria superiore a 2.000 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o trasferimenti di volumetrie, sempre restando il limite per le abitazioni rurali in 600 mc.

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie fondiaria	Prodotto lordo vendibile PLV	Tipologia del prodotto	Ore lavoro
	<b>ha</b>	<b>q.li</b>		<b>h</b>
Viticultura	3,0	210	Uva	1.750
Olivicoltura	5,0	100	Olive	1.750
Seminativo cerealicolo-foraggero	20,0	1.500	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA della altre colture)	1.000
Frutticoltura	3,0	500	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA della altre colture)	1.800
Orticoltura in pieno campo	2,0	600	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	2.500
Floricoltura in pieno campo	1,6			2.500
Vivaismo	2,5			2.500
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0,8			2.000
Silvicoltura (bosco ceduo)	35,0			1.500
silvicoltura (bosco d'alto fusto)	25,0			1.500
Arboricoltura da legno	30,0			1.500
Castanicoltura da frutto	8,0	200	Castagne	2.000

TABELLA A - Requisiti obbligatori per consentire alle aziende agricole la realizzazione di una unità abitativa

## **26.2 - Annessi rurali**

Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le seguenti disposizioni:

- a) Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.
- b) Le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art. 29 delle presenti NTA.
- c) Per i fondi effettivamente in coltura ma non a conduzione aziendale (agricoltura amatoriale, piccole produzioni agricole, aziende agricole che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi), sprovvisti d'annessi agricoli, è consentita la realizzazione di annessi e manufatti a condizione che:
  - l'istallazione non comporti alcuna modifica alla morfologia dei luoghi
  - che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri
  - che essi non abbiano opere di fondazione, escluse quelle di ancoraggio
  - che essi non abbiano dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché

saltuario e temporaneo.

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONE ANNESSI (mq di S.U. netta)		
	MEZZI DI PRODUZIONE	PRODOTTO	UFFICI
Viticultura	100	150	20
Olivicoltura	120	100	20
Semin.-Cerealicolo-Foraggero	200	(silos)	20
Frutticoltura	120	100	20
Orticoltura	80	100	20
Floricoltura	80	100	20
Vivaismo	150	100	30
Silvicoltura	100	--	20
Castanicoltura	100	100	20

TABELLA B - Dimensione degli annessi di aziende agricole con requisiti corrispondenti a quelli indicati nella tabella A

Le procedure per il conseguimento delle autorizzazioni sono espresse all'art.6 del Reg. Att. del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005.

d) Il Programma Aziendale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi annessi rurali per una volumetria superiore ai 1.800 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.

e) Ove previste all'interno delle singole zone, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale, così come definite al comma 1, art.8, del Reg. Att. del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce
- l'altezza max non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
  - ml. 3 dal confine;
  - ml. 5 dal ciglio delle strade.

f) Ove previste all'interno delle singole zone, i manufatti precari, così come definiti al comma 1, art.7, del Reg. Att. del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005, possono essere realizzati a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

### **Art. 27 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

a) Relativamente agli edifici di valore riferiti alla "classe 2", espressione della cultura materiale dei luoghi e dell'identità della comunità sotto il profilo storico-architettonico-ambientale, sono ammessi gli interventi di cui all'art.15.2 delle

presenti norme.

- b) Per gli edifici con elementi da conservare di cui all'articolo 16 delle presenti NTA sono consentiti gli interventi in ampliamento previsti dalle norme in conformità alle indicazioni di cui all'articolo 16 citato e quelle specificate all'articolo 29 delle presenti NTA.
- c) Anche nel caso di edifici privi di valore, al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto all'esistenza di volumi secondari realizzati nel tempo anche con strutture precarie, la possibilità di nuove trasformazioni sarà subordinata alla eliminazione delle superfetazioni esistenti.
- d) E' fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita di valore testimoniale così come previsto all'art.13.1, comma 2, punto 4 delle presenti NTA.
- e) Nel caso di ristrutturazione urbanistica è obbligatoria, in presenza di trasferimenti e/o modifiche di una volumetria complessiva superiore a 600 mc, l'approvazione preventiva da parte della Commissione Edilizia di un progetto unitario esteso all'intero aggregato.

### **27.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola**

- a) Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 29 delle presenti NTA:
  - interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia nei limiti di cui all'art.78, comma1, lettera h) della LR 1/2005
  - trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o ristrutturazione
- b) Sono inoltre consentiti, salvo specifiche indicazioni di zona purché non comportino un aumento delle unità abitative i seguenti ampliamenti "una tantum":
  - per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;
  - per gli annessi delle aziende agricole, pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.
- c) Sono altresì consentiti, previa approvazione di un Piano Aziendale gli interventi ammessi dalla normativa vigente quali ristrutturazioni urbanistiche, ecc.

### **27.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola**

- a) Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso non agricola, sono ammessi in conformità alle disposizioni contenute all'art. 29 delle presenti NTA:
  - gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione



- edilizia nei limiti di cui all'art.78, comma1, lettera h) della LR 1/2005
- se sprovvisti di autorimessa, la costruzione di un posto macchina coperto della superficie utile massima di 18 mq per alloggio fino ad un massimo di n.2 posti. L'autorimessa dovrà essere edificata sul confine tergo, salvo casi di documentata impossibilità e quando, a parere della C.E., siano da preferire ubicazioni diverse dal punto di vista ambientale. Le murature saranno di materiali, finiture e colori conformi all'edificio principale e la copertura non dovrà superare su nessun lato libero l'altezza di ml 2,40.
- b) Sono inoltre consentiti sugli edifici privi di valore, purché non comportino un aumento delle unità abitative, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 29 delle presenti NTA ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile complessiva pari a 160 mq e comunque in misura non superiore alla metà della superficie utile esistente; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e trascrivere a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1.000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.
- Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:
- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;
  - di mantenere il fondo in produzione;
  - di assoggettarsi alla demolizione delle opere concesse in caso di inadempimento.
- c) Per trasformazioni e frazionamenti del patrimonio residenziale, nel rispetto del valore degli edifici in oggetto, non sono ammesse unità immobiliari inferiori ai 70 mq di superficie utile netta nel rispetto del punto c) dell'art.29 delle NTA (eliminazione delle superfetazioni).
- d) Solo ed esclusivamente per destinazioni commerciali e attività artigianali a servizio diretto dell'agricoltura, già insediate alla data di adozione delle presenti norme, e per attività connesse e compatibili di cui all'art.27 delle presenti norme, sono ammessi ampliamenti "una tantum" pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 200 mc.

#### **Art. 28 - Mutamento delle destinazioni d'uso**

- a) Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.
- b) Sono consentite variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso di edifici rurali in genere, purché la cubatura non sia inferiore a 250 mc., per usi di civile abitazione e per servizi alla residenza; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con superficie utile netta non inferiore a 70 mq.
- c) La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici che cambiano la

destinazione di uso agricola è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti).

- d) Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi della LR 1/2005, art.73.
- e) Non sono ammesse destinazioni finali diverse dalla residenza, salvo specifiche indicazioni di zona.

### **Art. 29 - Elementi di verifica tipo-morfologica per gli interventi edilizi**

1. In merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o alle nuove edificazioni, ai fini di una verifica paesaggistica/ambientale e di una corretta metodologia operativa, di seguito vengono indicati i caratteri identificativi degli insediamenti rurali quali i tipi edilizi, i modelli aggregativi, i materiali e le tecniche costruttive.
2. Il territorio rurale, ai fini della individuazione tipologica storica e paesaggistica del patrimonio edilizio esistente e di un corretto inserimento formale delle trasformazioni edilizie in rapporto con l'ambiente circostante, è costituito da due parti: il sistema della Collina della Valdinevole, Zona EA1, ed il sistema della Pianura della Valdinevole costituito dalla Zona E1 (aree ad agricoltura promiscua), Zone EA2 ed EA3 (aree della bonifica storica ed aree contigue al Padule di Fucecchio).

#### ***Collina della Valdinevole***

E' la parte del territorio abitata da prima della bonifica storica Leopoldina, dove le tipologie edilizie non sono molto diverse da quelle della pianura, se non per la presenza casuale di scale esterne con porticato annesso, paramento in pietrame.

- Per le nuove costruzioni, e per gli interventi sugli edifici esistenti di valore e con parti di valore di cui agli articoli 15.2 e 16 delle NTA, i parametri relativi ai *materiali e tecniche costruttive* di cui al seguente comma 3 sono prescrittivi.
- Per tutti gli altri interventi i parametri relativi ai *materiali e tecniche costruttive* di cui al seguente comma 3 sono indicativi.

#### ***Pianura della Valdinevole***

E' la parte del territorio che meglio conserva una propria identità per quanto concerne il patrimonio edilizio; la colonizzazione delle aree bonificate ha prodotto agli inizi del seicento delle "capanne modulari" (circa 4,80 per 7,00) che venivano assegnate dalle fattorie ai coloni, accanto ai quali sono poi nate le cosiddette "sobite", cosicché "nelle capanne rimasero gli animali e le *sobite* furono abitate". Da allora, un processo di accrescimento diacronico ha prodotto quel patrimonio riconoscibile della Valdinevole e quindi del territorio comunale che oggi si presenta nella tipica casa colonica a corte lucchese dove "una serie di corpi semplici si ripete frontalmente, o di fianco, o su tre lati, o addirittura su quattro a

definire uno spazio comune più o meno circoscritto” (La dimora rurale in Valdinievole - Gigi Salvagnini).

- nelle zone EA2 ed EA3, per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti di valore e con parti di valore di cui agli articoli 15.2 e 16 delle NTA, i parametri relativi ai *tipi edilizi, modelli aggregativi e materiali e tecniche costruttive* di cui al seguente comma 3 sono prescrittivi.
- nelle Zone E1, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore e con parti di valore di cui agli articoli 15.2 e 16 delle NTA, i parametri relativi ai *materiali e tecniche costruttive* sono prescrittivi
- Per tutti gli altri interventi i parametri relativi ai *materiali e tecniche costruttive* di cui al seguente comma 3 sono indicativi.

### 3. Parametri di verifica tipo-morfologica

#### **Tipi edilizi**

L'edificio dovrà essere di forma compatta:

- a) quadrangolare 2 piani fuori terra, con rapporto tra fronte principale, 10-11ml, e fronti laterali pari a 1 o 1,15, copertura a padiglione o a capanna in coppi e tegole di cotto alla toscana, con fronti minori timpanati, scala interna perpendicolare al fronte, prospettante l'ingresso principale. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud.
- b) rettangolare allungata 2 piani fuori terra, con fronte minore pari a circa 5,5 ml, fronte principale pari a 3 moduli di 5-5,5 ml, copertura a capanna in coppi o tegole in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati, scale interne indifferentemente parallele o perpendicolari al fronte, situate nel corpo centrale. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud.
- c) rettangolare 2 piani fuori terra, con fronti laterali pari a 12/13 ml, fronte principale articolato in 3 moduli per circa 15-16,5 ml, copertura a capanna o a padiglione in coppi o tegole in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati, scala interna perpendicolare al fronte principale, situata nel corpo centrale adiacente il fronte posteriore. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud.

#### **Modelli aggregativi**

Le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i modelli aggregativi e le matrici tipologiche originarie degli insediamenti rurali. In modo particolare per gli interventi nella Aree della bonifica storica dovrà essere rispettata la disposizione "a corte" dei tipi b) e c) di cui al paragrafo precedente, con rustici principali da localizzare lungo i lati dello spazio centrale, con asse principale N-S, e visuale completamente aperta a sud.

#### **Materiali e tecniche costruttive**

##### a) Intonaci e finiture:

Nei casi in cui la finitura ad intonaco risulti propria dell'edificio oggetto d'ampliamento, è fatto obbligo l'utilizzo di tale finitura; in tali situazioni è indicato l'uso di intonaco di tipo civile mediante arriccatura e rinzaffo con malta

bastarda e velo finale a malta di calce, tirato seguendo l'andamento della muratura.

Qualora l'intonaco non attenga alla tipologia dell'edificio, ma l'edificio risulti attualmente intonacato, dovrà essere ripristinata la muratura originaria (in laterizio o in pietra a faccia vista) con stuccature a raso-pietra, con malta di calce.

Negli interventi di nuova edificazione, è indicata la finitura a faccia vista solo per le murature in laterizio o in pietrame (con stuccatura dei giunti a raso).

b) Colori

Nei casi in cui nella fase di rilievo precedente l'ampliamento venga accertata:

- un'originaria tinteggiatura con tonalità specifiche (in genere indicanti l'appartenenza a complessi fondiari, proprietà di enti ecclesiastici ecc.) è indicato il ripristino e l'utilizzo di tali colorazioni;
- la presenza di cornici e mostre alle aperture, è indicato l'utilizzo di tali soluzioni decorative.

Si prescrive in altri casi l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello, con colori chiari, ad esclusione di tonalità di bianco e grigio.

c) Coperture

- Relativamente alle nuove abitazioni rurali è indicato l'utilizzo di tipologie a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde pari al 25%.
- Relativamente ai nuovi annessi agricoli è indicato l'utilizzo di tipologia a capanna preferibilmente con fronte timpanato rivolto a sud, inclinazione massima delle falde pari al 25%.

d) Manto di copertura

E' indicata la realizzazione in coppi e tegole in cotto alla toscana.

e) Struttura di gronda

Negli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente è indicata la realizzazione secondo le caratteristiche della tipologia originaria:

- a correnti e tavole in legno, con mensola semplice o doppia sagomata nel tratto terminale, sporgenza max 60 cm.
- ad elementi in cotto in aggetto, semplici o con pezzi speciali, con sporgenza massima 45 cm.
- con intradesso raccordato con modanature al corpo principale.

f) Altezze

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non dovrà superare 6,30 ml.

L'altezza massima dei nuovi annessi non dovrà superare 5,30 ml, salvo specifiche necessità di ordine produttivo.

Nei casi di ampliamento o di costruzione in aderenza, sia di annessi che di nuove abitazioni, è consentito il raggiungimento della stessa altezza di quest'ultimo.

g) Aperture

Nelle nuove costruzioni rurali ad uso abitativo, per le aperture principali dovrà essere rispettato il rapporto h/l:

- 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm
- 2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 210 cm

Negli ampliamenti dovranno essere rispettate le dimensioni delle aperture esistenti.

**h) Infissi e dispositivi di oscuramento per i fabbricati abitativi**

Negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione valgono le seguenti indicazioni:

- le porte esterne dovranno essere in rovere o castagno naturale, in legno verniciato, impostate sul filo interno della muratura
- le finestre dovranno essere in legno naturale o verniciato, realizzate con sagoma rettangolare, ad architrave lineare o curvilineo.

Non sono ammesse alcun tipo di pensiline a protezione della porte esterne e delle finestre.

**i) Recinzioni dei fabbricati**

Oltre che in elementi più semplici quali paletti in legno e rete metallica, le recinzioni potranno essere realizzate in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intonacati come il corpo principale, con altezza massima pari ad 1,20 ml, o pari a 30 cm abbinato a siepe.

**l) Disposizioni particolari**

Negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali:

- non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca
- non è consentita la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- non è consentita la realizzazione di scale esterne nelle zone EA2 ed EA3,
- eventuali logge dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica principale nelle Zone EA2 ed EA3, potranno essere inserite sotto le scale esterne nelle zone EA1 ed E1.

### Sezione III – Normativa specifica

**Art. 30 - Aree agricole della “Collina arborata della Valdinievole” - Zona EA1**

1. Sono le aree della collina caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite, dal bosco presente sia in ampie porzioni che in frange isolate comunque funzionali a quel tipo di conduzione agricola, che tendono ad addensarsi in prossimità dei crinali o degli alti versanti collinari. In queste aree il tessuto agrario tradizionale è in stretto rapporto di contiguità e d'integrazione funzionale e paesistica con il sistema insediativo di antica formazione, costituito da aggregati di matrice rurale e dagli insediamenti colonici sparsi.

Tali aree hanno l'obiettivo di una riqualificazione paesistica del territorio rurale, in virtù del loro alto valore storico testimoniale, e della piena integrazione eco-sistemica con le aree di pianura.

**Uso delle risorse e difesa del suolo**

- E' vietata la distruzione di speciali configurazioni paesaggistiche-ambientali quali

- opere di regimazione idraulica, anche minore, dei terrazzamenti, dei muri a secco ovvero a calce, delle alberature isolate a filari e/o a piccoli gruppi.
- L'introduzione di nuove o diverse colture e/o tecniche agricole, che modifichino sostanzialmente l'aspetto dei luoghi (impermeabilizzazione del suolo, alterazione dei livelli di campagna, modifica del reticolo idrografico), devono essere verificate mediante l'approvazione da parte della CEI, o di una commissione tecnica specifica, di un progetto d'insieme dal quale si evinca chiaramente la compatibilità con l'ambiente e la tutela di opere e manufatti di carattere idraulico-agrario; in ogni caso non è consentito l'ulteriore accorpamento/semplificazione della tessitura agraria.
  - In tale ambito sono vietate trasformazioni a vivaio ed orto floricoltura
  - Non sono ammesse trasformazioni morfologiche dei terreni eccedenti la normale conduzione agricola ed è vietata l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti se non per progetti di riqualificazione ambientale che mostrino in modo esaustivo lo stato esistente e dimostrino la sostenibilità ambientale delle trasformazioni proposte.
  - E' rigorosamente vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, di autovetture ed altri materiali ferrosi.
  - Le opere strutturali di sostegno, se necessarie, dovranno essere indirizzate prettamente verso l'ingegneria ambientale (terre armate, muri a secco, ecc.).
  - Nel caso di aree più vaste, se si escludono recinzioni finalizzate alla sicurezza domestica e quelle di protezione alle colture di pregio, possono essere consentite esclusivamente recinzioni costituite da paletti e rete metallica sollevata da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici.

### **Assetti infrastrutturali**

- Divieto per la realizzazione di nuove infrastrutturazioni viarie; dovrà essere mantenuta la viabilità campestre e poderale integrata con l'invariante viabilità storica: rispetto delle prescrizioni per la viabilità carrabile primaria, secondaria, e viabilità pedonale di cui agli artt.14.14.1, 14.14.2, 14.14.3 del PS. Solamente nel caso di totale assenza di viabilità, potrà essere valutata e consentita la possibilità di nuovi tracciati, comunque di tipo forestale (sezioni, sbancamenti ed impermeabilizzazioni limitate).
- Limitazione degli impatti visivi e percettivi nella realizzazione di attrezzature energetiche e di telecomunicazione (soluzioni interrato, schermature verdi).

### **Assetti edilizi ed urbanistici**

- Controllo degli insediamenti residenziali non agricoli e divieto assoluto di nuovi insediamenti non riferibili a Piani Aziendali;
- Incentivazione di forme non convenzionali di sfruttamento delle risorse paesaggistico ambientali quali aziende di bioagricoltura, agriturismo, circuiti per attività sportive umane ed o animali.
- Riqualificazione, con miglioramento della residenzialità, delle formazioni aggregate derivate dall'accrescimento degli insediamenti rurali e salvaguardia dei valori tipo-morfologici dell'edificato esistente e di progetto.

- Interventi per la valorizzazione, l'articolazione di nuove attività economiche connesse-integrate e/o compatibili con il territorio rurale;
- Inserimento delle risorse storico paesaggistiche definite come invarianti in un circuito di valorizzazione agro-ambientale locale anche attraverso un piano specifico di settore esteso a tutto il territorio rurale, come indicato all'art.51 del PS (Sistema funzionale del Turismo)

Per la specificità di tipo paesaggistico- ambientale, tali aree sono distinte nelle seguenti Unità di Paesaggio:

### **30.1 – Unità di Paesaggio “Parco Urbano” – Zona EA1.1**

1. Comprende le aree di rilevanza paesaggistica ambientale (L. 1497/39 ora DL 42/2004) situate a nord-ovest del centro urbano, con terreni di media acclività, tessitura sciolta con presenza di scheletro, fertilità medio bassa, caratterizzate dal consolidamento delle coltivazioni olivicole intervallate da limitate macchie boscate d'alto fusto.  
Si caratterizza per la prevalenza di usi residenziali all'interno degli insediamenti, per la presenza sporadica di attività connesse agli usi agricoli mentre dal punto di vista aziendale prevalgono le forme di conduzione part/time.
2. Il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS quali:
  - la salvaguardia di un territorio complessivamente fragile dal punto di vista geomorfologico;
  - la salvaguardia della stabilità dei versanti attraverso la limitazione ed il controllo dei movimenti di terra;
  - la salvaguardia della continuità paesistico-ambientale di un territorio che per ampie porzioni mantiene ancora sostanzialmente inalterati i caratteri storico-paesistici ed i caratteri naturali, solo in parte ridotti dall'azione antropica;
  - la mitigazione dell'impatto delle attività antropiche;
  - la libera fruizione del territorio;

### **Uso delle risorse e difesa del suolo**

Oltre a quanto prescritto all'art.29 delle presenti NTA, valgono le seguenti disposizioni:

- Dovranno essere tutelate, oltre alle aree boschive così come indicato e normato dalla legge forestale della Toscana (LR 39/2000), anche i gruppi arborei e gli alberi isolati.  
Sono tutelate le coltivazioni arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo; la loro sostituzione è ammessa solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità podereale.
- E' consentita la localizzazione di colture per autoconsumo (orti, giardini, colture arboree specializzate, seminativi arborati) esclusivamente nelle aree adiacenti al limite del Sistema Insediativo, in una fascia massima di 50 ml.

### **Assetti infrastrutturali**

- Valgono le prescrizioni espresse all'art. 29 delle presenti norme in quanto risorsa da considerare congiuntamente con l'INVARIANTE "Aree ad agricoltura tradizionale collinare"

### **Assetti edilizi ed urbanistici**

#### **Destinazioni d'uso**

E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvo-pastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla LR 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, ecc), attività agrituristiche, attività turistico ricettive esclusivamente nelle strutture già esistenti.

Sono altresì consentite le attività connesse e/o compatibili di cui all'art.26 delle presenti NTA.

#### **Interventi ammessi**

Oltre a quanto previsto nella normativa comune di cui alla Sezione II di questo Capo, vale quanto segue:

- I nuovi annessi rurali saranno consentiti esclusivamente secondo i criteri di cui ai punti a) e b) di cui all'art. 28.2 delle presenti NTA (la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione è quella individuata dalla Provincia – le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente ai materiali ed alle tipologie, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art. 29 delle presenti NTA).
- Sono ammessi annessi con superficie fondiaria inferiore ai minimi per: agricoltura biologica, allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapriini, api, chioccioline e lombrichi, cino-tecnica ed acquacoltura (art.5 Reg. Att. del Titolo IV, Capo III, art.41, LR 1/2005).
- Sono escluse le serre fisse ed i manufatti precari di cui al comma 8 dell'art.41 LR 1/2005.
- Per il PEE di uso non agricolo sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti al punto a) e b) di cui all'art. 27.2 (autorimesse ed ampliamenti "una tantum").
- Comunque tutti gli interventi ammissibili dovranno essere attuati esclusivamente in ampliamento di edifici/aggregati esistenti, in conformità alle indicazioni contenute nelle presenti NTA.

### **30.2 – Unità di Paesaggio "Poggio alla Guardia" – Zona EA1.2**

1. Comprende le aree di valenza paesaggistica ambientale, situate a nord-est del centro urbano, con terreni di media acclività, tessitura sciolta con presenza di scheletro, fertilità medio bassa. Le sistemazioni agrarie risultano similari a quelle della zona parco urbano, di pregio con disposizione prevalente delle colture a sud-sud est, in terrazzi e ciglioni gradinati, con una cospicua estensione di aree boscate.

Risultano variate le articolazioni colturali, dovute:



- ad una specializzazione delle colture arboree tradizionali, con lieve tendenza alla sostituzione delle superfici a vigneto, con coltivazioni olivicole (impianti a vaso cespugliato)
- ad una estensione/articolazione delle superfici boscate limitrofe
- al carattere eminentemente agrosilvo-pastorale degli insediamenti presenti, con prevalenza di forme di conduzione part-time.

2. Il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS quali:

- il mantenimento della connessione naturalistica e paesaggistica sia delle aree boscate che di quelle aperte e terrazzate limitrofe;
- il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale ed il ripristino degli stessi in caso di abbandono o sottoutilizzo;
- la valorizzazione delle attività pastorali e selvicolturali integrate, facenti parte del ciclo produttivo del bosco e dell'olivicoltura, da sostenere per l'equilibrio ecologico e ambientale del sistema;
- la valorizzazione e la fruizione turistica di tipo escursionistico da integrare con attività agri-turistiche;
- la salvaguardia del patrimonio edilizio storico sparso con le relative sistemazioni morfologiche ed infrastrutturali;
- il mantenimento delle aree aperte in contrasto con la tendenza alla selva incolta, per un riequilibrio ecosistemico;
- la salvaguardia di un territorio complessivamente fragile dal punto di vista geomorfologico;

**Uso delle risorse e difesa del suolo**

Oltre a quanto prescritto all'art.30, valgono le seguenti disposizioni:

- Dovranno essere tutelate, oltre alle aree boschive così come indicato e normato dalla legge forestale della Toscana (LR 39/2000), anche i gruppi arborei e gli alberi isolati.

Sono tutelate le coltivazioni arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo; la loro sostituzione è ammessa solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità podereale.

**Assetti infrastrutturali**

- Valgono le disposizioni espresse all'art. 30 delle presenti norme.

**Assetti edilizi ed urbanistici**

**Destinazioni d'uso**

- E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla LR 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, ecc.), attività agrituristiche.

Sono altresì consentite le attività connesse e/o compatibili di cui all'art.26 delle presenti NTA.

**Interventi ammessi**

Oltre a quanto previsto nella normativa comune di cui alla Sezione II di questo

Capo, vale quanto segue:

- I nuovi annessi rurali saranno consentiti esclusivamente secondo i criteri di cui ai punti a) e b) di cui all'art. 28.2 delle presenti NTA (la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione è quella individuata dalla Provincia – le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente ai materiali ed alle tipologie, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art. 31 delle presenti NTA).
- Sono ammessi annessi con superficie fondiaria inferiore ai minimi per: agricoltura biologica, allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chioccioline e lombrichi, cinotecnica ed acquacoltura (art.5 Reg. Att. del Titolo IV, Capo III, art.41, LR 1/2005) con esclusione delle serre fisse e dei manufatti precari di cui al comma 8 dell'art.41 LR 1/2005.
- Per il P.E.E. di uso non agricolo sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti al punto a) e b) di cui all'art. 29.2 (autorimesse ed ampliamenti “una tantum”).
- Comunque tutti gli interventi ammissibili dovranno essere attuati esclusivamente in ampliamento di edifici/aggregati esistenti, in conformità alle indicazioni contenute nelle presenti NTA.

### **30.3 – Unità di Paesaggio “Aree Pedecollinari” – Zona EA1.3**

1. Comprende le aree situate a nord, nella fascia pedecollinare, di rilevanza paesaggistica ambientale, in prossimità del Sistema Insediativo Capoluogo nord–La Colonna, tessitura sciolta, giacitura piana e/o bassa acclività, con fertilità buona, precedentemente caratterizzate da una parziale integrazione tra seminativi semplici e colture tradizionali. Tale configurazione risulta in parte variata, a causa della lenta sostituzione dei seminativi arborati e delle superfici vitate, della vegetazione non colturale, con seminativi a tessitura e maglia scolante semplificate.

Permangono episodi puntuali di coltivazioni arboree specializzate e dal punto di vista aziendale, prevale una tendenza alla frammentazione, con conduzione part-time.

2. Il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS quali:

- la salvaguardia della la funzione generale di connessione naturalistica e paesaggistica propria sia delle aree boscate che di quelle aperte e terrazzate limitrofe;
- il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale e ripristino gli stessi in caso di abbandono o sottoutilizzo;
- la valorizzazione della fruizione turistica;
- la salvaguardare del patrimonio edilizio storico sparso con le relative sistemazioni morfologiche ed infrastrutturali;
- la salvaguardia di un territorio complessivamente fragile dal punto di vista geomorfologico;

#### **Uso delle risorse e difesa del suolo**

Oltre a quanto prescritto all'art.30 delle presenti NTA, valgono le seguenti

disposizioni:

- Sono tutelate le coltivazioni arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo; la loro sostituzione è ammessa solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità podereale.
- E' consentita la localizzazione di colture per autoconsumo (orti, giardini, colture arboree specializzate, seminativi arborati) esclusivamente nelle aree adiacenti al limite del Sistema Insediativo, in una fascia massima di 50 ml.
- Dovranno essere salvaguardati e conservati gli impianti e gli elementi del paesaggio agrario tradizionale che s'identificano soprattutto con:
  - a) gli edifici ed annessi necessari alla conduzione dell'attività;
  - b) le trame fondiari permanenti;
  - c) le colture tradizionali;
  - d) la rete dei percorsi storici ed il sistema di canalizzazioni naturali ed artificiali delle acque di superficie;
  - e) i filari alberati lungo strada e la delimitazione dei fondi.

### **Assetti infrastrutturali**

- Valgono le disposizioni espresse all'art. 30 delle presenti norme.

### **Assetti edilizi ed urbanistici**

- Valgono le disposizioni espresse all'art. 30 delle presenti norme.

## **Art. 31 - Aree agricole della bonifica storica "EA2"**

1. Coincidono con i possedimenti fondiari della Fattoria del Terzo, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione podereale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri).

A partire dall'inizio del secolo tali aree hanno subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (mais, barbabietola, con rotazioni ad erba medica).

Le aziende risultano integralmente strutturate, di dimensioni notevoli, in parte specializzate nell'allevamento animale. Nel corso dell'ultimo ventennio si sono localizzate in quest'area diverse attrezzature, pubbliche e private, quali allevamenti di cavalli, centri sportivi ed altro.

2. Il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS quali:

- Riqualificazione paesistica del territorio rurale, in virtù del loro alto valore storico testimoniale, intrinseco nelle loro componenti costitutive;
- Piena integrazione eco-sistemica con il biotipo del Padule di Fucecchio

### **Uso delle risorse e difesa del suolo**

Per le aree EA2, tenendo conto del concetto fondamentale espresso dalla normativa vigente per cui nessuna risorsa essenziale del territorio può essere

alterata in modo irreversibile, ma allo stesso tempo l'uso garantisca potenzialità di sviluppo, sono individuati nel terreno vegetale, nella giacitura dei piani di campagna, nell'assetto idraulico secondario e interpoderale, nella permeabilità dei suoli e nell'uso della risorsa d'acqua gli elementi di pregio e di fragilità.

Con riferimento alle esigenze di trasformazione del territorio e con il limite di ammissibilità per gli interventi che non comportano un elevato impatto sulle risorse, si indicano le seguenti norme:

- Vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini, con sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 20 cm rispetto alle quote esistenti; eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate al preventivo rilascio del permesso di costruire corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la necessità e la compatibilità.
- Vietato l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo.
- Vietato l'ulteriore accorpamento e semplificazione della tessitura agraria esistente; eventuali modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
- Vietata la modificazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di specie arboree, alberi isolati e masse vegetazionali.
- Sono ammesse esclusivamente attività vivaistiche a pieno campo, condotte secondo modalità di agricoltura ecocompatibile certificata dalla Regione Toscana.
- Vietato lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche.
- Vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi.
- Limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale del terreno.
- Mantenimento della rete scolante esistente minore
- Salvaguardia/riconfigurazione degli areali dove si sono maggiormente conservati e/o sono potenzialmente riconfigurabili aspetti significativi dal punto di vista storico/culturale, percettivo e della identità collettiva.
- Introduzione di forme d'incentivazione per il ritorno a tipi d'agricoltura tradizionale e/o eco-compatibile.
- Incentivazione alla ricostituzione delle alberate di proda (piantate di aceri, pioppi, ecc.)

### **Assetti infrastrutturali**

- Non sono consentite nuove infrastrutture, tuttavia, al fine di consentire la piena utilizzazione e, ove necessario, il recupero delle infrastrutture esistenti, sono ammessi interventi di consolidamento e d'ammmodernamento. Dovrà essere mantenuta la viabilità campestre e poderale integrata con l'invariante viabilità storica nel rispetto delle prescrizioni per la viabilità carrabile primaria, secondaria, e viabilità ciclo-pedonale di cui agli artt.14.14.1, 14.14.2, 14.14.3 del

PS;

- Nella realizzazione di attrezzature energetiche e di telecomunicazione è necessario provvedere alla limitazione degli impatti visivi e percettivi (soluzioni interrante, schermature verdi).

### **Assetti edilizi ed urbanistici**

#### **Destinazioni d'uso**

- E' ammessa l'attività agricola compresa quella vivaistica a pieno campo condotta secondo le modalità di agricoltura ecocompatibile certificata dalla Regione Toscana.

Sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla LR 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, ecc.), attività agrituristiche.

Sono altresì consentite le attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti NTA.

#### **Interventi ammessi**

Oltre a quanto previsto nella normativa comune di cui alla Sezione II di questo Capo, vale quanto segue:

- Sono ammessi annessi con superficie fondiaria inferiore ai minimi per: agricoltura biologica, allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chiocciole e lombrichi, cinotecnica ed acquacoltura (art.5 del Reg. Att. del Titolo IV, Capo III, art.41, LR 1/2005)
- non sono ammessi gli interventi di cui ai punti c) f) g) dell'art.26.2 delle presenti NTA (annessi per fondi non a conduzione aziendale, serre temporanee e con copertura stagionale, manufatti precari);
- non sono ammessi gli interventi di cui al punto b), art. 29.2 delle presenti NTA (ampliamenti "una tantum" del PEE con destinazione non agricola).
- la nuova edificazione, ai soli fini produttivi agricoli, dovrà essere attuata in ampliamento ad edifici-aggregati esistenti, in conformità alle indicazioni contenute nelle presenti NTA.
- Per interventi che prevedano trasformazioni colturali legate al vivaismo a pieno campo con coltivazione ecocompatibile certificata, fermo restando comunque l'applicabilità delle norme su descritte, Il PMAA (redatto secondo la LR 1/2005 ed il relativo Regolamento di attuazione) dovrà garantire la sostenibilità ecologica ed ambientale delle attività suddette e la realizzazione di significativi interventi di riqualificazione ambientali tendenti al recupero della struttura agraria storica; pertanto il piano aziendale, oltre agli specifici contenuti di prassi, dovrà indicare:
  - gli interventi tesi alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere d'ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
  - specifiche misure finalizzate all'adeguamento ed alla riqualificazione, oltre che degli edifici esistenti, delle aree di pertinenza nonché alla ridefinizione dei

- confini con elementi naturali (filari alberati, siepi miste di specie autoctone o naturalizzate, ecc.) ed alla riqualificazione ecologica dei terreni incolti o di ostacolo alla continuità dei corridoi ambientali esistenti o potenziali;
- la necessità di ampliamenti da eseguire sul PEE in mancanza di spazi ricavabili da edifici esistenti
  - la verifica del nuovo piano con la maglia campestre e la viabilità podereale riferita all'Uso del suolo al 1825, le cui indicazioni compaiono sulle tavole 8.1 e 8.2 relative al Quadro Conoscitivo del PS.

### **Art. 32 - Aree contigue del Padule di Fucecchio "EA3"**

1. Sono costituite da un complesso di aree naturali diverse per caratteristiche naturalistiche e utilizzazione antropica adiacenti alle aree naturali protette del Padule di Fucecchio, così come definite nella deliberazione del Consiglio Provinciale 27 maggio 1996 n° 61 e nell'allegata cartografia, nei termini previsti dall'art. 25 della LR 11 aprile 1995 n° 49.
2. Gli obiettivi ed i criteri sono quelli indicati agli artt. 35 e 41.2 del PS.  
All'interno di tali aree valgono i disposti di cui al Regolamento approvato dalla G.R. con delibera 1547/98 e dal C.P. con delibera 7/99; in modo particolare:
  - Direttive per la disciplina degli assetti edilizi ed urbanistici (art.13 del Reg.)
  - Direttive per la disciplina degli assetti infrastrutturali (art.14 del Reg.)
  - Direttive per la disciplina dell'uso delle risorse e difesa del suolo (art.15 del Reg.)
3. Le prescrizioni di cui all'art.12.4 della Disciplina Strutturale del PS saranno accolte nella predisposizione di uno strumento di settore possibilmente esteso a tutta la Pianura Umida della Valdinievole.

### **Art. 33 - Aree ad agricoltura promiscua "E1"**

1. Sono aree in prossimità dei sistemi insediativi ed infrastrutturali, caratterizzate precedentemente da una articolazione dinamica tra usi produttivi specializzati e colture tradizionali, (seminativi semplici, seminativi arborati) con tessitura agraria a maglia media/fitta, soggette attualmente ad una progressiva semplificazione tramite la sostituzione con seminativi in coltura estensiva, alternati a colture specializzate di reddito (colture vivaistiche, serre, ortofrutticole, floristico ornamentali). Le aziende si presentano molto frammentate e solo nel secondo caso assumono dimensioni tali da permettere una autonomia gestionale. In alcuni casi l'attività agricola é subordinata ad altre attività economico-sociali, con una presenza di usi impropri e/o funzioni marginali come definiti dal DGR 1496/90.
2. Il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS quali:
  - l'incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo

- l'individuazione nell'ambito delle aree prossime alla città ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, al fine di attivare una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi
- l'individuazione del perimetro degli insediamenti urbani sulla base della loro effettiva consistenza e dei prevedibili sviluppi, con la finalità di contenere i fenomeni di accrescimenti edilizi lineari, di dispersioni insediative e di saldature degli agglomerati.
- la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico-ambientali comprese le modalità insediative tradizionali
- l'utilizzo delle aste fluviali quali elementi di fruizione ambientale collettiva
- la gerarchizzazione e conseguente limitazione delle criticità esistenti nella rete viaria.

#### **Uso delle risorse e difesa del suolo**

- E' vietata la distruzione più o meno graduale d'elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali:
  - per il disegno del suolo: filari di essenza arboree, masse vegetazionali;
  - per il regime idraulico: fossi, drenaggi, argini.
- E' consentita la parziale variazione del regime idraulico (fossi, drenaggi, argini) e l'alterazione dei livelli di campagna successivamente al rilascio di un'autorizzazione da parte dell'A.C dalla quale si evinca la compatibilità ambientale e idrogeologica.
- E' consentito l'accorpamento della struttura agraria nei seguenti limiti:
  - massima dimensione della maglia campestre (larghezza campi < 30 ml);
  - impianto ai margini degli appezzamenti di essenze arboree locali disposte in filari o come elementi puntuali.
- E' consentita la ricerca ed utilizzo della risorsa acqua ad uso domestico o di supporto all'attività aziendale nel rispetto del D.Lgs. 152/2006.
- E' vietato lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche.
- E' rigorosamente vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi.

#### **Assetti infrastrutturali**

- Non sono consentite nuove infrastrutture, tuttavia è consentito il recupero e l'adeguamento funzionale-morfologico della viabilità esistente, comprendente allargamenti, rettifiche e, se necessario, brevi tratti di deviazione e /o di collegamento fra tratti esistenti e loro duplicazione; sarà prioritario il collegamento di tale viabilità con l'invariante viabilità storica nel rispetto delle prescrizioni per la viabilità carrabile primaria, secondaria, e viabilità ciclo-pedonale di cui agli artt.14.14.1, 14.14.2, 14.14.3 del PS.

## **Assetti edilizi ed urbanistici**

### **Destinazioni d'uso**

- E' ammessa l'attività residenziale ed agricola compresa quella relativa all'orto-floro-vivaismo; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla LR 42/2000, (case per ferie, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, ecc.), attività agrituristiche.  
Sono altresì consentite le attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti NTA.

### **Interventi ammessi**

Oltre a quanto previsto nella normativa comune di cui alla Sezione II di questo Capo, vale quanto segue:

- E' consentita la nuova edificazione ai soli fini produttivi agricoli in conformità alle indicazioni contenute negli articoli 26 e 29 delle presenti NTA.
- Sono consentiti gli annessi con superficie inferiore ai minimi per coltivazione in serra fissa, agricoltura biologica, allevamenti equini, fauna selvatica, ovcapriani ecc., di cui al comma 1, art.5, Reg.Att. Titolo IV, Capo III, LR 1/2005.
- Sono consentiti gli annessi agricoli per soggetti diversi dagli I.A.P (imprenditori agricoli professionali) secondo le indicazioni di cui al punto c) dell'art.26.2 delle presenti NTA.
- E' consentita la realizzazione delle serre temporanee e di quelle con copertura stagionale di cui al punto f) dell'art.28.2 delle presenti NTA.
- E' consentita la realizzazione dei manufatti precari di cui al punto g) dell'art.28.2 delle presenti NTA.
- Per i fondi agricoli non a conduzione aziendale aventi una superficie fondiaria accorpata superiore a 4.000 mq é consentita la realizzazione di un annesso per una volumetria massima di mc 80 secondo le modalità espresse al punto c), art. 28.2 e le indicazioni tipo-morfologiche di cui all'art. 31.
- Comunque le nuove edificazioni di residenze rurali ed annessi agricoli dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
  - a) Gli edifici ad uso abitativo dovranno avere l'orientamento dell'asse principale in direzione E-O
  - b) Gli annessi dovranno essere preferibilmente inglobati nell'edificio principale, eventuali annessi in adiacenza dovranno disporsi con asse perpendicolare alla facciata principale
  - c) I nuovi fabbricati dovranno essere ricompresi in una fascia di 60 m dal limite di rispetto stradale o dalla viabilità di uso pubblico di riferimento

## **Art. 34 - Collegamenti paesistici dei Torrenti Nievole e Borra**

1. Il RU norma, secondo le indicazioni di cui all'art.13.2 del PS, gli ambiti dei collegamenti paesistici dei Torrenti Nievole e Borra, quali elementi lineari di collegamento ambientale tra il territorio collinare e quello di bassa pianura nel territorio del Comune di Pieve a Nievole. Tali ambiti comprendono aree di



rilevante valore ambientale, paesaggistico, naturalistico, che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali, e che possono essere oggetto di progetti di sviluppo ecocompatibile, individuate e regolamentate ai sensi di legge nel rispetto di quella "tutela attiva" evidenziata dal PIT regionale.

Tale progetto assicurerà la continuità tra l'area della Riserva naturale del Padule di Fucecchio ed i sistemi agro ambientali collinari; ne definirà gli assetti idraulici, il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo esistente; determinerà l'apertura di percorsi (pedonali e ciclabili) e di circuiti turistici, la formazione di aree di sosta, nonché, all'interno degli edifici esistenti o in aree appositamente individuate di punti di ristoro e di commercializzazione di prodotti tipici locali.

2. L'area delimitata dai due collegamenti paesistici è a sua volta definita da elementi areali e funzionali classificati dal PS tra le invarianti strutturali nello Statuto del Territorio: tali elementi sono il letto fluviale, l'arginature e le formazioni d'argine e di ripa, gli usi agricoli tradizionali.
3. Fino all'approvazione dei piani di settore valgono le seguenti norme, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi ed in conformità ai criteri di cui all'art.13.2 del PS, fermo restando tutte le norme in materia di acque pubbliche o di uso pubblico.

### **Uso delle risorse e difesa del suolo**

#### Letto fluviale

- Le modifiche sia alla configurazione morfologica sia alle essenze vegetazionali ed ittiche, ai fini di un adeguamento funzionale o di un ripristino eco-sistemico, dovranno essere verificate con gli Organismi ed Enti settoriali (Consorzio di bonifica, Provincia, ecc.)

#### Arginature e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

- Gli interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua dovranno essere sostenuti attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica (direttiva regionale 155 del 20/05/1997).
- Nelle operazioni di manutenzione ordinaria, le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate assieme alla verifica della compatibilità idraulica.
- Gli interventi per la ricostituzione di una vegetazione riparia dovranno essere effettuati sulla base delle "serie potenziali di riferimento".
- E' da incentivare la ricostituzione delle alberature di proda (piantate di aceri, pioppi, ecc.)

#### Usi agricoli tradizionali

- Gli interventi sugli areali dovranno rispettare:
  - a) la salvaguardia-riconfigurazione-valorizzazione degli aspetti figurativi dal punto di vista storico-culturale, percettivo e della identità collettiva;
  - b) il mantenimento della viabilità campestre e poderale e la piena integrazione con l'invariante viabilità storica;

- c) l'incentivazione di forme non convenzionali di sfruttamento delle risorse paesaggistico ambientali, quali aziende di bioagricoltura, agriturismo, circuiti per attività sportive umane ed o animali, da articolarsi sulla trama del reticolo idrografico;
- E' vietato:
- a) l'alterazione della rete scolante esistente minore, della forma dei campi e delle piantate residue;
  - b) la localizzazione d'infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti che comportino un qualsiasi rischio potenziale d'alterazione della composizione della falda idrica;
  - c) l'impermeabilizzazione superficiale del terreno rispetto a quanto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
  - d) qualsiasi ulteriore attività orto-florovivaistica

#### Porta al Parco della Nievole

- Trattasi dell'area individuata alla Tavola 7 del PS, a nord di via Deledda, quale accesso principale verso il Parco del Torrente Nievole; tale area risulta di importanza rilevante per l'accesso al parco in quanto collegata direttamente alla Camporcioni (rotonda del Gallo). Anche se non compresa in questo RU, le opzioni urbanistiche individuate dalla normativa del PS quali le "strutture ricettive connesse e compatibili con il territorio rurale", consentono sin d'ora di fornire indicazioni tali da salvaguardare tale porzione di territorio ai fini di una futura trasformazione nel senso previsto dal PS.  
Per questo motivo tale area, anche se inserita nel sottosistema E1 del territorio rurale, dovrà essere conservata con le medesime prescrizioni indicate al precedente comma relativo agli usi agricoli tradizionali.
- Ai fini della tutela dal rischio idraulico valgono le prescrizioni di cui all'art.54.9 del TITOLO IV delle presenti NTA.

#### Assetti infrastrutturali

Mediante progetti speciali di iniziativa pubblica potranno essere realizzate infrastrutture ed attrezzature che favoriscono ed incentivino la fruizione pubblica, in particolare:

- Sono consentiti interventi relativi a percorsi fuori strada relativi ad attività agro-ambientali, all'approvvigionamento di posti di soccorso, di abitazioni altrimenti non raggiungibili, all'esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza e di protezione civile;
- Sono consentiti interventi relativi alle infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica ed idrogeologica;
- Sono consentiti interventi relativi alla viabilità podereale strettamente funzionale alla conduzione dei fondi agricoli, in conformità alla permanenza degli elementi tipici del paesaggio agrario storicizzato e che non alterino o diminuiscano la permeabilità dei terreni.

### **Assetti edilizi ed urbanistici**

#### **Destinazioni d'uso**

- E' ammessa l'attività residenziale ed agricola con esclusione di nuovi impianti destinati al vivaismo ed all'orto-floricoltura;

#### **Interventi ammessi**

- E' vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, comprese le serre ed i manufatti precari.
- Esclusivamente per edifici esistenti di scarso valore sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 29.2 delle presenti NTA; tali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi nella direzione dell'argine del fiume.
- E' consentita la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità (pozzi, derivazioni di acque superficiali, cabine di decompressione gas ecc.) previo parere autorizzativo degli Organi competenti.
- Per gli impianti esistenti a vivaio e ortofloricoltura non sono consentiti ulteriori ampliamenti.
- Recinzioni per edifici presenti nel collegamento paesistico: dovranno essere poste in opera recinzioni costituite da rete plastificata a maglia sciolta di un'altezza massima di ml. 1,20, prive di cordolo di fondazione, con eventuali piantumazioni di siepi di essenze autoctone.
- Il Comune potrà regolamentare in modo più dettagliato, mediante un piano specifico di settore oltre che le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica in genere anche le attività turistiche legate ad una fruizione di tipo ambientale; detto progetto assicurerà la continuità tra l'area umida del Padule ed i parchi collinari, perseguirà la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica, definirà l'assetto idraulico, il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo edilizio, l'apertura di percorsi (pedonali e ciclabili) e di circuiti turistici; la formazione di aree di sosta, nonché all'interno degli edifici esistenti, di punti di ristoro e di commercializzazione dei prodotti tipici locali, la tutela di elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale.

### **Art.35 - Aree agricole soggette a particolare normativa "Ex n<sup>o</sup>"**

1. Secondo i criteri di cui al comma terzo, articolo 39, LR 1/2005, con le finalità di cui all'art.24 e le indicazioni di cui all'art.29 delle presenti NTA, il Comune può individuare all'interno delle zone agricole aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del PS.
2. Per le finalità espresse dal PS nel sistema funzionale del turismo e della mobilità eco turistica all'art.51, il RU individua con apposita simbologia all'interno del territorio rurale le seguenti strutture:
  - EX/1 Azienda floro-vivaistica
  - EX/2 Allevamento di cavalli "Pacini"
  - EX/3 Le "porte al Padule"

- *EX/4 Villa "Melani"*
3. La normativa specifica, di cui all'Allegato 1 di queste NTA, indica i parametri urbanistici di riferimento e le condizioni per la trasformazione ai fini della sostenibilità ambientale.

**Art.36 - Aree agricole con edifici esistenti destinati ad usi specifici "Dx n°"**

1. Negli elaborati di Piano sono individuati con appositi simboli grafici gli edifici e le aree ad essi pertinenti destinate ad attività produttive o ad usi specifici non coerenti con la zona di appartenenza (usi marginali DGR 1496/90). Il Piano ammette il permanere di tali attività.
- *DX/1 Deposito prodotti petroliferi "Benvenuti"*
  - *DX/2 Deposito materiali inerti "IL Cassero"*
  - *DX/3 Deposito e abitazione in "via Campicelli"*
  - *DX/4 Deposito materiali edili "La Casaccia"*
  - *DX/5.1 Area commerciale per materiali edili su via Ponte di Monsummano*
  - *DX/5.2 Area deposito automezzi su "via Ponte di Monsummano"*
  - *DX/6 Area adibita a magazzino su "via Ponte di Monsummano"*
2. La normativa specifica, di cui all'Allegato 1 di queste NTA, indica i parametri urbanistici di riferimento e le condizioni per la trasformazione ai fini della sostenibilità ambientale.

**Art.37 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone "F"**

1. Negli elaborati di Piano con specifici simboli grafici sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive. I progetti di nuove infrastrutture o le ristrutturazioni di quelle esistenti dovranno tener conto delle specifiche di cui all'art.23 delle presenti NTA e di un corretto inserimento ambientale.

## TITOLO III

### DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

#### CAPO I - Aree sottoposte a piani attuativi (PA)

##### **Art. 38 – Piani attuativi**

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio per l'attuazione del RU secondo la normativa vigente.

Con riferimento all'art. 65 della LR 1/2005 ed queste NTA (intervento urbanistico preventivo), i Piani Attuativi sono individuati tra le aree d'espansione e le zone di recupero previste nel RU.

##### **38.1 - Aree di espansione a prevalente uso residenziale (ZONE C)**

1. Sono definite zone "C" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti stabiliti dal Decreto Ministeriale n.1444/68; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata previsti dalla legge (PEEP-LC).

2. Destinazioni d'uso - Le zone "C" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purché non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "C". Tali attività sono ammesse nella misura massima del 20% rispetto alla SUL totale edificabile, salvo diversa indicazione prevista nella normativa specifica dei singoli P.A.

3. Parametri urbanistici - L'indicazione alfanumerica presente nella disciplina specifica dell'Allegato 1 alle NTA, individua i singoli comparti edificabili; i PA definiscono la quantità massima edificabile, i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

4. Non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del Comune, potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda inferiore nelle quantità indicate dalla convenzione sottoscritta dalle parti.

##### **38.2 – Piani di Recupero (P.d.R.)**

1. Sono le parti del territorio sottoposte allo strumento urbanistico preventivo, secondo i disposti di cui all'art.73 della LR 1/2005, dove sono evidenti le condizioni di degrado urbanistico, fisico, igienico.

2. Parametri urbanistici - L'indicazione alfanumerica presente nella disciplina

specificata nell'Allegato 1 alle NTA, individua i singoli comparti edificabili; i relativi PA definiscono la quantità massima edificabile, i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici.

3. Anche in questo caso Non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del Comune, potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda inferiore nelle quantità indicate dalla convenzione sottoscritta dalle parti.

## CAPO II – Aree destinate alla viabilità o sottoposte a particolari vincoli

### **Art. 39 – Le infrastrutture per la mobilità**

1. Il RU individua con specifici simboli grafici la parte del territorio destinata alla mobilità: negli elaborati in scala 1/2000 compaiono le seguenti infrastrutture:
  - a) rete ferroviaria
  - b) rete autostradale
  - c) viabilità meccanizzata esistente
  - d) viabilità meccanizzata di progetto
  - e) percorsi pedonali urbani esistenti
  - f) percorsi pedonali urbani di progetto
  - g) aree a verde elementare di arredo stradale

### **39.1 – Rete ferroviaria**

1. E' l'elemento strutturale più vincolante per lo sviluppo e la razionalizzazione del territorio Pievarino e non solo. Il potenziamento della tratta ferroviaria Pistoia – Lucca elaborato da RFI S.p.A. prevede l'interramento nel Comune di Montecatini Terme: è auspicabile che tale interramento coinvolga anche un breve tratto del Comune di Pieve a Nievole onde evitare una frattura totale dei collegamenti veicolari tra la parte nord e la parte sud del territorio comunale. Il Protocollo d'Intesa tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Toscana e le Ferrovie dello Stato S.p.A., siglato a Pistoia in data 17 Novembre 2008, con il progetto di raddoppio della tratta Pistoia – Montecatini Terme conferma tali previsioni. La cartografia di piano è in tal senso aggiornata.

### **39.2 – Rete autostradale**

1. Costituisce il secondo elemento infrastrutturale vincolante per il territorio Pievarino; il casello autostradale esistente dovrà essere ridimensionato e ottimizzato in funzione della previsione del nuovo casello comprensoriale nell'area del "Vasone". Il RU propone alcune soluzioni dello studio di fattibilità proposto dall'Università di Pisa che indicano una probabile soluzione al problema nella direzione di una visione integrata del "Passante", in modo particolare nel rapporto casello autostradale- strada comprensoriale di scorrimento. Anche in questo caso è necessaria una risposta definitiva con la riunione della conferenza dei servizi di cui all'articolo precedente. Pertanto la cartografia autostradale riportata nelle tavole del RU ha valore indicativo e non prescrittivo.

### **39.3 - Aree per la viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto**

1. Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle strutture viarie data dal RU è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera che comunque dovrà rimanere all'interno della fascia di rispetto.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate dal progetto esecutivo dell'opera stradale ad aree verdi di corredo alla viabilità come pure a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di Piano pur rimanendo in edificabili.
3. In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con larghezza stabilita dal progetto dell'opera.
4. All'interno delle aree di rispetto è consentita la costruzione, a titolo temporaneo e mediante apposite convenzioni, di stazioni di rifornimento per autoveicoli.
5. E' vietata qualsiasi altra costruzione ad eccezione di cabine elettriche, telefoniche, per il metano ed attrezzature simili di tipo tecnologico; per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi consentiti dalla zona di appartenenza, eventuali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi verso il fronte stradale.
6. Le aree pubbliche a corredo della viabilità saranno precisate nella forma definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti; le aree verdi a corredo della viabilità possono essere attraversate per l'accesso agli edifici e ai lotti privati. Dette aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti autorizzati alla realizzazione della viabilità.  
Il progetto stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche dell'integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.
7. Anche in questo caso, la cartografia relativa alla viabilità regionale e provinciale rappresentata nelle tavole del RU ha valore indicativo e non prescrittivo.

### **39.4 – Percorsi pedonali urbani**

1. Il RU. Individua con apposita simbologia negli elaborati in scala 1/2000 i tracciati urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio;
2. Qualora i percorsi non siano già gravati da servitù di uso pubblico, il Comune potrà istituirla d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione, oppure potrà imporre una servitù pubblica di passo od espropriare la striscia di terreno necessaria al suddetto uso previa dichiarazione di pubblica utilità.



3. I passaggi pedonali non potranno essere recintati se non a mezzo siepi; la loro larghezza verrà definita in sede di progettazione esecutiva.

### **39.5 - Strade e percorsi di valore ambientale**

1. Sono le aree indicate con apposita simbologia negli elaborati di Piano in scala 1/5000.

Normalmente tali aree sono appartenenti a tracciati già esistenti sul territorio extraurbano nelle zone di maggior pregio ambientale e costituiscono una testimonianza storica del processo di antropizzazione dell'intero territorio della Valdinievole, in modo particolare delle aree lungo gli argini dei torrenti Nievole e Borra e di quelle limitrofe al Padule di Fucecchio.

I percorsi individuati negli elaborati di Piano sono destinati, oltre alla normale fruizione per gli addetti all'agricoltura ed ai residenti, anche al servizio di attività per la valorizzazione ed il recupero dei parchi fluviali e dell'area umida quali: turismo escursionistico, bird watching, pesca, ecc. Tali aree dovranno essere aperte al pubblico transito.

2. La sezione ed il fondo stradale di tali percorsi dovranno essere mantenuti allo stato originale, con modifiche di lieve entità anche per la creazione di zone di sosta attrezzata per il parcheggio ed il ristoro all'aperto.
3. Secondo le indicazioni di cui all'art. 14.4 del PS, valgono le seguenti prescrizioni:

#### Itinerari carrabili primari

Si tratta della viabilità comunale costituita dai raccordi principali alla rete provinciale che, anche se asfaltata e modificata nel tempo, ha mantenuto una grande valenza paesaggistica ed ambientale con dimensioni e tracciati ancora contenuti. Su tali aree:

- Dovranno essere mantenute le condizioni ottimali in merito alle caratteristiche tecniche e funzionali (bitumature, larghezza della sezioni stradale)
- E' consentita la previsione di modesti allargamenti della sede stradale per la creazione di ambiti di sosta in presenza di piccoli agglomerati residenziali
- I nuovi edifici, se previsti; dovranno essere localizzati in modo da costituire una formazione di corpi organici e non di strutture insediative a tratti filiformi.

#### Itinerari carrabili secondari

Si tratta di una viabilità locale di collegamento tra la viabilità carrabile precedente e gli insediamenti esistenti che ha mantenuto interamente i connotati originali (tracciato e larghezza stradale), di valenza ambientale integra in quanto localizzata prevalentemente sul territorio rurale.

- E' consentita la previsione di modesti allargamenti della sede stradale per la creazione di ambiti di scambio nei tratti con sezioni ridotte.
- E' consentita la bitumatura di alcuni tratti attualmente sterrati, previa valutazione delle componenti paesaggistico ambientali complessive (riferite a tutto il tracciato), con ampliamenti delle sezioni, fino a 3m.

### Itinerari ciclo-pedonali-equestri

Sono i percorsi storici del territorio comunale che hanno mantenuto le caratteristiche originali del periodo unitario (Catasto Leopoldino) e che collegano la viabilità carrabile secondaria sopra descritta con l'edificato sparso di collina e di pianura. Per tali aree:

- Devono essere mantenute le strade bianche.
- Sono consentiti interventi esclusivi di ristrutturazione e ammodernamento; è consentita la previsione di modesti allargamenti della sede stradale per la creazione di ambiti di sosta solo in presenza di piccoli agglomerati civili.
- E' prioritaria la riapertura e ricostituzione dei tratti "scomparsi" o impropriamente chiusi.

### **39.6 - Area a traffico limitato**

1. Sono le aree, indicate con apposita simbologia negli elaborati di Piano in scala 1/2000, all'interno del centro urbano storicizzato dove il traffico viene regolamentato ai fini di una migliore qualità delle funzioni interne; su tali aree, mediante specifico piano di settore sulla mobilità, da approvare da parte del Consiglio Comunale, è possibile l'individuazione di percorsi preferenziali carrabili, idonee aree di parcheggio anche esterne al sistema, percorsi pedonali di collegamento.

## **Art. 40 – Aree vincolate a verde privato**

### **40.1 - Aree libere interne ai Sistemi Insediativi (VU)**

1. Il RU individua con apposita simbologia le aree libere all'interno dei sistemi insediativi, non interessate da previsioni di trasformazione in questo RU, denominate Verdi Urbani.
2. Per tali aree, che continuano a svolgere una funzione agricola marginale, valgono le seguenti disposizioni:
  - a) non sono consentiti interventi di nuova edificazione
  - b) per i fondi effettivamente in coltura, aventi una superficie fondiaria accorpata eguale o superiore a 1.000 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:
    - non comporti alcuna modificazione delle morfologia dei luoghi
    - che sia realizzato in legno
    - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio
    - non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo se non saltuario
    - siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.

#### **40.2 - Aree vincolate a verde di rispetto**

1. Il RU individua con apposita simbologia le aree vincolate a verde di rispetto all'interno delle zone B e D; in esse è vietata ogni nuova costruzione fuori terra anche a carattere provvisorio o precario.

- a) Aree all'interno delle zone "B"

Sono le aree che costituiscono vincolo d'inedificabilità per volumi fuori terra dovuto sia alla presenza di verde ornamentale e ad alto fusto, sia alla necessità di allineamenti stradali da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; in tali aree il verde esistente dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di deterioramento. Tali aree concorrono al calcolo per la SUL e delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge.

- b) Aree all'interno delle zone "D"

Sono le aree che costituiscono vincolo d'inedificabilità dovuto alla presenza di verde elementare, strade e piazzali di manovra, allineamenti stradali da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; tali aree concorrono al calcolo per la SUL e delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge.

#### **Art. 41 – Aree a verde di valore ambientale**

1. Sono le aree relative ai giardini, viali, parchi e masse vegetazionali con particolare valore storico o estetico per i quali è obbligatorio il mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze; in esse la vegetazione esistente sarà convenientemente mantenuta e reintegrata in caso di deterioramento.
2. Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, opere a verde quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della C.E.I.

#### **Art. 42 – Discariche ed interramenti**

1. L'A.C. individuerà aree ove potrà essere ammesso lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni ecc.; nelle discariche è vietato scaricare rifiuti solidi e rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.
2. Le aree predisposte per le discariche dovranno essere cintate e contraddistinte da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico di cui al successivo comma 5.
3. L'area in cui verrà aperta la discarica può essere comunale o privata; la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario. In caso di decisione del Comune questa sarà presa in modo da predisporre mediante la discarica il terreno atto alla realizzazione di opere

- previste dagli strumenti urbanistici.
4. L'apertura di una discarica, sia d'iniziativa comunale che su richiesta dei privati, è sottoposta a concessione.
  5. La domanda e il progetto di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un piano di scarico comprendente gli elaborati e le indicazioni seguenti:
    - a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata comunque non inferiore a 1:200;
    - b) planimetria con curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con la indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento sia appunto previsto per settori;
    - c) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
    - d) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
    - e) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, acc.;
    - f) progetto di sistemazione finale del terreno, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, e eventualmente arboree locali;
    - g) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.
  6. Dovranno essere comunque rispettate le disposizioni legislative in materia regionali e nazionali.

#### **Art. 43 – Varchi inedificabili**

1. Il RU individua con apposita grafica le aree libere a lato della viabilità (Invarianti strutturali del PS) che collega i centri abitati, aree nelle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento. Su tali aree è vietata l'edificazione nella fascia di ml 100.

#### **Art. 44 – Orti Urbani**

1. Con apposita simbologia le tavole di piano evidenziano, all'interno di aree a verde pubblico attrezzato, spazi destinati alla coltivazione di orti urbani; sarà cura del Comune stabilire un regolamento per l'assegnazione ai cittadini e la gestione di tali aree.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO PER GLI EFFETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

#### **Art. 45 – Campo di applicazione**

1. Le disposizioni del presente titolo fanno riferimento agli indirizzi del PS circa la salvaguardia del territorio e sono finalizzate alla protezione dello stesso dai rischi naturali o derivanti dalle trasformazioni operate dall'uomo ed indicano le prescrizioni a cui si devono attenere i soggetti pubblici e privati per ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione di ogni porzione di territorio o di ogni singolo manufatto.
2. In questo titolo si definiscono pertanto i criteri, i parametri, i limiti, i condizionamenti di fattibilità geologica, sismica, idrogeologica e idraulica, come meglio specificati nella tabella 1 della relazione geologica, riguardanti:
  - le previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi ed infrastrutturali del territorio;
  - gli interventi sugli insediamenti esistenti;
  - gli interventi di qualsiasi altra natura sul territorio extraurbano.
3. Il R.U. fornisce prescrizioni e norme di indirizzo per le trasformazioni sul territorio in coerenza con le N.T.A. del P.S. e con tutte le norme di carattere provinciale, regionale e nazionale ed inoltre i progetti, riguardanti interventi di qualsiasi natura, dovranno tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella Relazione Geologica di fattibilità illustrativa dello studio geologico di corredo all' RU.
4. Per le aree soggette a rischio geologico, sismico e idraulico le eventuali opere per la messa in sicurezza dovranno essere adeguatamente descritte negli elaborati come di seguito indicati:
  - La Relazione Geologica
  - Studio Idrologico e Idraulico di dettaglio in riferimento al progetto esecutivo
  - Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, redatto e stabilito di concerto con l'Amministrazione Comunale (A.C.) che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione del progetto.

#### **Art. 46 - Condizioni di pericolosità ed elaborati di riferimento**

1. Le condizioni di pericolosità sono descritte negli elaborati di seguito indicati ed elencati e facenti parte del Quadro Conoscitivo del P.S. e rispondenti al dettato normativo del DPGR n°53/R/2011 per le indagini geologiche e nel dettaglio costituiti da:
  - Carta di Pericolosità per fattori geomorfologici - Tavole P1 scala 1:10.000 (variante 1 PS)

- Carta della Pericolosità sismica Tav. P.2.3 scala 1:10.000 (variante 1 PS)
- Studio Idrologico e Idraulico - Allegato A) del Quadro Conoscitivo del RU 1
- Carta di Pericolosità per fattori idraulici – Tav. 2.1 e 2.2 del Q.C. RU 1

#### **Art. 47 - Condizioni di fattibilità delle previsioni infrastrutturali ed urbanistiche**

1. Le condizioni di fattibilità sono descritte negli elaborati di seguito indicati ed elencati e facenti parte del Quadro Conoscitivo del RU e rispondenti al dettato normativo del DPGR n°53/R/2011 per le indagini geologiche e nel dettaglio costituiti da:
  - Relazione Geologica di Fattibilità
  - Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici, Tavole 4.1 - 4.2 – 1/5.000
  - Carta di fattibilità per fattori idraulici Tavole 5.1 - 5.2 – 1/5.000.

#### **Art. 48 – Disposizioni generali per la tutela del rischio geomorfologico**

1. Per la definizione delle norme di tutela dal rischio geomorfologico è di riferimento la Carta di pericolosità per fattori geomorfologici di corredo alla variante al Piano Strutturale Tavola P1 scala 1:10.000 elaborata in conformità del PAI e del PTC della Provincia di Pistoia e la descrizione delle classi di pericolosità geomorfologica come definite nella relazione geologica del PS.
2. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4) ed elevata (G.3)** è necessario rispettare i seguenti criteri generali :
  - a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
  - b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
  - d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
  - e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di

sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

3. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geomorfologia media (G.2)** le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **Art. 49. Norme per la conservazione del suolo**

1. Oltre a quanto prescritto nella Legge Forestale della Toscana (LR n. 39 del 21/03/2000 e nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 829 del 08/08/2003 "*Regolamento Forestale della Toscana*", al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio rurale del comune con uso reale prevalente agricolo e forestale, anche qualora siano sospese temporaneamente o permanentemente le lavorazioni, si dispone quanto descritto nei seguenti punti e già normato nelle NTA del vigente RU:
  - a) Regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni, in particolare nelle lavorazioni agricole, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque, fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), fossi collettori, della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza. Nello stesso modo deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale (fosse livellari, fossi collettori, cunette stradali) liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti.
  - b) Sorgenti e zone di ristagno idrico: in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.
  - c) Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione: le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate; i terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.
  - d) Scarpate stradali e fluviali: le scarpate stradali e fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
    - le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali e comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;
    - a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erosività dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di

- valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;
- qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;
  - le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a 1,5 m.;
  - le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'Ingegneria Naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo-arbustive;
  - il bosco, se presente, va mantenuto.
- e) Viabilità minore: la viabilità poderale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute efficienti e dotate di cunette, taglie-acque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto superiore a 1,5 m.
- f) Siepi e alberi isolati: nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale.  
Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
- g) Disboscamento e decespugliamento: l'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.
- h) Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: nei territori interessati da movimenti di massa o erosivi, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:
- la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;
  - l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione delle cause che hanno prodotto le condizioni di instabilità.



- i) Lavorazioni del terreno: nei territori con pendenze medie dell'unità colturale maggiori del 30% le azioni a sostegno delle misure agro-ambientali devono essere finalizzate al mantenimento dei suoli a regime sodivo, ovvero alla conversione a usi di tipo forestale e praticoltura estensiva.
- l) Terrazzamenti, oliveti e vigneti: in tutto il territorio comunale sono tutelate le colture arboree:
- non sono ammesse trasformazioni morfologiche al di fuori di quelle necessarie e connesse alla normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione sostanziale delle sistemazioni tradizionali a terrazzi e ciglioni;
  - sono tutelate le essenze arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo, la loro sostituzione è ammessa solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità poderale.

#### **Art. 50 – Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici**

1. Ogni intervento, come definito all'Art. 45 comma 2, ricadente nelle classi di fattibilità geomorfologica come definite nella relazione geologica e predisposte sulla base dell'Allegato A del Regolamento Regionale n. 53/R comma 3.2.1 è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate:

##### **CLASSE F.G.1: Fattibilità senza particolari limitazioni**

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, nonché gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe, per la loro scarsa incidenza sul suolo ed il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, fatte salve le norme contenute nel D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008 e D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009.

##### **CLASSE F.G.2: Fattibilità con normali vincoli**

E' attribuita a tutte le previsioni ricadenti nelle aree pianeggianti e nelle aree collinari con pericolosità geologica medio bassa (G2). Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe, sono attuabili sulla base di specifiche indagini, da eseguirsi a livello edificatorio, anche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geologica, idrogeologica e geotecnica del sottosuolo; nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008, D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009.

##### **CLASSE F.G.3: Fattibilità condizionata**

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in questa classe di fattibilità come "interventi strategici" e "rilevanti" (attrezzature di interesse

generale quali Attrezzature scolastiche, Uffici pubblici, Chiese, Uffici d'interesse collettivo ecc.) è subordinata all'esito di idonei studi geologici e geotecnici estesi ad un'area sufficientemente ampia da rendere possibile una valutazione della stabilità generale della zona di intervento prima e dopo l'esecuzione del progetto. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi d'indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nei D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008, e nel D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009 norme tecniche di attuazione

#### **CLASSE F.G.4: Fattibilità limitata**

Riguarda aree a pericolosità molto elevata per la presenza di fenomeni di dissesto attivi, riscontrato ipotizzando qualsiasi utilizzazione, tranne che non sia puramente conservativa o di ripristino.

In questo Regolamento Urbanistico non vi sono previsioni insediative e infrastrutturali e insediamenti esistenti ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica molto elevata.

A livello generale valgono, comunque, i seguenti criteri di fattibilità:

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

#### **Art. 51 – Disposizioni generali per la tutela dal rischio sismico**

1. Per quanto concerne la classificazione sismica del territorio italiano le normative di riferimento sono le seguenti:

- L. 02/02/74 n. 64: Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

- D.M. 16/01/96: Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
  - Ordinanza P. C. M. n. 3274 del 20 marzo 2003.
  - Decreto Ministeriale del 14.01.2008 Testo Unico – *Norme Tecniche per le costruzioni*.
  - OPCM 3519/2006
  - Delibera Giunta Regione Toscana n° 431 del 19.06.2006
  - Delibera Giunta Regione Toscana n° 878 del 08/10/2012 ( Aggiornamento classificazione sismica della Toscana)
  - Delibera Giunta Regione Toscana n° 421 del 26.05.2014
2. Il Comune di Pieve a Nievole, ai sensi della Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003 e del DGRT 878/12 ricade in zona 3 con pericolosità sismica bassa che può essere soggetta a scuotimenti modesti con un valore del coefficiente d'intensità sismica o accelerazione massima convenzionale = 0,15 g.  
La Carta di pericolosità per fattori sismici del P.S. rappresenta lo strumento per la preventiva caratterizzazione del sito sotto il profilo sismico e va intesa come documento "dinamico", soggetto a modifiche in relazione all'incremento del livello conoscitivo del territorio.
3. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e a zone potenzialmente franose devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
  - b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti e per i terreni soggetti a liquefazione dinamica devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante , deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
  - d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.
4. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica media (S2)** non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Art. 52 – Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. Ogni intervento ricadente nelle classi di fattibilità sismica come definite nelle tabelle riportate nella relazione geologica predisposte sulla base dell'Allegato A del Regolamento Regionale n. 53/R comma 3.2.1, è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate:

**CLASSE F.S.1: Fattibilità senza particolari limitazioni**

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, nonché gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere sismico.

La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

**CLASSE F.S.2: Fattibilità con normali vincoli**

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, nonché gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe non sono soggette a prescrizioni specifiche per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle zone con possibilità di amplificazione sismica nelle aree di raccordo con le aree collinari la validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere

**CLASSE F.S.3: Fattibilità condizionata**

Per le previsioni (piani complessi di intervento, piani attuativi, interventi diretti) ricadenti in tale classe oltre a quanto già previsto dalla legislazione sovracomunale (D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008, D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009) devono essere valutati i seguenti aspetti:

- per terreni di fondazione di scarsa consistenza e scadenti proprietà fisico meccaniche devono essere eseguite idonee indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dei parametri geo-meccanici atti a consentire una verifica dei possibili e probabili cedimenti;
- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
- nelle zone caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri" (carta delle frequenze del QC del PS), deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

**Art. 53 – Rischio idraulico**

1. Sulla totalità del territorio comunale valgono le disposizioni generali di tutela dal rischio idraulico come definite dalle classi di pericolosità idraulica (Tav. 2.1 e 2.2 del Q.C. RU 1) determinate sulla base dello Studio Idrologico e Idraulico, Allegato A di cui è dotato il Comune di Pieve a Nievole composto da elaborati cartografici descriventi i battenti idraulici e di transito determinati dagli eventi di piena con tempi di ritorno di 30, 100 e 200 anni, come derivanti dall'applicazione di modelli idraulici in moto vario e come di seguito elencati:
  1. Sezioni trasversali e celle di esondazione
  2. Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con Tr di 30 anni
  3. Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con Tr di 100 anni
  4. Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con Tr di 200 anni
  5. Carta dei possibili transiti per eventi di piena con Tr di 30 anni
  6. Carta dei possibili transiti per eventi di piena con Tr di 200 anniA questi elaborati, in fase di progetto, si deve fare riferimento per la definizione e progettazione sia delle opere di messa in sicurezza idraulica passiva (opere non strutturali) che di sicurezza idraulica di tipo strutturale, dove per quest'ultime dovranno essere eseguiti anche studi idrologici e idraulici di dettaglio a livello di progetto definitivo.

**Art. 54- Disposizioni generali per la tutela dal rischio idraulico**

1. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata (I4)** è necessario rispettare i criteri generali indicati al punto 3.2.2.1 del 53/R.
2. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica elevata (I.3)** è necessario rispettare i criteri generali indicati al punto 3.2.2.2 del 53/R
3. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica media (I.2)** per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.
4. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica bassa (I.1)** non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**Art. 55 - Disposizioni per la tutela degli ambiti fluviali**

1. Per i corsi d'acqua pubblici come elencati nel D.P.R.T. 2005-2010 P.I.T. Piano di Indirizzo Territoriale Torrente Nievole, Torrente Borra, Torrente Salsero,

- Torrente Salserino, Fosso Massese, Rio Righigiano, Fosso Porrione, Canale del Terzo, gli interventi di qualsiasi natura sono assoggettati alle prescrizioni di tutela fluviale previsti dalla Legge Regionale 27 dicembre 2011 n° 66 Sezione VI art. 141.
2. I progetti di interventi di qualsiasi natura posti a distanza inferiore o uguale a 50 m. da corsi d'acqua classificati pubblici devono descrivere le relazioni fra intervento previsto e corso d'acqua in planimetria e sezione di dettaglio alla scala non inferiore a 1:500.
  3. Ai sensi dell'art.1 della LR 21/2012 sono vietate nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda definito "Ambito A1.
  4. Non sono consentiti tombamenti e/o qualsiasi altro intervento di copertura dei corsi d'acqua fatta eccezione per le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
  5. Sono fatte salve le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:
    - non siano diversamente localizzabili con le procedure indicate nella Legge Regionale n.79 del 1998, sue modificazioni e integrazioni (Valutazione di Impatto Ambientale);
    - non interferiscano con le esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
    - non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
    - non interferiscano con le aree destinate ad accogliere le opere di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
    - non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 523/1904.
  6. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente.

#### **Art. 56 - Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

1. Per gli interventi come definiti nel capitolo 7 nella Relazione Geologica di Fattibilità e di seguito richiamati:  
Nuove edificazioni: sono considerati nuova costruzione gli interventi, realizzati entro o fuori terra su area non utilizzata in precedenza per l'edificazione e riguardanti l'edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione, nonché tutto ciò che comporti la trasformazione

urbanistica ed edilizia del suolo ivi compresi gli involucri mobili insistenti stabilmente sul suolo.

Demolizione e ricostruzione: sono interventi di demolizione e gli abbattimenti totali di edifici o manufatti allo scopo di rendere libera l'area corrispondente.

Ampliamento: sono interventi di ampliamento quelli effettuati al fine di ingrandire, in aderenza, un fabbricato esistente che deve mantenere le proprie caratteristiche tipologiche.

Sopraelevazione: interventi di ampliamenti in senso verticale degli edifici esistenti, che non comportino aumenti della superficie coperta.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente così definiti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia
- Interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- Formazione di autorimesse sotterranee
- - Trasformazioni morfologiche: opere, anche agrarie, che comportino una modifica della quota campagna superiore a 0,30 m ricadenti nelle classi di fattibilità idraulica come definite nella relazione geologica di fattibilità sulla base dell'Allegato A del Regolamento Regionale n. 53/R comma 3.2.2, sono soggetti alle prescrizioni di seguito elencate

### **CLASSE F.I.1 Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)**

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ad eccezione delle opere a tutela del reticolo idrografico superficiale.

La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

In questa classe ricadono anche interventi a bassa vulnerabilità in aree classificate e pericolosità media, elevata e molto elevata (percorsi pedonali, aree a verde, servizi e impianti necessari per una migliore fruizione dei beni, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo).

### **CLASSE F.I.2: Fattibilità con normali vincoli**

Questa classe è riferibile ad aree caratterizzate da pericolosità idraulica media per TR compresi fra 200 e 500 anni.

Per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non è necessario dettare condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, ma allo scopo di acquisire un maggior livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo

conto comunque della necessita di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Ricadano in questa classe di fattibilità:

- opere di urbanizzazione in aree a pericolosità elevata e molto elevata limitatamente a: reti fognarie e idriche, reti per l'erogazione e distribuzione dell'energia elettrica e del gas combustibile, reti telefoniche, reti di illuminazione, spazi a verde attrezzato, aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con eventuali attrezzature;
- la viabilità e i parcheggi a servizio di: insediamenti esistenti che non comportino modifiche morfologiche e variazioni di quota dei terreni.
- Interventi di ristrutturazione edilizia in aree a pericolosità elevata e molto elevata che non prevedano la demolizione e la ricostruzione degli edifici si intendono interventi senza aumento di superficie in pianta, ad eccezione di quanto necessario per una migliore fruizione dei beni, servizi e impianti, interventi di ampliamento per sopraelevazione e rialzamento del sottotetto, senza aumento di unità immobiliari, al fine di renderlo abitabile.

La validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata nell'ambito della relazione geologica.

### **CLASSE F.I.3 fattibilità condizionata**

Questa classe è riferibile ad aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata I3 e per le aree ricadenti in questa classe di fattibilità devono essere rispettati comunque i criteri del paragrafo 3.2.2.2 dell'Allegato A al Reg. 53/R e ed inoltre:

- all'interno del perimetro dei sistemi insediativi, come definiti nella disciplina strutturale e costituiti da Sistema insediativo n° 1 Capoluogo Nord, Sistema insediativo n° 2 Capoluogo Sud, Sistema insediativo n° 3 Via Cantarelle – Via Empolese, Sistema insediativo n° 4 Via Nuova il Terzo, non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali strade, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini, come meglio specificato nella precedente classe;
- ai sensi della lettera a) del suddetto paragrafo 3.2.2.2, sono consentiti, nei sistemi insediativi e nel tessuto extraurbano, nuove edificazioni e nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati a garantire la messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno di 200 anni
- gli interventi di messa in sicurezza conformi alle prescrizioni di cui alla lettera c) paragrafo 3.2.2.2 del 53/R anche senza l'attuazione di interventi strutturali, devono prevedere l'autocompensazione dei volumi sottratti alla espansione delle acque, volumi valutati in riferimento al battente atteso per tempi di ritorno  $T_r=200$  anni come ricavabile dalla Carta dei Battenti Tav. I5 dello studio idrologico e idraulico Allegato A del RU1 con un franco di 30 cm raffrontando il battente alla quota effettiva del terreno, come risultante da



- rilievi topografici di dettaglio;
- Il volume sottratto all'allagamento e il dimensionamento delle opere di compensazione idraulica deve tenere conto di ogni modifica morfologica
  - non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati fino alla realizzazione di interventi strutturali e non per la messa in sicurezza per  $Tr = 200$  anni.

### **CLASSE F.I.3 fattibilità subordinata**

Tale classe è riferita all'area retinata individuata nella carta di fattibilità per fattori idraulici Tav. 5.1 Aree Centro-Nord con la sigla F.I.3 fattibilità subordinata a cui si applicano i criteri della classe di pericolosità 3, ma per la quale ogni eventuale futuro intervento è subordinato all'esecuzione di uno studio idraulico di dettaglio riferito al tratto del corso del Torrente Nievole sotteso dall'area e a valle delle sezioni 240 e 245 di cui alla Tav.I-1 fog.1/4 dello studio idrologico e idraulico, Allegato A dell'RU1.

Lo studio idraulico di dettaglio è finalizzato a determinare gli effettivi battenti per  $Tr = 200$  anni necessari alla valutazione dei volumi sottratti all'allagamento e del dimensionamento delle opere di compensazione idraulica per la messa in sicurezza.

### **CLASSE F.I.4: Fattibilità limitata**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata I4** sono consentite nuove previsioni a condizione che siano accompagnate da opere strutturali di mitigazione del rischio per  $TR = 200$  anni, definite sulla base di studi idrologici idraulici, alla cui preliminare/contestuale realizzazione sono subordinati secondo i criteri del punto 3.2.2.1 della DCR 53/R/2011.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata I4, una volta superato il rischio  $Tr = 200$  anni, gli interventi devono rispettare i criteri collegati alla **fattibilità FI3** sopra riportati.

### **CLASSE F.I.4: Fattibilità differita**

E' riferita all'area individuata nella carta di fattibilità per fattori idraulici Tav.5.1 Aree Centro-Nord e nelle schede delle NTA alla previsione EX1 e la cui fattibilità non è attuabile nel presente RU, ma solo con variante allo stesso che individui e definisca gli interventi di messa in sicurezza.

### **Fattibilità idraulica collegata alla Legge Regionale 21/2012**

Ai sensi della *Legge Regionale 21/2012* nelle aree a pericolosità molto elevata (**I4 e PI4 del PAI**) sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 2 commi 1-9 mentre quelli non elencati sono considerati non fattibili (**n.f.**).

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata (I.4 e PI4 del PAI)** è consentita esclusivamente la realizzazione di infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che sia garantita la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ), senza aggravare la pericolosità idraulica a monte e a valle.

Sugli immobili ricadenti nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata (I.4)**, nelle more della messa in sicurezza delle aree interessate, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti.

Nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi punti sono altresì consentiti:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei limiti consentiti dal Regolamento Urbanistico;
- e) gli interventi di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, nei limiti consentiti dal Regolamento Urbanistico senza che gli stessi comportino:
  - 1) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento o incremento del numero delle unità medesime;
  - 2) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento
  - 3) interventi comportanti modellazioni del terreno non costituenti attività edilizia libera ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, ovvero realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo laddove non si determini aumento del livello di pericolosità in altre aree.

In riferimento ai punti su indicati il progettista produce apposita asseverazione in merito all'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza e che l'intervento non determina aumento dei rischi e delle pericolosità a monte e a valle.

#### **Art. 57 - Locali e opere in sottosuolo a quote inferiori a m. 18 sul livello medio del mare**

1. Non è ammessa la realizzazione, secondo i criteri della usuale progettazione ingegneristica, di opere e locali in sottosuolo, sia di tipo interrato che seminterrato, ad uso residenziale, garage e parcheggi, locali o pertinenze anche non residenziali o altri interventi che prevedano la frequenza da parte esseri viventi, localizzati nelle aree di fondovalle e pianura a quota inferiori a m. 18 sul livello medio del mare.
2. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di locali di scarsa incidenza sul suolo destinati a impianti e attrezzature tecnologiche, quali cisterne, depositi del gas, purché progettati in modo tale escludere sversamenti accidentali in occasione di eventi critici.
3. In questi ambiti è ammessa la realizzazione, secondo i criteri di una adeguata e specialistica progettazione ingegneristica, di parcheggi e garage interrati o

seminterrati, purché sia escluso il loro alluvionamento e garantito l'accesso a quote (non inferiori a 18 m. s.l.m. m.) che escludano tale rischio.

#### **Art. 58- Tutela del reticolo idrografico minore**

1. All'interno delle aree classificate a pericolosità idraulica 3 e 4 devono essere perseguite strategie ed indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria finalizzata al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo; infatti una parte rilevante dei compiti che deve svolgere il reticolo idraulico minore è quello di contenere e accumulare volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali.
2. I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture i piani di miglioramento agricolo dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
  - devono essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;
  - deve essere ampliata la sezione di deflusso.
3. In tutto il territorio comunale gli interventi insediativi di maggiore rilevanza, i Piani Attuativi, interventi PIP e P.E.E.P., devono dotarsi di un progetto complessivo delle opere di urbanizzazione che consideri anche la rete idrografica delle acque superficiali in modo da garantire che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle; nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata; il progetto di urbanizzazione deve contenere anche la previsione delle opere di adeguamento.

#### **Art. 59 - Nuove infrastrutture viarie**

La progettazione e realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovrà tenere conto della classe di fattibilità geologica, sismica e idraulica così come definita nelle schede di fattibilità contenute nella relazione geologica di fattibilità, ed inoltre le nuove strutture dovranno essere realizzate:

- in sicurezza,
- con criteri tali da non costituire ostacolo al deflusso delle acque.

#### **Art. 60 – Accesso al Parco del Torrente Nievole**

1. Ai fini della valorizzazione dell'area indicata come "*Parco del Torrente Nievole*," si prevede la realizzazione di strutture ricettive connesse e compatibili con il territorio rurale. Questa iniziativa, prevista nel P.S. e non compresa in questo R.U., è sottoposta alle salvaguardie relative agli usi agricoli tradizionali oltre che

alle disposizioni relative alle classi di pericolosità come descritte agli articoli precedenti.

L'area di intervento ricade in pericolosità per fattori geomorfologici, geotecnici e sismici che presuppone, per interventi di non grande incidenza sul suolo, un normale approfondimento delle indagini geologiche e *con normali vincoli da precisare a livello di progetto*.

2. La compatibilità idrologica e idraulica per interventi ricadenti in classe 3, dovrà prevedere l'esecuzione di indagini finalizzate alla riduzione del rischio idraulico, con la realizzazione di opere anche non strutturali, alla tutela del reticolo idrografico superficiale, alla verifica della compatibilità del sistema fognario delle acque chiare di progetto con il sistema esistente.

#### **Art.61 - Relazione Geologica e Geotecnica**

1. La Relazione Geologica e Geotecnica (RG) fa parte integrante degli atti progettuali e viene presentata al momento della richiesta di concessione edilizia, in considerazione anche del fatto che esso rappresenta un dato essenziale di fattibilità dell'opera.
2. La completezza degli elaborati allegati alla RG è verificata in sede di istruttoria della pratica, la fattibilità definitiva dell'opera viene valutata dall'Ufficio Competente dell'Amministrazione Comunale o dalla Commissione Edilizia se operante, sulla base della documentazione geologica, geotecnica, idrologica e idraulica allegata al progetto esecutivo.
3. I documenti cartografici del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico costituiscono la base del Sistema Informativo Territoriale del comune; essi o stralci significativi di essi devono essere sempre allegati alla RG opportunamente adeguati e integrati in funzione del maggiore dettaglio richiesto a supporto del progetto di intervento e al procedere delle conoscenze del territorio.

## TITOLO V

### DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

#### **Art.62 - Generalità**

1. Le disposizioni di cui agli articoli seguenti si applicano agli interventi che comportino la trasformazioni dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.  
Le disposizioni integrano quanto già prescritto in materia ambientale dalle normative dello Stato, della Regione Toscana, dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dagli atti pianificatori sovracomunali della Provincia di Pistoia, dell'ARPAT, delle Autorità d'Ambito e dell'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati, adeguandosi nel tempo alle eventuali modifiche e integrazioni.
2. Il contenuto specifico delle disposizioni riguarda:
  - il dettaglio degli elaborati progettuali
  - la redazione degli studi di supporto finalizzati alla verifica della sostenibilità dei progetti.
3. I progetti dovranno contenere quanto prescritto con il dettaglio richiesto, l'impossibilità di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito dei documenti progettuali

#### **Art.63 – Elaborati descrittivi le relazioni fra progetto e ambiente**

##### **63.1 – Elaborati di progetto**

1. Ai fini della verifica della sostenibilità degli interventi di trasformazione sono prescritti:
  - a) La Relazione di Inquadramento Ambientale, per ciascun intervento eccedente la ristrutturazione edilizia.  
Questo documento riordina e sintetizza i dati tecnici contenuti nei vari elaborati richiesti a corredo del progetto nell'ambito delle normative vigenti, descrive le relazioni fra progetto e ambiente con riguardo alle componenti, aria, acqua, suolo e sottosuolo, fornisce dati quali - quantitativi sui fabbisogni energetici, idrici e di depurazione, entità di scavi e riporti, quantità e qualità (chimica e fisico-chimica) delle terre movimentate da scavi e riporti, emissioni in atmosfera, immissioni nei corpi d'acqua superficiali e profondi, i quantitativi di rifiuti prodotti sia nelle fasi di cantiere che a progetto realizzato e a regime;
  - b) La Relazione di Integrità Ambientale. Questo documento riguarda interventi di trasformazione di aree produttive in aree ad altro uso, quale residenziale, commerciale, direzionale; descrive le relazioni fra attività pregresse e suolo e sottosuolo, l'eventuale

- contaminazione dei terreni e della acque tramite la verifica analitica presso laboratori certificati e le metodiche come previste nel D.Lgs. 152/2006; stabilisce la compatibilità delle opere previste nei confronti della classe di suolo come determinata dalle indagini indicando le eventuali opere di bonifica;
- c) La Relazione degli effetti ambientali (REA). Questo documento dovrà essere predisposto per i seguenti interventi:
- 1) Piani Attuativi PA.
  - 2) Interventi diretti convenzionati IDC di superficie territoriale maggiore di 5.000 mq.
  - 3) Ristrutturazione urbanistica RB di superficie territoriale maggiore di 4.000 mq.
  - 4) Interventi di completamento D di superficie territoriale maggiore di 5.000 mq.
  - 5) Interventi nelle zone "EX" nel territorio rurale,.
  - 6) Interventi nelle zone "DX" nel territorio rurale.
  - 7) Trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 5.000 mq.
  - 8) Modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.
  - 9) Infrastrutture viarie.
- d) Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, redatto e stabilito di concerto con l'A.C. che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione del progetto, da allegare alle Relazioni di Integrità Ambientale ed alle Relazioni degli effetti ambientali

### **63.2 – Relazione degli Effetti Ambientali (REA)**

1. La Relazione degli Effetti Ambientali (REA) fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "*Valutazione ambientale strategica* (per semplicità anche detta "VAS") redatta a supporto di questo Regolamento Urbanistico
2. La REA si applica alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico, definite in base a:
  - superficie di suolo impegnata o trasformata,
  - numero di residenti o insediati,
  - numero di addetti previsti.
3. La valutazione degli effetti riguarda l'ambiente nel suo significato più ampio di: ambiente fisico, come derivante dai processi naturali che si sono evoluti nel tempo, ambiente antropico, come derivante dai processi di trasformazione voluti (o subiti) dall'uomo, ambiente sociale e ambiente economico.
4. In riferimento all'importanza del progetto la REA deve contenere:
  - a) Il quadro di riferimento progettuale - descrizione sintetica del progetto nei suoi dati dimensionali.
  - b) Il quadro di riferimento programmatico - inquadramento del progetto nel processo pianificatorio che lo ha condotto all'attuazione e sue relazioni con il complesso di atti pianificatori comunali e sovracomunali.

- c) Il quadro di riferimento ambientale - descrizione dell'ambiente nel quale il progetto si colloca.
  - d) Valutazione degli effetti, fase di analisi che, attraverso la simulazione o previsione del comportamento di specifici indicatori ambientali nell'ambiente, modificato a seguito della realizzazione del progetto, forniscono al Valutatore gli elementi per dichiarare accettabile o sostenibile (e a quale costo o con quale sacrificio o con quale beneficio) il progetto.
  - e) Misure di mitigazione – correttivi, complesso delle opere, evidentemente non facenti parte del progetto nella sua prima versione, necessarie a rendere il progetto sostenibile o capace di produrre maggiori benefici.
5. Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti elencate di seguito, per una estensione del territorio capace di contenere il propagarsi degli effetti. Le carte tematiche descriventi i diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

Principali componenti ambientali:

*Componenti fisiche*, suolo e sottosuolo, vegetazione, acque superficiali, acque profonde atmosfera e clima, emergenze ambientali, fauna, ecosistemi, risorse naturali, paesaggio.

*Componenti antropiche*, aspetti sociali, aspetti economici, vincoli territoriali, piani e programmi, emergenze storico architettoniche, energia, estetica dei luoghi, servizi, infrastrutture.

### **63.3 – Struttura di valutazione**

1. La valutazione dei progetti e degli studi di supporto è delegata ad un nucleo composto da diversi rappresentanti dei dipartimenti comunali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

### **Art.64 – Sistema Informativo Territoriale comunale (SIT)**

1. L'Amministrazione Comunale (A.C.), come prescritto dagli Artt. 27, 28 e 29 della LR. 1/2005 dovrà dotarsi del Sistema Informativo Territoriale a carattere locale, integrato con il sistema della Provincia di Pistoia e della Regione Toscana che dovrà costituire il riferimento conoscitivo fondamentale per il monitoraggio del Regolamento Urbanistico e la valutazione dell'efficacia delle norme.
2. Per informazione geografica si intende il complesso delle informazioni, localizzate geograficamente, relative ai fenomeni naturali e antropici, con particolare riferimento a quelle che costituiscono l'insieme delle conoscenze inerenti lo stato di fatto e di diritto del territorio e delle sue risorse.
3. Nell'ambito del Sistema Informativo si provvede all'organizzazione dell'informazione geografica, all'aggiornamento di essa ed alla diffusione dell'informazione medesima, che deve essere resa accessibile a tutti i soggetti interessati.
4. Le componenti fondamentali della base informativa geografica sono:

- le carte tecniche regionali (CTR) e dello Stato (Istituto Geografico Militare), geologiche, le orto-foto-carte, le riprese aeree e satellitari, le cartografie storiche;
- le cartografie tematiche riguardanti il territorio comunale, redatte da vari Enti pubblici e privati, fra le quali quelle relative al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico e ai loro aggiornamenti e approfondimenti di maggior dettaglio che avverranno nel tempo;
- le basi informative sullo stato di fatto e di diritto risultante dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio riguardanti il territorio comunale;
- i dati, le informazioni e le conoscenze provenienti dagli enti pubblici competenti e dalla comunità scientifica (nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia, e con le modalità ivi previste).

**Art.65 – Disposizioni relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna**

1. Gli interventi sul territorio che prevedano la modifica dell'assetto originario dei luoghi devono essere supportati da adeguati studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni.  
Allo scopo di contenere e ridurre l'erosione superficiale sia nelle aree urbane che extraurbane sono da prevedersi interventi atti a ridurre l'energia delle acque superficiali e il trasporto solido delle acque incanalate.  
Per le aree extraurbane a vocazione agricola si dovrà provvedere alla protezione del suolo dall'inquinamento da fanghi di depurazione
2. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.
3. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza di edifici.
4. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
5. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.



6. Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR/SIC Padule di Fucecchio, suscettibile di avere un'incidenza sul sito deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/97 così come modificato dal DPR 120/2003, oltre a quanto espresso nel D.G.R. 454/08 relativamente alle misure di conservazione valide per tutte le ZPS.

### **Art.66 – Salvaguardia delle risorse idriche**

1. Le disposizioni di seguito enunciate riguardano la salvaguardia delle peculiarità naturali del territorio (acque superficiali e sotterranee) facendo salve le prerogative emanate dalle competenti autorità in materia intese come Stato, Autorità di Bacino Arno, Regione Toscana, Provincia di Pistoia.  
L'Amministrazione Comunale con il presente R.U. si impegna, anche in collaborazione con l'autorità di Ambito e la Provincia di Pistoia, a salvaguardare le acque di superficie e sotterranee, predisponendo il controllo periodico (annualità) della falda freatica e della sua qualità al fine di verificare e quantificare i livelli di consumo della risorsa

#### **66.1 – Aree di pertinenza fluviale**

1. Nel rispetto della normativa regionale vigente LR 21/2012 non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle aree golenali, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza 10 metri dal piede esterno dell'argine di cui art. 48 PAI.
2. Nel rispetto della normativa regionale vigente LR 21/2012 non sono consentiti tombamenti dei corsi d'acqua consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua.
3. Gli attingimenti dai corsi d'acqua superficiali e qualsiasi intervento sugli stessi, fermo restando che l'autorizzazione è di specifica competenza della Provincia di Pistoia, dovranno essere comunicati corredati della documentazione tecnica autorizzativa anche all'Amministrazione Comunale per gli usi finalizzati alla creazione di una banca dati e al monitoraggio sulla disponibilità della risorsa.

#### **66.2 – Interventi presso il fondovalle del Torrente Nievole**

1. Presso il fondovalle del Torrente Nievole, margine nord orientale del territorio comunale, delimitato a nord: dalla Strada Provinciale Lucchese e dal rilevato ferroviario, a sud: dal rilevato autostradale, a ovest: dallo svincolo autostradale, come descritto nella Carta delle prescrizioni, per quanto riguarda il rischio di inquinamento della falda idrica, viene definita una Zona di Protezione, non sono ammessi:
  - accumuli o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi,
  - dispersione di fanghi e acque reflue non depurate,
  - cave che possano essere in connessione con la falda,

- impianti di stoccaggio, trattamento o trasformazione di rifiuti di qualsiasi genere,
  - pozzi ad uso privato di profondità maggiore di 50 m.,
  - pozzi ad uso pubblico di profondità maggiori di 300 m.
2. Per quanto riguarda il rischio di compromissione della probabile risorsa idrica: la realizzazione di interventi edificatori e infrastrutturali sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova previsione, è subordinata alla redazione di un progetto supportato da indagini, prospezioni geognostiche, studi geologici e idrogeologici approfonditi, che escluda l'interazione fra opere progettate e falda idrica del Torrente Nievole.

### **66.3 – Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo**

1. La ricerca e utilizzo delle acque sotterranee, fermo restando che l'autorizzazione è di specifica competenza della Provincia di Pistoia, dovranno essere comunicati corredati della documentazione tecnica autorizzativa anche all'Amministrazione Comunale per gli usi finalizzati alla creazione di una banca dati e alla verifica del rispetto di quanto normato per le acque termali (L.R. 27 luglio 2004, n.38 "Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali"; di cui alla Delibera Giunta regionale n°73 del 3/02/2014 ed allegati A-B "Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi") che in tema di salvaguardia delle acque ad uso idropotabile (D.Lgs 152/2006 all'art.94) per le zone di tutela assoluta, di rispetto e protezione come indicate nella cartografia di PS tavola QC 15.

### **66.4 – Interventi nelle aree di rispetto di pozzi ad uso pubblico**

- 1 Le disposizioni relative alle zone di rispetto riguardano i campi pozzi Parlanti e Panzana (in comune di Monsummano Terme); il campo pozzi delle Cantarelle è sottoposto anche a disposizioni di tutela assoluta.
2. Zone di tutela assoluta: costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni individuate nella Tavola QC15.1 Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale, per una estensione di 200 m. di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta da recinzioni e adibita esclusivamente a opere di captazione e a infrastrutture di servizio.
3. Zone di rispetto degli impianti ad uso acquedotto (Tavola QC15.1 Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale) non è ammessa la perforazione di pozzi che non siano ad esclusivo uso pubblico profondi oltre 30 metri dal piano campagna. La realizzazione di pozzi privati di profondità inferiore ai 30 metri è subordinata, oltre a quanto previsto dalle normative vigenti, alla redazione di un apposito e approfondito studio idrogeologico che escluda l'interazione con la falda sfruttata a fini pubblici.

**66.5 – Interventi presso il Poggio alla Guardia**

1. L'affioramento calcareo del Poggio alla Guardia rappresenta una significativa area di ricarica della falda, che alimenta alcune sorgenti fra le quali una ben nota posta a monte della località La Colonna; questa area è ritenuta quindi strategica per la quale si ritiene debba istituirsi una Zona di Protezione. L'area ricade parte in classe 2 (ammasso calcareo) e parte nelle classi 4 e 5 (detriti e formazioni siltose e argillo-scistose) della Carta di vulnerabilità della falda del P.S. (Tavola QC06).
2. Zone di tutela assoluta: costituita dall'area immediatamente circostante alle sorgenti, anche se non captate per usi pubblici, per una estensione di 30 m. di raggio dal punto di captazione.

**Art.67 – Disposizioni relative al risparmio idrico**

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire il corretto uso delle risorse idriche rese disponibili dal sistema acquedottistico della Valdinievole, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dall'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze, dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi.
3. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Relazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.
4. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento.
5. I progetti di nuovi insediamenti dovranno valutare, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
  - la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
  - la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

- la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;
  - l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
  - la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).
6. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito dei documenti progettuali.

## **Art.68 – Disposizioni relative alla depurazione delle acque**

### **68.1 – Disposizioni generali**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
- a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
  - c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
    - la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore;
    - la realizzazione di un impianto di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente;
    - la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
    - la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.
2. Si dispone inoltre che:
- a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;
  - b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ai parassiti, ecc.;
  - c) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
  - le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 millimetri (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
  - le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 3.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.
3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

### **68.2 – Compatibilità delle trasformazioni con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale**

1. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale riguardante il territorio urbano, fra i quali: Piani Attuativi, Interventi Unitari Convenzionati, Ristrutturazione Urbanistica, Interventi di completamento B, Interventi di completamento D con indici, anche se ricadenti in classi di pericolosità idraulica bassa e media, deve essere corredato da un progetto delle Opere di Urbanizzazione primarie supportato da un apposito Studio Idrologico e Idraulico che definisca:
  - le caratteristiche della rete fognaria (acque chiare) esistente
  - la compatibilità dell'intervento con il sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali
  - le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.
2. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale riguardante il territorio rurale, anche se ricadenti in classi di pericolosità idraulica bassa e media, deve essere supportato da un apposito Studio Idrologico e Idraulico che definisca le caratteristiche del sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali ed individui le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

### **68.3 – Monitoraggio**

1. I progetti riguardanti -gli interventi soggetti alla predisposizione della Relazione degli effetti ambientali (REA), dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti di depurazione.

2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C.
3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

#### **Art.69 – Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli**

1. La realizzazione di nuovi interventi edificatori deve garantire il mantenimento di una superficie di almeno il 25% della superficie fondiaria, che consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.
2. Gli interventi di nuova edificazione e gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, gli interventi strutturali, gli interventi di trasformazione dei suoli comportanti la realizzazione di nuove superfici impermeabili o parzialmente permeabili (piazze, marciapiedi, strade, rampe, parcheggi, ecc.) uguali o maggiori di 100 mq. devono prevedere il totale contenimento temporaneo delle acque meteoriche sottratte all'infiltrazione per effetto delle impermeabilizzazioni all'interno del lotto oggetto di trasformazione o nelle aree contermini salvo i diritti di terzi. Le acque devono essere stoccate in serbatoi interrati o vasche per un volume pari alla differenza fra il volume di acqua drenato in condizioni di preprogetto e il volume immesso nel reticolo idrografico superficiale a progetto realizzato, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. I serbatoi dovranno essere posti al di sotto delle superfici impermeabili di progetto, quali piazze, viabilità, marciapiedi, parcheggi; essi dovranno essere integrati con il sistema di smaltimento delle acque di progetto.

Il meccanismo di successivo sversamento e rilascio nel reticolo idrografico superficiale o nella pubblica fognatura deve essere di tipo "bocca tarata" dimensionata in modo tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore o uguale ai valori limite definiti ai punti precedenti. I tempi di accumulo temporaneo saranno determinati sulla base di valutazioni idrologiche e idrauliche. Soluzioni alternative a quella indicata quali la realizzazione di stoccaggi temporanei presso aree a verde, altre superfici confinate o opportunamente ribassate, rispetto alle aree impermeabili circostanti, invasi impermeabilizzati, vasche in superficie, dovranno essere motivate all'interno della Relazione Geologica e Geotecnica e/o nelle Relazioni Idrologiche e Idrauliche.

3. I calcoli dei volumi di acqua oggetto di stoccaggio devono essere eseguiti sulla base dei seguenti parametri assunti per convenzione e comunque utilizzati in altre occasioni e situazioni sulla base di studi eseguiti nell'ambito dell'attività normativa dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno:

*Pioggia oraria ventennale: 60 mm.*

*Coefficienti di deflusso delle superfici scolanti:*

- Cd = 1,0 Superfici impermeabili
  - Cd = 0,4 Superfici semipermeabili (autobloccanti, asfalti drenanti, piazzali non asfaltati)
  - Cd = 0,1 aree a verde e superfici naturali
- L'utilizzo eventuale di altri parametri o coefficienti dovrà essere motivato sulla base del riconoscimento di situazioni particolari riguardanti la natura dei suoli, la morfologia dei luoghi o la messa in opera, in fase di progetto, di materiali con caratteristiche di permeabilità diverse da quelle ipotizzate.
4. La metodologia di calcolo da applicarsi dovrà essere adeguata alle condizioni morfologiche dei luoghi e alle condizioni idrauliche locali, che, nella maggior parte dei casi, riguardano superfici aperte, sub pianeggianti, drenate da modesti fossi ereditati dall'antico assetto agricolo dei fondi, per le quali non è possibile distinguere un limite di sottobacino idrografico, né una sezione di chiusura.
  5. Questa prescrizione non si applica:
    - ai progetti che prevedono la realizzazione di nuove superfici impermeabili o semi permeabili inferiori a 100 mq.
    - per motivi di sicurezza e per tutela di beni di interesse storico ambientale;
    - in condizioni di rischio di inquinamento delle acque superficiali;
    - nel caso che il progetto e la Relazione Geologica e Geotecnica dimostrino l'impossibilità di realizzare le opere previste in ordine a ragioni: di intensa urbanizzazione, geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche, di stabilità, idrauliche, strutturali o altre ragioni debitamente motivate.
  6. Questa prescrizione si applica, nella forma più restrittiva, agli interventi di:
    - Ristrutturazione Urbanistica;
    - Infrastrutture viarie;

La realizzazione di serbatoi di accumulo in sottosuolo dovrà essere verificata in relazione alla dinamica della falda idrica.
  7. Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e meccanizzata devono comunque essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. La prescrizione non si attua per motivi di sicurezza e per tutela storico - ambientale. Tra i motivi di sicurezza rientrano le esigenze statiche in relazione a carichi stradali gravosi ed in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni.

## **Art.70 – Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera**

### **70.1 – Disposizioni generali**

1. La qualità dell'aria in Valdinievole dipende essenzialmente dalle emissioni derivanti dal riscaldamento degli edifici e dal traffico veicolare; l'A.C., oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia, promuove iniziative per la riduzione del traffico veicolare che troveranno attuazione nel Piano del Traffico Urbano.

2. I progetti riguardanti insediamenti, anche esistenti, di tipo commerciale e/o direzionale, infrastrutture viarie, attrezzature sportive e altri interventi, anche transitori, che comportino il richiamo e la concentrazione di frequentatori e automezzi, la necessità di riscaldare o condizionare gli ambienti, devono prevedere, sulla base di appositi studi e indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera.
3. I progetti riguardanti insediamenti, anche esistenti, di tipo industriale, artigianale, produttivo in genere, che comportino emissione in atmosfera derivanti dal proprio ciclo produttivo, in ottemperanza alle normative vigenti in materia, devono prevedere, sulla base di appositi studi e indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera.
4. I progetti -riguardanti gli interventi soggetti alla predisposizione della Relazione degli effetti ambientali (REA), dovranno valutare:
  - a) la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;
  - b) iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, l'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo, all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione, il risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
5. In relazione ai disposti del vigente PTCP, negli insediamenti residenziali di nuova previsione, la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire almeno il 90% dell'incremento delle emissioni.

Negli insediamenti produttivi di nuova previsione la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni.

In caso di impossibilità a realizzare tali compensazione per motivi di spazio disponibile, il Comune potrà prevedere la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi.

## **70.2 – Monitoraggio**

1. L'A.C. provvederà a verificare periodicamente i livelli di qualità dell'aria attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.
2. Qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente e verranno proposte delle soluzioni per limitare i flussi di traffico.



## **Art.71 – Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico**

### **71.1 – Disposizioni generali**

1. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale, redatto ai sensi della Legge 447/95, del DPCM 14/11/1997, della LR 89/1998 e DCR 77/2000, approvato dal CC con delibera n. 18 del 28/2/2005, le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.
2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite, è richiesta l'adozione di un provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.
3. I progetti riguardanti insediamenti, anche esistenti, di tipo commerciale e/o direzionale, attrezzature sportive e altri interventi, anche transitori, che comportino il richiamo e la concentrazione di frequentatori e automezzi, la necessità di refrigerare o condizionare gli ambienti, devono prevedere, sulla base di appositi studi e indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera.
4. I progetti riguardanti insediamenti, anche esistenti, di tipo industriale, artigianale, produttivo in genere, che comportino emissioni acustiche in atmosfera derivanti dal proprio ciclo produttivo, in ottemperanza alle normative vigenti in materia, devono prevedere, sulla base di appositi studi e indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera.
5. I progetti riguardanti gli interventi soggetti alla predisposizione della Relazione degli Effetti Ambientali (REA), dovranno valutare:
  - la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;
  - iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, l'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo, all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.
6. I progetti riguardanti la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovranno:
  - essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
  - prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera.

**71.2 – Monitoraggio**

1. L'A.C. provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni acustiche in atmosfera, con particolare riferimento a quelle derivanti dal traffico veicolare, attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.
2. Qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente e verranno proposte delle soluzioni per limitare le fonti di inquinamento acustico.

**Art.72 – Terre e rocce di scavo**

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni dei:
  - D.Lgs 152/2006 integrato dal Dlgs 3/12/2010 n°205 (abrogazione art 186 introduzione art 184 bis)
  - Decreto 10 agosto 2012, n. 161 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare (Gu 21 settembre 2012 n. 221)
  - Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo
  - L 98/2013 art 41 bis,
2. In particolare ai sensi del Decreto 10 agosto 2012, n.161, sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento i rifiuti provenienti direttamente dall'esecuzione di interventi di demolizione di edifici o altri manufatti preesistenti, la cui gestione è disciplinata ai sensi della parte quarta del decreto legislativo n. 152 del 2006.

**Art.73 – Disposizioni per il risparmio energetico**

1. In riferimento valgono i disposti del DPR 59/2009 (prescrizioni minime di efficienza energetica per nuovi edifici e manutenzioni straordinarie) i disposti del Dlgs 28/2011 art 11, (prescrizioni minime di fonti rinnovabili nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti).
2. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.
3. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C., dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili.
4. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla normativa vigente e contemplato nel Piano ambientale ed energetico regionale (PAER) e dovranno adeguarsi alle disposizioni regionali e provinciali in materia di aree idonee alla realizzazione di impianti da fonti di energia rinnovabile.

### **73.1 – Disposizioni generali**

1. Le aree industriali dismesse o le aree non diversamente recuperabili alla propria funzione originaria potranno essere destinate ad accogliere, in accordo con gli strumenti pianificatori della Provincia di Pistoia ed ai disposti regionali, impianti industriali alimentati da fonti energetiche rinnovabili.
2. L'A.C. favorisce l'attività di produzione di energia impiegando fonti rinnovabili nei confronti di gruppi di cittadini organizzati in forma di consorzio. Saranno favorite in particolare le utenze escluse dalla possibilità di installare, per motivi di vincoli ambientali, impianti di tipo solare termico o solare fotovoltaico.
3. Gli elaborati progettuali a supporto dei Piani Attuativi dovranno valutare:
  - a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
  - b) sistemi di cogenerazione;
  - c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
  - d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
  - f) pompe di calore;
  - g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

### **73.2 – Disposizioni particolari**

1. I progetti di nuovi insediamenti dovranno valutare:
  - a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
  - b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;
  - c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;
  - d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
  - e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;
  - f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;
  - g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
  - h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);

- l) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;
  - m) strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;
  - n) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
2. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:
- a) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti
  - b) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico
  - c) le emissioni in atmosfera
  - d) i sistemi di coibentazione
  - e) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni
  - f) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori
  - g) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso
  - h) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento
  - i) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.
- 3) Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile saranno effettuate con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
- 4) Per interventi su edifici di nuova costruzione è prevista l'installazione di impianti centralizzati condominiali per la climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria per interventi superiori a 4 unità immobiliari.

### **73.3 – Impianti di illuminazione esterna**

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.
2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:
  - a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;
  - b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori e, comunque, anche in detti casi il rapporto lumen/watt non dovrà essere inferiore a 80;

- c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;
- d) evitare per i nuovi impianti di illuminazione con ottiche di tipo stradale l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) evitare l'adozione di corpi illuminanti con emissione massima superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;
- e) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso, in modo da non superare l'emissione massima di 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre. Nelle zone tutelate il limite è di 0 cd/klm a 90° e oltre;
- f) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

### **73.4 – Immobili di valore**

Sono esclusi dagli obblighi di cui al D.lgs 28/11 gli immobili inseriti nei seguenti elenchi di cui agli articoli 15.1, 15.2, 15.3 (edifici di rilevante valore appartenenti alla "classe 1" - edifici di valore appartenenti alla "classe 2")

### **Art.74 – Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico**

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi per un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.
  - a) In relazione ai disposti della vigente LR 49/2011, il RU ai fini della copertura totale del proprio territorio, individua tutto lo stesso come idoneo ad accogliere tali impianti con riferimento ai criteri localizzativi di cui all'art 11 della LR 49/2011. In relazione al formazione del Programma comunale degli impianti ed in relazione anche al programma di sviluppo annuale presentato dai gestori si rimanda all'art.9 della legge sopracitata.
  - b) i progetti di nuovi impianti fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:
    - la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto

- la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica
  - i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame;
- c) nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti;

#### **Art.75 – Radioattività - RADON**

In relazione al contenimento delle concentrazioni di radioattività ambientale, da garantirsi entro i valori da 100 a 200 Bequerel/Mc per le nuove costruzioni e tra 300 e 400 Bequerel/Mc per tutte le abitazioni, si prescrive sia per i nuovi edifici, sia per le ristrutturazioni che coinvolgano in modo significativo parti dell'edificio, compatibilmente con gli assetti idraulici e idrogeologici del contesto:

- l'isolamento dal suolo tramite vespaio areato per i locali destinati ad abitazione al piano terra
- protezione delle pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso areato

#### **Art.76 – Attività estrattive - cave**

- 1) Ai fini di una adeguata programmazione dell'attività estrattiva di materiali per usi industriali e di materiali ornamentali storici, nel rispetto della L.R.78/1998 e sulla base delle indicazioni contenute nel P.R.A.E.R. e nel P.A.E.R.P., le aree a vocazione estrattiva esistenti (cave) sono individuate con espresso riferimento al sito n°46 del PAERP Provinciale
- 2) L'amministrazione comunale pur rilevando la presenza delle risorse e giacimenti di cui alla zona Fornacette (Cod. PRAER 814-I-12) e zona Poggio alla Guardia (Cod. PRAER 814-I-12) non intende perseguire la coltivazione della risorsa.
- 3) Strumento d'intervento: intervento edilizio diretto previa autorizzazione comunale per il ripristino morfologico ai sensi della L.R. 78/1998.
- 4) I materiali utilizzati per il ripristino morfologico delle cave DISMESSE dovranno essere privi di sostanze contaminanti per la destinazione urbanistica agricola, coerenti con i requisiti previsti dall'art.186 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e preventivamente autorizzati.
- 5) In relazione alle disposizioni operative di cui al sito n° 46 del PAERP Provinciale, cava dismessa del Poggio alla Guardia, il progetto di ripristino morfologico, dovrà nello specifico salvaguardare l'importanza naturalistica del sito in rapporto alla presenza di fauna costituita da chiroterteri ed anfibi che utilizzano le cavità artificiali di escavazione esistenti nell'area.

**Art.77 – Disciplina dei beni paesaggistici**

1. Come indicato negli elaborati della variante 1 al PS, nel territorio comunale di Pieve a Nievole compaiono le seguenti risorse:

**a) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice:

- Zona collinare sita nel territorio dei Comuni di Montecatini Terme e Pieve a Nievole (ex 1497/39)

- Fascia di territorio dell'Autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio comunale (ex 1497/39)

Le trasformazioni all'interno di tali aree, oltre che rispettare la normativa generale e specifica delle NTA, dovranno rispettare anche le prescrizioni di cui all'*Elaborato 3B-Sezione 4* della scheda di vincolo del PPR che qui si ritiene integralmente riportata.

**b) aree tutelate per legge** ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera b) e dell'art.142 del Codice:

- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini (art.142 c.1, lettera c, Codice): *il torrente Nievole, il torrente Righigiano* (da l'elenco dei Fiumi e dei Torrenti riconosciuti da CTR - Allegato L), *il Fosso Massese, il rio di S. Antonio* (da l'elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle Acque pubbliche di cui ai Regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali – Allegato E).

- Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi: *la Riserva naturale del Padule di Fucecchio* (da l'elenco Parchi e Riserve risultato dal VI aggiornamento ufficiale nazionale e dal XII aggiornamento regionale delle Aree Naturali Protette-Allegato F).

- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti all'art.2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/2001 (art.142, c.1 lettera g del codice) il territorio comunale, secondo la cartografia ricognitiva A7 (foreste e boschi), comprende aree di interesse sulla *zona collinare definita come invariante strutturale "Collina arborata della valdinievole"*

- Zone di interesse archeologico (art.142, c.1 lettera m del codice), compaiono elementi di *"rischio archeologico"*, così come definiti negli elaborati del Piano Strutturale, evidenziati da un diverso grado di rischio e diverso grado di tutela, così come indicato nel contributo della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

Le trasformazioni all'interno di tali aree, oltre che rispettare la normativa generale e specifica delle NTA, dovranno rispettare anche le prescrizioni di cui *Elaborato 8B* di cui agli artt. 8.3-11.3-12.3-15.3, indicate peraltro nella Disciplina Strutturale del PS.

2. Per il rischio archeologico, la DS del PS definisce con esattezza le tipologie presenti sul territorio comunale; nei primi tre casi (A, B, C) il progetto dei lavori che prevedano scavi/movimentazione terra dovrà essere inviato alla SBAT.

Si ricorda che in (A) le norme di tutela sopra richiamate prevedano limitatissime possibilità di interventi, in ogni caso, soggetti a specifica autorizzazione della

SBAT. In (B) sarebbe auspicabile effettuare indagini archeologiche preventive per evitare rallentamenti dei lavori in corso d'opera e possibili danneggiamento ad eventuali resti archeologici. Tale prassi inoltre risulterebbe funzionale alla tutela delle professionalità coinvolte nella gestione dei cantieri. La verifica della presenza o meno di elementi di interesse archeologico è operazione realizzabile con metodiche da valutarsi di volta in volta, di norma in tempi contenuti. In (C) sarà opportuno procedere con prescrizioni che verranno precisate caso per caso (controllo di tutte le operazioni che comportino movimentazione di terreno, comunicazione inizio lavori per eventuali sopralluoghi ispettivi...). Per (D) si applica la norma di tutela, valida in ogni caso, e cioè che qualora durante i lavori si verificassero scoperte archeologiche fortuite e fatto obbligo, ai sensi degli artt.90 e ss. del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, degli articoli 822, 823, 826 del Codice Civile, nonché dell'art.733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e di informare la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di pubblica sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti (art.90 del Codice...).

3. Come indicato nella tavola QC 15.1 del PS, si elencano i siti con graduazione di rischio archeologico nel territorio comunale:

PN1 – casa Minnetti	<b>B</b>
PN2 – La Colonna	<b>C</b>
PN3 – Pieve di San marco	<b>B</b>
PN4 – Poggetto, via dei Pini (proprietà Dami, Panelli)	<b>B</b>
PN5 – Poggetto, via del Poggetto, Villa Romantica	<b>B</b>
PN6 – Poggetto, via Fanciullacci-via del Poggetto	<b>B</b>
PN7 – Poggetto, viale Marconi, Liceo Statale	<b>B</b>
PN8 – Via Cosimini, angolo via del Poggetto, dichiarazione	<b>A</b>
PN9 – Via Cosimini, ex sugherificio Casadei. dichiarazione	<b>A</b>
PN10 – via Milano	<b>B</b>
PN11 – Via Toselli, angolo via Cosimini	<b>B</b>
PN12 – viale Mimbelli	<b>B</b>
PN13 – viale Minnetti	<b>C</b>
PN14 – Podere Violette	<b>C</b>
PN15 – Poggio alla Guardia	<b>B</b>
PN16- Proprietà Marasti e Bertocci	<b>B</b>
PN17 – Vergaiolo, Maneggio Miniati	<b>B</b>
PN18 – Vergaiolo, vigna Veronesi	<b>B</b>