

REGOLAMENTO URBANISTICO DI MONTESCUDAIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO DEL C.C. N. 50 DEL 28.12.2011 (PUBBLICATO BURT 1.02.2012 N. 5)

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 - Finalità e caratteristiche del R.U.	4
Art. 2 - Elaborati	5
Art. 3 - Validità ed efficacia	6
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL R.U.	7
Art.4 - Strumenti di attuazione	7
Art.5 - Piani Attuativi (P.A.)	7
Art.6 - Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	8
Art.7 - Interventi edilizi diretti	8
Art.8 - Piani Guida	9
Art.9 - Piani di Settore	9
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO	10
Art.10 - Definizione degli interventi	10
Art.11 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 12 - Qualità e sostenibilità degli insediamenti.....	14
Art.13 - Opere di urbanizzazione	15
Art.14 - Destinazioni d'uso	17
TITOLO IV - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	22
Art. 15 - Articolazione del R.U. in relazione al Piano Strutturale	22
Art. 16 - Sistemi Territoriali.....	22
Art. 17 - Le Unità Organiche Elementari	23
Art. 18 - Le Invarianti Strutturali.....	24
Art. 19 - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.....	24
Art. 20 - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi	25
Art. 21 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	25
Art. 22 - Dimensionamento del R.U.	27
TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI	29
<i>Capo I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO</i>	<i>29</i>

<i>A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE</i>	29
<i>Ambiti edificati di interesse storico architettonico</i>	29
Art. 23 - Identificazione (Zona A)	29
Art. 24 - Destinazioni d'uso degli edifici	30
Art. 25 - Stato di conservazione del patrimonio architettonico.....	30
Art. 26 - Interventi di prevenzione	31
Art. 27 - Categorie di intervento (Piano della Conservazione).....	32
Art. 28 - Prescrizioni sulle modalità di intervento nel centro storico.....	34
Art. 29 - Organizzazione funzionale.....	38
<i>Ambiti edificati di formazione recente</i>	38
Art. 30 - Tessuto urbano di formazione recente (Zona B)	38
Art. 31 - Zona di recupero e riqualificazione ambientale e funzionale (ZdR)	41
Art. 32 - Aree a verde privato di rispetto ed integrazione dell'insediamento urbano...	42
<i>Ambiti edificati di nuova formazione</i>	43
Art. 33 - Area di espansione a prevalente carattere residenziale (Zona C)	43
<i>Servizi e attività urbane</i>	44
Art. 34 - Attrezzature, servizi ed attività pubbliche e di interesse pubblico (Zona F) ..	44
Art. 35 - Strutture turistico ricettive	46
Art. 36 - Strutture ricettive alberghiere e residence (Sottozona F7/a)	46
Art. 37- Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.....	47
Art. 38 - Campeggi (Sottozona F7/b)	47
<i>Capo II - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO</i>	48
<i>A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA</i>	48
<i>Ambiti edificati a prevalente carattere produttivo</i>	48
Art. 39 - Aree a prevalente carattere produttivo (Zona D)	48
<i>Capo III - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE</i>	51
<i>Territorio rurale</i>	51
Art. 40 - Disciplina del territorio rurale	51
Art. 41 - Destinazioni d'uso ed attività ammesse nel territorio rurale	52
Art. 42 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	54
Art. 43 - Disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	55
Art. 44 - Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale	59
Art. 45 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente	59
Art. 46 - Nuovi edifici rurali	61
Art. 47 - Edifici rurali ad uso abitativo	62
Art. 48 - Annessi agricoli.....	64
Art. 49 - Annessi agricoli ai sensi dell'art 6 del Regolamento di Attuazione 5/R della L.R. 1/2005	66
Art. 50 - Manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005.	68
Art. 51 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 8 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005	69
Art. 52 - Insediamenti produttivi agricoli	69

Art. 53 - Norme di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale	69
Art. 54 - Direttive per la condotta dei suoli e sulle pratiche agricole	74
<i>Capo IV - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE</i>	<i>81</i>
<i>DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE</i>	<i>81</i>
Art. 55 - Ambiti interessati dalle attività estrattive.....	81
<i>Capo V - DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOTTOSISTEMI FUNZIONALI</i>	<i>82</i>
<i>INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI.....</i>	<i>82</i>
Art. 56 - Sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici.....	82
Art. 57 - Opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse pubblico	82
TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	83
<i>Capo I - TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE E FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI</i>	<i>83</i>
Art. 58 - Rischio Idraulico e Geologico.....	83
Art. 59 - Interventi di modifica dei suoli	83
Art. 59bis - in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata	83
Art. 59ter - Aree di pertinenza fluviale	84
Art. 59quater - Aree a rischio.....	84
<i>Capo II - PRESCRIZIONI AMBIENTALI</i>	<i>85</i>
Art. 60 Prescrizioni	85
Art. 61 Acqua.....	85
Art. 62 Rifiuti.....	86
Art. 63 Aziende Insalubri	86
Art. 64 Energia	86
Art. 65 Radiazioni non ionizzanti	87
Art. 66 Aria	87
Art. 67 Suolo e Sottosuolo	88
Art. 68 Ecosistemi della flora e della fauna	88
TITOLO VII - AREE DI TUTELA E VINCOLO	89
Art. 69 - Vincolo storico artistico.....	89
Art. 70 - Vincolo paesaggistico.....	89
Art. 71 - Aree di interesse archeologico.....	89
Art. 72 - Aree cimiteriali	90
Art. 73 - Zone di rispetto	90
Art. 73 bis - Elenchi del patrimonio identitario e testimoniale	90
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI	92
Art. 74 - Salvaguardie	92
Art. 75 - Norme finali	92

REGOLAMENTO URBANISTICO DI MONTESCUDAIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e caratteristiche del R.U.

1. Il Regolamento Urbanistico (d'ora in poi denominato R.U.) costituisce atto di governo del territorio ai sensi della Legge regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio, titolo V, capo III, artt. 52-64.
2. Il R.U. specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale del Comune di Montescudaio e persegue, ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del P.S. medesimo, la realizzazione dello sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
3. Il R.U. disciplina gli interventi sul sistema insediativo e prevede la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale.
4. Il R.U. attua la perequazione ai sensi della legge n. 1/2005 nella gestione e nella attuazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.
5. Le disposizioni del R.U. sono definite in coerenza e conformità alle norme contenute nei regolamenti di attuazione emanate in attuazione della LRT 1/2005:
 - DPGR 9 febbraio 2007 n. 2/R, Disposizioni di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;
 - DPGR 9 febbraio 2007 n. 3/R, Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio);
 - DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R, Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata;
 - DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio);

- DPGR 9 febbraio 2007 n. 6/R, Regolamento di attuazione dell'art. 29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disciplina del sistema informativo geografico regionale;
- L.R. n.10 del 12.Feb 2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e valutazione di incidenza"

6. Le disposizioni del R.U. sono altresì definite in coerenza e conformità alle norme contenute nel:

- PIT della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 comprese le indicazioni sul piano paesaggistico contenute nello strumento di variante adottato con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009;
- PTCP di Pisa, approvato con Del. C.P. n. 100 del 27 maggio 2006.

Art. 2 - Elaborati

1. Ai sensi dell'art. 55 della legge regionale n. 1 del 2005, il Regolamento Urbanistico è composto dai seguenti elaborati:

A - Integrazione del Quadro Conoscitivo

- Tav. QC1 - Uso del suolo (1:5000)

B - Regolamento Urbanistico

- Tav. 1 - Vincoli sovraordinati e aree di rispetto (1:10.000)
- Tav. 2 - Quadro generale delle previsioni - Ovest (1:5000)
- Tav. 3 - Quadro generale delle previsioni - Est (1:5000)
- Tav. 4 - Quadro di dettaglio dell'urbano - Fiorino (1:2000)
- Tav. 5 - Quadro di dettaglio dell'urbano - Montescudaio (1:2000)
- Tav. 6 - Centro Storico di Montescudaio (1:2000)
- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato I - Schede Norma
- Allegato II - Censimento patrimonio edilizio di interesse storico tipologico
- Valutazione iniziale (V.I.) - Documento Preliminare (V.A.S.)
- Relazione di Sintesi (V.I.) - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)
- Sintesi non tecnica (V.A.S. e V.I) finale
- Realzione di sintesi e rapporto ambientale (V.A.S. e V.I) finale
- Programma di Abbattimento Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)
- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- Relazione geologico-tecnica con schede di fattibilità degli interventi
- Relazione geologica integrativa (contributo URTAT)
- Carta delle ZMPSL

- Carta della pericolosità sismica
- Carta della pericolosità geomorfologica
- Carta della pericolosità idraulica
- Carta della pericolosità idraulica aggiornata (contributo URTAT)
- Studio Idraulico di supporto alla pianificazione urbanistica
- Relazione idraulica integrativa e cartografia (contributo A.B. Toscana Costa)

Art. 3 - Validità ed efficacia

1. Il Regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6 e 7 dell'art. 55, legge regionale n. 1 del 2005.
2. Il R.U. evidenzia, nel quadro strategico quinquennale, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal P.S., evidenziando altresì il saldo residuo rispetto alla capacità complessiva.
3. Ai sensi dell'art. 55, comma 4, LRT 1/2005, le previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati ad espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
4. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL R.U.

Art.4 - Strumenti di attuazione

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata ed attraverso Interventi Edilizi Diretti, tenendo conto degli indirizzi per l'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della L.R. 1/05, come meglio definito al successivo comma 2.
2. La perequazione urbanistica opera attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e dell'art. 55 comma 4 lettere a), b) e c) della L.R. 1/05, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici funzionali alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione.

Art.5 - Piani Attuativi (P.A.)

1. I Piani Attuativi (P.A.) sono atti di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio comunale.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano (articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1):
 - PL - Piani di lottizzazione
 - PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
 - PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
 - PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
 - PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa
3. L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.
4. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05, devono essere sottoposti a procedura di valutazione integrata, in coerenza con la normativa vigente, ove soggetti a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 11 L.R. 1/2005 così come modificato dall'art 36 della L.R. 10/2010.
5. La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune. E' facoltà dell'Amministrazione subordinare a specifica convenzione anche interventi non soggetti a Piano Attuativo, qualora la loro attuazione sia collegata alla

realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica e/o sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

6. Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Regolamento Urbanistico. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. sono descritte nell'Allegato I delle presenti norme.
7. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, strettamente finalizzati ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità. Le Schede norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA possono contenere disposizioni specifiche in merito a singoli comparti.

Art.6 - Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)

1. I P.A.P.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 65 e seguenti della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, nei casi previsti all'art. 42 delle presenti norme.
2. La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. La realizzazione dei programmi aziendali è garantita da apposita convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo.

Art.7 - Interventi edilizi diretti

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Attuativo l'attivazione degli interventi è regolata dall'Intervento Edilizio Diretto, previo rilascio dei provvedimenti abilitativi comunali previsti: segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente.
2. L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà di subordinare gli interventi diretti alla stipula di specifica convenzione, qualora gli stessi comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica o interessino aspetti di rilevanza ambientale e/o paesaggistica.
3. Gli interventi diretti possono essere attuati da operatori pubblici o privati, aventi comunque titolo sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, alle condizioni previste da leggi e regolamenti in vigore.
4. Per la realizzazione di opere pubbliche l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato, ai sensi della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Art.8 - Piani Guida

1. Al fine di garantire la coerente attuazione degli obiettivi del P.S., il Regolamento Urbanistico individua ambiti territoriali e urbani di particolare rilevanza e/o interesse per i quali predispone specifiche direttive tecnico-progettuali (Piano Guida) per la definizione degli idonei criteri di intervento, con particolare riguardo alla definizione delle regole morfologiche e tipologiche degli interventi. I Piani Guida definiscono inoltre le modalità di individuazione degli eventuali comparti di attuazione di iniziativa pubblica o privata convenzionata, per i quali è prevista la formazione di specifici Piani Attuativi o Piani di settore.
2. I contenuti di ciascun Piano Guida sono definiti nella relativa scheda norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Art.9 - Piani di Settore

1. Costituiscono parte integrante del Regolamento Urbanistico i seguenti piani di settore:
 - a. Piano Eliminazione Barriere Architettoniche
 - b. Regolamento Comunale per la disciplina del Commercio in sede fissa
 - c. Piano del Verde e della Sentieristica
2. Le disposizioni di detti piani specificano ed integrano quelle delle presenti norme.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Art.10 - Definizione degli interventi

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 78, 79 e 80 della L.R. 1/2005 e all'art. 5 del P.S.. Il R.U. introduce ulteriori specificazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico (Zone A), per il quale valgono le disposizioni degli artt. 25, 26, 27 e 31 del presente articolato.
2. La disciplina delle predette trasformazioni potrà essere ulteriormente specificata ed integrata da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia- interna;
 - ristrutturazione edilizia - fedele ricostruzione (Art. 79 comma 2 lett. d) punto 1 della L.R. 1/05)
 - ristrutturazione edilizia - recupero dei sottotetti (Art. 79 comma 2 lett. d) punto 2 della L.R. 1/05)
 - ristrutturazione edilizia - con incremento (Art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/05)
 - sostituzione edilizia;
 - ampliamento non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - nuova edificazione
4. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente.
5. Sono inclusi nella categoria della ristrutturazione edilizia di cui precedente comma 3 gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010, ovvero gli interventi che comportano la realizzazione di spazi abitabili e spazi accessori di servizio nei locali sottotetto degli edifici residenziali legittimamente esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore della L.R. n. 5/2010, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
 - l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a

1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale vigente per i locali con medesima destinazione. In tal senso i progetti dovranno specificamente documentare la sussistenza di tali prestazioni e requisiti, con particolare riferimento agli eventuali locali abitativi, con acquisizione di parere preventivo dell'azienda unità sanitaria locale competente.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Tali aperture non possono comportare modifiche alla conformazione tipologica della copertura esistente, ivi comprese terrazze "a tasca".

I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi attraverso detti interventi non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. n. 5/2010, gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della l.r. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni.

Art.11 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le

definizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio coordinato, in quanto conformi all'art. 4 del P.S., integrate dalle definizioni di cui al successivo comma 5. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte dello stesso Regolamento Edilizio per gli aspetti di specifica competenza, senza che ciò costituisca variante al R.U. e fermo restando il rispetto dell'art. 4 del P.S.

2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. I parametri urbanistici preordinati a definire la potenzialità edificatoria di un'area sono sempre comprensivi delle eventuali costruzioni esistenti sul lotto e pertanto la consistenza di queste ultime deve sempre essere computata, salvo che non se ne preveda la demolizione.
4. Ai Piani Attuativi e progetti si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei P.A. in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale.
5. Il R.U. definisce i seguenti parametri urbanistici ed edilizi ai fini dell'attuazione della disciplina di cui al presente articolato e delle Schede Norma di cui all'Allegato I. Tali parametri integrano, in quanto coerenti e compatibili, quelli presenti nel vigente Regolamento Edilizio coordinato.

La Superficie Territoriale (v. Regolamento Edilizio coordinato)

La Superficie Fondiaria (v. Regolamento Edilizio coordinato)

La Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (v. Regolamento Edilizio coordinato)

La Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (v. Regolamento Edilizio coordinato)

L'indice di utilizzazione territoriale (v. Regolamento Edilizio coordinato)

L'indice di utilizzazione fondiaria (v. Regolamento Edilizio coordinato)

Il rapporto di copertura (v. Regolamento Edilizio coordinato)

- La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è la somma delle superfici abitabili o agibili di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata al lordo dei muri perimetrali, con esclusione:
 - delle chiostrine a cielo aperto o parzialmente coperte con lucernari ventilati, in quanto prese d'aria e di luce;

- dei volumi tecnici;
- dei vani interni condominiali e scale interne d'accesso ai singoli appartamenti, anche di proprietà esclusiva;
- di logge e porticati;
- delle scale esterne nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento, quali primi incentivi di carattere urbanistico di cui all'art. 12:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente cm. 30 o comunque per la parte eccedente gli spessori minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio;
- b) i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnicocostruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.
- c) verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUD/EST e SUDSUD/OVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti o copertura), solo nel caso che vi sia una progettazione complessiva dell'immobile esistente o di nuova edificazione redatto secondo i principi della bioarchitettura;
- d) chiusura di balconi profondità max. ml. 1,50 esposti a NORD e con effetto tampone sui locali interni, solo per gli edifici esistenti realizzati prima del presente regolamento.

La Superficie Coperta (v. Regolamento Edilizio coordinato)

L'altezza massima di un edificio (v. Regolamento Edilizio coordinato)

- La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della legge regionale n° 28 deve considerarsi l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.
Per le attività artigianali di produzione alimentare abbinate ad attività di vendita di altri prodotti, si considera superficie di vendita (Sv) quella attrezzata per la vendita e di libero accesso del pubblico .
Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.
La vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale operando l'abbattimento ad 1/10 della superficie complessiva, come previsto dalla legge regionale n° 28/2005 e dal regolamento di attuazione n° 15/2009.

Nel caso di locali o aree destinate alla esposizione, conservazione o deposito delle merci oggetto di successiva vendita, la superficie dei suddetti deve essere considerata superficie di vendita qualora ai locali o aree medesime sia consentito l'accesso del pubblico indipendentemente dalla presenza o meno del personale addetto alla vendita.

I locali o le aree in cui le merci sono esposte ma non è consentito l'accesso diretto del pubblico, non rientrano nella superficie di vendita dell'esercizio.

Art. 12 - Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Regolamento Urbanistico incentiva l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione ai sensi dell'art. 145 comma 1 della L.R. 1/2005, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità. Nell'attuazione delle disposizioni di cui sopra, il comune individua la soglia minima per l'accesso agli incentivi di cui agli articoli 145, 146, 147 della L.R. 1/2005, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
2. Allo scopo di favorire gli interventi di cui ai precedenti commi, lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 cm, il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano nelle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione, non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.
3. Il Regolamento Edilizio specifica ed approfondisce la presente disciplina in tema di modalità costruttive, ornato pubblica ed estetica, igiene sicurezza e vigilanza, con particolare attenzione alle esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), prevedendo anche opportuni incentivi ed agevolazioni.
4. Il Regolamento Edilizio, in coerenza con le prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI della presente normativa, prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
5. Il Regolamento Edilizio individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.
6. Uno specifico Regolamento disciplinerà in dettaglio gli interventi di cui al precedente comma relativamente ai centri storici e al territorio rurale.

7. Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina per la qualificazione delle componenti dell'arredo urbano, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. In particolare, il Regolamento edilizio disciplina:

- le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
- le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale, in coerenza con quanto previsto dal Piano del Verde e dal relativo Regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale
- gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto di piano terra degli edifici;
- le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
- le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui ubicazione e progettazione, anche attraverso sistemazioni a verde, dovrà essere definita attraverso specifici atti dell'A.C. e/o in sede di formazione dei piani attuativi relativi ai comparti di riqualificazione e di espansione urbana, in attuazione delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI della presente normativa,

Tale disciplina indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale. Particolari interventi di riqualificazione dovranno essere previsti per le zone artigianali di previsione incrementandone la qualità attraverso sistemazioni di tipo paesaggistico che integrino l'edificato con la rete del verde urbano e rurale.

Art.13 - Opere di urbanizzazione

1. Opere di Urbanizzazione primaria - L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane, in assenza delle quali non sono possibili interventi di nuova edificazione o interventi che comportino incremento di carico urbanistico. Tali opere sono definite dall'art. 37 comma 5 della L.R. n.1/2005, e comprendono:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

2. Opere di Urbanizzazione secondaria - L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi

necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art. 37 comma 5 della L.R. n.1/2005, e comprendono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

3. Ove le opere di urbanizzazione siano attuate per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive ivi definite. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere avviate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi, e concluse prima dell'attestazione dell'abitabilità o agibilità degli edifici. La mancanza del collaudo e degli allacci alle reti dei servizi comporta la nullità di qualsiasi attestazione.

4. Le aree destinate alle urbanizzazioni primaria e secondaria sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, di cui il Piano Strutturale all'art. 3 dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare. Il presente Regolamento Urbanistico, in aree con specifiche problematiche ambientali o morfologiche, prevede l'incremento della dotazione minima di standard sopra indicata, così come indicato nelle schede norma.

5. Le aree per servizi (e attrezzature di interesse generale) possono essere di proprietà pubblica o di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura minima stabilita dal DM 1444/68 e dal P.S., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico per gli interventi subordinati a piano attuativo e titolo abilitativo convenzionato.

L'Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento di aree, può richiedere la monetizzazione delle aree per i servizi.

6. Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione con apposita delibera ed è aggiornato anche con automatismi legati all'andamento dei costi del settore.

7. Le schede norma di cui all'Allegato I indicano le modalità di attuazione degli standard urbanistici per ogni comparto, prevedendo eventuali limitazioni rispetto alle alternative cessione - asservimento - monetizzazione.

Art.14 - Destinazioni d'uso

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 59 della L.R. 01/2005 e all'art. 3 del P.S., le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti classi:

- Residenza: sono compresi gli edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi pertinenziali ecc.). Sono incluse le attività di affittacamere per una porzione dell'edificio. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "residenziale" le abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo. Si considerano residenziali le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000 di cui al successivo art. 37.
- Attività ricettive sono articolate in: Strutture alberghiere, Strutture extra-alberghiere collettive, Strutture extra-alberghiere para residenziali e Residence, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 42/00 e succ. modifiche. Si considera compatibile, e compresa nelle attività ricettive, la destinazione complementare attività urbane (tipologia attività per la ristorazione e pubblici esercizi).
- classi di attività ricettive come da L.R. 42/2000:
 - strutture alberghiere, campeggi e villaggi turistici (cfr. art 24)*
 - a) alberghi;
 - b) residenze turistico - alberghiere;
 - c) campeggi;
 - d) villaggi turistici;
 - e) aree di sosta;
 - f) parchi di vacanza.
 - Strutture extra - alberghiere per l'ospitalità collettiva (cfr. art.45)*
 - a) case per ferie,
 - b) ostelli della gioventù .
 - Strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (cfr. art.45)*
 - a) esercizi di affittacamere;
 - b) case appartamenti vacanze;
 - c) residenze d'epoca;
 - Residence (cfr. art.45).*
- Attività produttive: comprendono le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni anche alimentari , alla produzione di servizi riconducibili al DPR 30 settembre 2010 n° 160, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto merci per conto terzi. Le unità adibite alle suddette attività si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni

prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre funzioni strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate.

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili e dunque insediabili le attività del settore commerciale limitatamente a :

- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ;
- attività artigianali alimentari ed attività di panifici per le quali è consentito ai sensi della legge n° 248/06 il consumo sul posto dei propri prodotti da forno, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione ;
- esercizi di vendita di tipologia vicinato, compreso gli esercizi di gastronomia per i quali è consentito ai sensi della legge n° 248/06 il consumo sul posto dei prodotti di gastronomia, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione ;
- attività di trattenimento e spettacolo riconducibili alla disciplina del RD n° 773/1931 TULPS ;
- attività di palestre e/o piscine ,
- attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse ;
- attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali, ed analoghe;
- Attività urbane: Sono attività urbane le seguenti tipologie:
 - *Attività commerciali*: comprendono, oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio, tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Rispetto alle attività del settore commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio di dimensione complessiva non superiore a 60 mq, rispetto all'insediamento produttivo nel quale si inseriscono.

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali, o assimilate , le seguenti attività:

- a. vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- b. somministrazione di alimenti e/o bevande;
- c. produzione finalizzata alla vendita diretta dei prodotti nei locali stessi di produzione o nei locali adiacenti a quelli di produzione;
- d. attività svolte in forma imprenditoriale commerciale sulla base di conseguente iscrizione al registro delle imprese commerciali e pertanto rientranti nel settore del commercio .

Si considerano *destinazioni d'uso commerciali* le attività che indipendentemente dalla denominazione o forma commerciale assunta utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in modo da consentire l'accesso al pubblico, la presenza del personale addetto alla vendita, il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

All'interno di medesimi locali in cui si esercita il commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale e dagli atti deliberativi di giunta regionale vigenti in materia commerciale.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano *destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande* le attività definite e disciplinate dalla legge regionale n° 28/2005 e succ. modif. ed integraz. e dal regolamento regionale n° 15/2009. Rientrano nella superficie di somministrazione i locali e le aree utilizzati anche temporaneamente, in cui accede il pubblico per usufruire della somministrazione di alimenti o bevande, con o senza la presenza del personale addetto alla somministrazione, compreso gli spazi destinati ad attività accessorie e complementari di trattenimento funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano nella superficie di somministrazione i locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, anche se funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione. Non si considerano altresì destinati alla somministrazione i locali utilizzati per le attività principali qualora la somministrazione sia svolta in forma secondaria e complementare ai sensi della legge n° 28/2005 e del dlgs n° 59/2010 articolo 64 (a solo titolo esemplificativo: mense aziendali, impianti sportivi, teatri, cinema, impianti carburanti, ecc.).

Tenuto conto che l'artigianato non costituisce settore economico bensì forma giuridica di impresa, si considerano *destinazioni equiparate al commercio* in quanto rientranti nel settore del commercio, le attività di:

acconciatore, estetista, centro fitness, solarium, esercizi di gastronomia, gelaterie, pasticcerie, piadinerie, vendita di prodotti alimentari trasformati, fotografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie e calzolerie quando svolte in forma imprenditoriale commerciale sulla base di conseguente iscrizione al registro delle imprese commerciali o quando i beni venduti non sono dallo stesso imprenditore realizzati nei locali sede di vendita o adiacenti ad esso, e comunque l'imprenditore non possieda la qualifica di artigiano con relativa iscrizione all'albo imprese artigiane.

Sono considerate altresì attività commerciali quelle di:

- noleggio di cassette ed audiovisivi, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, vendita di tabacchi e prodotti di monopolio, farmacie, centri di telefonia sia vocale che tramite internet in sede fissa;
- intrattenimento e spettacolo, qualificabili e riconducibili alla disciplina del R.D n° 773/1931, come a solo titolo esemplificativo: locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, sale da biliardo, sale bingo, ambienti dedicati di cui al decreto direttoriale Amministrazione Monopoli di Stato 22 gennaio 2010, bowling, bocciodromi, etc;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

Le merceologie si distinguono in alimentari e non alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- non alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.
- *attività terziarie*: Comprendono le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, dei servizi finanziari, ecc), professionale, assistenziale, e/o afferenti alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale di cui al D.lgs 23 marzo 2010 n° 59. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili e dunque insediabili le attività del settore commerciale limitatamente a :
 - pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ;
 - attività artigianali alimentari;
 - esercizi di vendita di tipologia vicinato;
 - attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del RD n° 773/1931 TULPS ;
 - attività di palestre e/o piscine;
 - attività di agenzie d'affari di cui al RD n° 773/1931 ;
 - attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse ;
 - attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori , toelettature di animali, ed analoghe;

Nelle varie aree deve essere garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'attività principale. Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, ecc.

- Attività agricole: Sono comprese quelle attività legate alla produzione agraria, all'allevamento e alla forestazione. Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività collaterali di agriturismo, commercializzazione delle produzioni aziendali e tipiche, l'allevamento ed addestramento animali, la sperimentazione agronomica, ecc.
- Servizi (DM 1444/68):
 1. *Servizi - standard a livello comunale (SP)*:
 - a) istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
 - b) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile - ed altre);
 - c) parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati;
 - d) sport;
 - e) parcheggi.
 2. *Attrezzature di interesse generale (F)*:
 - a) altre attrezzature: culturali, amministrative, impianti urbani, ecc.;

b) parchi territoriali.

3. *Servizi - standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili:*

a) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;

b) verde pubblico e impianti sportivi;

c) parcheggi.

4. *Servizi - standard per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e assimilabili:*

a) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;

b) verde pubblico e impianti sportivi;

c) parcheggi.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

2. Il passaggio dall'una all'altra delle classi o sotto classi di cui ai commi precedenti costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi delle lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della L.R. 01/2005.

3. Si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della sua superficie utile, o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

4. La destinazione d'uso da considerarsi ai fini del comma precedente è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Regolamento Urbanistico. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.

TITOLO IV - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 15 - Articolazione del R.U. in relazione al Piano Strutturale

1. Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle disposizioni dell'art. 55 della L.R. 1/05, norma l'attività urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale attraverso:
 - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
 - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Tale disciplina è articolata in riferimento ai Sistemi, Sottosistemi ed U.T.O.E. individuati dal Piano Strutturale, nel rispetto delle prescrizioni, degli indirizzi e dei parametri stabiliti nelle Norme di detto Piano.

2. All'interno di ciascun Sottosistema ed U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico individua:
 - a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi o U.T.O.E. qualora siano assimilabili per caratteri urbanistici ed atteggiamenti normativi.
 - b) gli ambiti e gli interventi di cui all'art. 5 della presente normativa (comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo) per i quali è definita una disciplina specifica in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni. La predetta disciplina di dettaglio è definita nelle schede norma contenute nell'Allegato I alle presenti norme.

Art. 16 - Sistemi Territoriali

1. Il Piano Strutturale del Comune di Montescudaio disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di sottosistemi territoriali e funzionali, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Regolamento Urbanistico, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le categorie d'intervento. Ai sottosistemi sono legati i contenuti statutarî del territorio e le politiche strategiche del P.S.
2. Il territorio comunale di Montescudaio è articolato in:
 - sottosistema territoriale della pianura (T.P.);
 - sottosistema territoriale della collina (T.C.);
 - sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale (S.F.I.R.);
 - sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva (S.F.I.P.);

- sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (S.F.A.B.);
 - sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale (S.F.A.V.);
 - sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.);
 - sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.);
 - sottosistema funzionale dell'attività estrattiva (S.F.A.E.);
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete gas e degli elettrodotti;
3. In riferimento a ciascun sottosistema, Il Regolamento Urbanistico individua specifici ambiti territoriali di disciplina (comparti urbanistici e zone omogenee assimilabili a quelle di cui al D.M. 1444/68) funzionali all'attuazione degli obiettivi di P.S., in coerenza con i caratteri ambientali ed urbanistici del territorio e nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni stabiliti per il sistema ed il subsistema specifico. La disciplina di tali ambiti è contenuta al Titolo V della presente normativa.
4. Sulla base di analisi di dettaglio del territorio, il Regolamento Urbanistico può apportare, ai sensi dell'art. 37 di P.S., lievi modifiche alla perimetrazione dei sottosistemi, ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso. Tali variazioni costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo di P.S.

Art. 17 - Le Unità Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale di Montescudaio disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando, all'interno dei sottosistemi territoriali e funzionali di cui al precedente art. 16, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).
2. Per ciascuna UTOE il P.S. individua sinteticamente i connotati dell'area, i dati quantitativi relativi agli insediamenti esistenti espressi in mq di SLP, la presenza di invarianti strutturali e vincoli. Vengono inoltre definiti gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le categorie di intervento ammesse e le prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi ai fini dell'assetto degli insediamenti e del territorio.
3. Fermo restando il dimensionamento complessivo delle trasformazioni previste dal P.S., il Regolamento Urbanistico può apportare, ai sensi dell'art. 37 delle NTA del P.S., lievi modifiche alla perimetrazione delle UTOE, dando dimostrazione della loro effettiva necessità ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso.
4. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Regolamento Urbanistico contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

Art. 18 - Le Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce gli elementi di invarianza, individuati graficamente nella Tavola 1 del P.S., denominata "Le risorse valutate secondo le prestazioni".
2. Tali elementi vengono assoggettati a specifiche prescrizioni di tutela sia dal Piano Strutturale, sia in sede di Regolamento Urbanistico
3. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, predisponendo l'opportuna disciplina di tutela e valorizzazione. In particolare, si fa riferimento alla disciplina contenuta nel titolo VII della presente normativa.

Art. 19 - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55, comma 2° della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 si compone di due parti:
 - a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
 - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
2. La disciplina di cui al comma 1 lettera a) individua e 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 urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
 - d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) della L.R. n. 1/2005;
 - f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. n. 1/2005;
 - g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
 - h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
 - i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
3. La disciplina di cui al precedente comma 2 è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui ai D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007 n. 2/R, n. 3/R, n. 4/R, n. 5/R (Regolamenti di attuazione della L.R. 1/05).
4. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è contenuta nel Titolo V del presente articolato, con esclusione degli artt. 36, 37 e 38 e 49.

Art. 20 - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

1. Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b) del precedente art. 17 il regolamento urbanistico individua e definisce:
 - a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al titolo V, capo IV, sezione I della L.R. n. 1/2005;
 - d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
 - e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
 - f) 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 delle città;
 - g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - h) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60 della L.R. n. 1/2005.
2. La disciplina di cui al precedente comma è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui ai D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007 n. 2/R, n. 3/R, n. 4/R, n. 5/R (Regolamenti di attuazione della L.R. 1/05).
3. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi è contenuta nel Titolo V del presente articolato, con particolare riferimento agli artt. 36, 37 e 38 e 49, nonché nell'Allegato 1 delle NTA - Schede norma.
4. Il Regolamento Urbanistico definisce la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della L.R. 1/05 attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e dell'art. 55 comma 4 lettere a), b) e c) della L.R. 1/05, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione come indicato all'art. 5 delle presenti norme. Per i comparti urbanistici n. M1/3, M5/1 e M5/2 individuati negli elaborati di R.U. le procedure perequative sono quelle stabilite con variante al PDF approvata con Del. C.C. n. 32 del 1/08/06.

Art. 21 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 58 della L.R. n.1/2005.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati nonché la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari o parti di esse, costituenti unità minime d'intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.

2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa costituente unità minima di intervento di cui al comma precedente), il Regolamento Urbanistico individua e definisce:

- a) le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- c) i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
- d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
- e) specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.

3. Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della L.R. n.1/2005, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) Residenziale
- b) Industriale - artigianale
- c) Commerciale
- d) Turistico ricettiva
- e) Direzionale
- f) Di servizio
- g) Commerciale all'ingrosso e depositi
- h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

4. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è subordinato a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti (significativo incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. (art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S. Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico per ambiti o comparti specifici.

5. Per ciascun ambito territoriale e urbanistico di cui all'art. 15 comma 2, il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente comma 4 e all'art. 14 delle presenti norme, le funzioni ammissibili. Per le attività commerciali al dettaglio di cui al precedente art. 14 il Regolamento Urbanistico definisce le tipologie di esercizi di vendita ammesse nei predetti ambiti con la disciplina di cui al Titolo V della presente normativa e/o attraverso piani e regolamenti di settore.

6. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui all'art. 14, le quantità massime delle funzioni ammissibili. Le funzioni residenziali ed urbane, ricettive e produttive, sono dimensionate dal R.U. nel rispetto del dimensionamento del P.S. di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 22 - Dimensionamento del R.U.

1. In attuazione degli obiettivi del P.S. ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Regolamento Urbanistico definisce il dimensionamento delle trasformazioni previste per il periodo di validità del Regolamento stesso.

2. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Regolamento Urbanistico contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

3. Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:

- previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici subordinati alla formazione di Piano Attuativo di cui alle Schede Norma dell'Allegato I delle N.T.A.
- previsioni di trasformazione relative ad interventi diffusi ammessi nelle zone omogenee di cui al precedente art. 15 comma 2 lettera a).

4. L'Amministrazione Comunale predispone un aggiornamento periodico delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in fase di attuazione al fine di monitorare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U. In tale aggiornamento dovranno essere rilevati anche gli interventi edilizi diretti, la cui coerenza con il dimensionamento di Piano dovrà essere attestata contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

5. E' riportato di seguito uno schema riepilogativo del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URBANE						ATT. RICETTIVE					ATT. PRODUTTIVE					
	Totale ab. Inse-diabili*	RESIDUO PDF**	NUOVO		RECUPERO		Saldo P.S.	Totale posti letto	NUOVO		RECUPERO		Saldo P.S.	RESIDUO PDF**	NUOVO	RECUPERO	Saldo P.S.
		Ab. Inse-diabili	Ab. Inse-diabili	Mq SLP***	Ab. Inse-diabili	Mq SLP			Posti letto	SLP	Posti letto	SLP		SLP	SLP	SLP	
M. 1 Nucleo antico	14	0	9	630	3	210	+2	15	0		0		+15	0	0	0	-
	Schede		3		1/2												
M. 2 Addizioni	18	11	2	140	5	350	-	15	13	455	0		+2	0	0	0	-
	Schede n.		7/8		4				4								
M. 3 Poggio Gagliardo	0	0	0		0		-	0	0		0		-	3600	0	0	-
M. 4 Ins. Prod. SP V. di Cecina	0	0	0		0		-	0	0		0		-	20	0	0	-
M. 5 Fiorino	48	0	38	2660	7	450	+3	15	15	525	0		-	0	0	0	-
	Schede n.		11/12/16/17/18/19		13/14/15				20								
M. 6 Inse-diamenti residenziali SP Val di Cecina	7	0	0		5	210	+2	15	0		15	525	-	0	0	0	-
	Schede n.				22/23				22								
M. 7 Fattoria Casal Giustri	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-
M. 8 Poggio Fedeli	0	0	0		0		-	30	30	1050	0		-	0	0	0	-
	Schede n.								24								
M. 9 Depuratore	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-
M. 10 Scornabecchi	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-
M. 11 Fiume Cecina	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-
M. 12 Santa Perpetua/Pianetto	0	0	0		0		-	15	15	525	0		-	0	0	0	-
	Schede n.								25								
M. 13 Salumificio	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-
M.14 Campeggio Montescudaio	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-
TOTALE U.T.O.E.	87	11	49	3430	25	1220	+7	105	73	2555	15	525	+17	3600	0	0	-
TOTALE Territorio aperto	67		0		67	4690	-										

*Totale abitanti insediabili previsti dal P.S. detratti gli abitanti insediati con Variante anticipatrice approvata con Del. C.C. n. 32 del 1/08/06 e le previsioni di PdF realizzate o autorizzate dalla data di approvazione del P.S. a oggi

** Aggiornato all'aprile 2011 - dati rilevati dall'Ufficio Tecnico comunale

*** Si considerano 70 mq per abitante insediabile secondo quanto previsto dall'art. 36 del P.S.

TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI

Capo I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

Ambiti edificati di interesse storico architettonico

Art. 23 - Identificazione (Zona A)

1. Gli ambiti edificati di interesse storico architettonico sono le parti del territorio interessate da nuclei e complessi edilizi, anche isolati, immobili o aree, che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detti nuclei, complessi edilizi e case sparse.
2. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi al loro interno sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni nel tempo.
3. Le tavole 5 e 6 individuano il centro storico di Montescudaio, costituito dal nucleo originario così come esistente al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni endemiche successive fino agli anni quaranta del novecento. Il centro storico è suddiviso nelle sottozone omogenee:
 - Sottozona A1 - Castellare
 - Sottozona A2 - Centro StoricoLa sottozona A1 interessa il nucleo fortificato originariamente occupato dal Castello e dalla Pieve di Santa Maria, successivamente ricostruito a seguito dei due terremoti ottocenteschi.
La sottozona A2 comprende le aree e gli edifici presenti alla prima metà del Novecento, comprese anche le edificazioni erette successivamente per sostituzione o saturazione.
4. La tavola 4 individua il nucleo storico di Fiorino, costituito dal complesso rurale originario esistente al catasto leopoldino e dalle sue successive aggregazioni. Tale ambito è individuato come:
 - Sottozona A2 - Fiorino Vecchio
5. Per le sottozone A1 e A2 valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli.

Art. 24 - Destinazioni d'uso degli edifici

1. Le destinazioni ammesse nelle sottozone A1 e A2 sono prevalentemente residenziali, ma sono consentite attività urbane, ricettive e di servizio purché gli interventi non comportino alterazioni della tipologia degli immobili, vengano fatti coincidere con le parti organiche dell'edificio e siano salvi i valori architettonici e decorativi di pregio.
2. Il mutamento anche parziale di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto a quello in atto alla data di entrata in vigore della presente normativa, è soggetto, anche in assenza di opere edilizie, a denuncia di inizio attività. Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un Piano di Recupero.
3. In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di valorizzazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno del centro storico, quale "centro commerciale naturale" ai sensi della L.R. 28/05, i mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui alla legge citata, in quanto tale dotazione è soddisfatta dalle aree individuate dal Regolamento Urbanistico.

Art. 25 - Stato di conservazione del patrimonio architettonico

1. La tavola 6 individua il grado di conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi inedificati ad esso correlati funzionalmente o morfologicamente. Tale individuazione è finalizzata a fornire indicazioni ed elementi utili per la disciplina del tessuto storico consolidato, promuovendone forme appropriate di recupero e valorizzazione.
2. Le condizioni di conservazione del patrimonio edilizio sono distinte in:
 - Edifici conservati in generale: mantengono l'impianto originale come struttura ed uso di materiali. Conservano caratteri costruttivi tradizionali e solo eventuali alterazioni nelle finiture. Lo stato di manutenzione non è influente sull'integrità di detti edifici;
 - Edifici conservati parzialmente: hanno subito modifiche parziali anche strutturali, così come sopraelevazioni o ampliamenti, comunque è riconoscibile l'impianto originale o parte di esso;
 - Edifici ristrutturati: hanno subito interventi di ristrutturazione tali da configurarli come edifici diversi dall'originale, anche se hanno mantenuto la

volumetria, l'altezza e la sagoma formale. In genere hanno subito trasformazioni interne;

- Edifici sostituiti: hanno subito una trasformazione radicale tale da farli configurare come edifici nuovi, variando la volumetria, le altezze, i prospetti fino ad interessare più unità fondiari, sia per accorpamento che per frazionamento.

Art. 26 - Interventi di prevenzione

1. Salvo che per la cat.1 di cui all'art 27, negli edifici è possibile effettuare interventi di tutela e conservazione tramite:
 - manutenzione ordinaria,
 - manutenzione straordinaria
 - adeguamento tecnologico.
2. Manutenzione ordinaria: è costituita da interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quali:
 - pulitura esterna, riprese parziali degli intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - riparazione e rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimenti degli intonaci interni;
 - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - riparazione e sostituzione di pavimenti interni.
3. Manutenzione straordinaria: è costituita da interventi che contemplano opere e modifiche da effettuare per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici.
In dettaglio, il rifacimento totale degli intonaci esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura e delle pavimentazioni esterne, anche con sostituzione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rinnovo, comportante anche il rifacimento, dei locali per i servizi igienici e tecnologici.
4. Adeguamento tecnologico: è l'intervento per realizzare, modificare o integrare i servizi tecnologici ed igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso esistenti.
Per gli edifici produttivi ed artigianali, costituiscono opere di adeguamento tecnologico anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento normativo, senza aumento del carico urbanistico.

Art. 27 - Categorie di intervento (Piano della Conservazione)

1. La tavola 6 individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse per ogni edificio o manufatto esistente, in coerenza con i valori tipologici individuati. Per ciascun organismo edilizio ricadente nella sottozona A1 è inoltre predisposta una schedatura di dettaglio di cui all'Allegato II delle presenti norme (Schede di censimento del patrimonio edilizio) nella quale sono individuati gli elementi di interesse storico, tipologico ed architettonico, le condizioni di degrado, gli usi e gli interventi ammissibili, le eventuali prescrizioni ad essi correlate. La Tav. 4 individua inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005 o interventi convenzionati. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle schede norma contenute nell'Allegato I della presente normativa.
2. Gli interventi consentiti nel centro storico, così come campiti nella tavola 6 sono:
 - Cat.1 - Restauro Conservativo
 - Cat.2 - Conservazione integrata
 - Cat.3 - Conservazione con ristrutturazione parziale
 - Cat.4 - Ristrutturazione totale
 - Cat.5 - Sostituzione edilizia
 - Cat.6 - Demolizione

Per gli edifici di cat. 1 e 2 è obbligatoria la presentazione di una analisi storico filologica, un rilievo geometrico quotato ed una documentazione fotografica delle caratteristiche architettoniche e dello stato di fatto sia interni che esterni.

3. Cat. 1 - Restauro conservativo: Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la valorizzazione dei caratteri e rendono possibile un uso adeguato delle intrinseche caratteristiche.
In specifica a quanto indicato nella LR 1/2005 art. 79 comma 2 lettera c) il tipo di intervento prevede:
 - Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - a. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni
 - b. Restauro o ripristino degli ambienti interni
 - c. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale
 - d. Conservazione o ripristino degli spazi liberi, quali cortili, orti, giardino, claustris;
 - Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota nei seguenti elementi strutturali:

- Murature portanti sia interne che esterne
 - Solai e volte, coperture con falde e manti originali
 - Scale e sistemi di comunicazione
4. Cat.2 - Conservazione integrata: Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che tendono alla conservazione integrata secondo i principi della Carta Europea del patrimonio architettonico, finalizzati alla salvaguardia ed alla vitalizzazione degli edifici storici.
In specifica a quanto indicato nella L.R. 1/2005 art. 79 comma 2 lettera c) il tipo di intervento prevede:
- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali integrati con funzioni compatibili, mediante:
 - Restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;
 - Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso vi siano elementi di documentata importanza; l'intervento dovrà tendere a migliorare il confort funzionale degli ambienti.
 - b) Il consolidamento, con sostituzione parziale delle parti non recuperabili e senza modificare la loro posizione, degli elementi strutturali, quali:
 - Murature portanti sia interne che esterne
 - Solai e volte
 - Tetti, con ripristino del manto di copertura originale
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni, comprese quelle nelle aree scoperte le cui funzioni risultano incongrue con l'attuale recupero
 - d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali
5. Cat. 3 - Conservazione con ristrutturazione parziale: Negli edifici sottoposti a questa categoria sono prescritti interventi di conservazione delle parti ancora originali secondo le indicazioni dell'articolo precedente, mentre per il restante è consentito, all'interno della volumetria esistente, la ristrutturazione come lo spostamento delle quote solaio a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e formali delle parti da conservare, vengano utilizzati materiali e modalità esecutive appropriati.
Gli interventi che comportino modifiche alle aperture esterne saranno consentiti a condizione che risultino compatibili con i caratteri formali delle parti da conservare.
6. Cat. 4 - Ristrutturazione totale: Per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo anche parziale, è consentita la demolizione con fedele ricostruzione e con materiali appropriati, salvo adeguamenti tesi al risparmio energetico.
Lo stato di degrado dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia redatta da tecnico abilitato.

E' consentito il rialzamento del sottotetto di fabbricati esistenti al fine di renderlo abitabile purché presenti un'altezza di gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità risulti in contrasto con la continuità delle linee di gronda degli edifici contermini, nel qual caso si dovrà arretrare la sopraelevazione.

Sono consentiti l'accorpamento o il frazionamento delle unità immobiliari purché non risultino superfici utili inferiori ai 60 mq.

7. Cat. 5 - Sostituzione edilizia: Gli immobili di recente costruzione che presentano condizioni incongrue con il contesto edificato, ovvero caratterizzati da strutture ormai deperate, vanno sostituiti con edifici che possono avere diversa volumetria, altezza e forma.

L'intervento di sostituzione dovrà tendere al conseguimento di un miglioramento e riqualificazione dell'area di pertinenza, per cui contestualmente dovranno essere demolite eventuali superfetazioni presenti.

I nuovi immobili dovranno essere costruiti con l'utilizzo di materiali e modalità esecutive compatibili con il contesto tradizionale edificato, ma non per imitazione.

8. Cat. 6 - Demolizione senza sostituzione: Gli edifici che occupano aree che nel passato erano aree scoperte complementari all'organizzazione edilizia ed urbana e risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali o svolgano funzioni incompatibili ovvero nocive devono essere demoliti senza ricostruzione, ovvero accorpati ad altre ristrutturazioni.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria.

9. Qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria deve essere rettificata perché non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive, il Consiglio Comunale, con apposita delibera, può stabilire il cambio di categoria più adeguato.

Art. 28 - Prescrizioni sulle modalità di intervento nel centro storico

1. In tutte le sottozone del Centro Storico è prescritto:

- a) Strutture di copertura

Gli interventi che interessino le coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche esistenti e in particolare:

- la pendenza delle falde dovrà rimanere inalterata e in caso di sopraelevazione o di adeguamento non dovrà superare il 30%; nel caso sia dimostrato che l'assetto originale della copertura era piano potrà essere ripristinato ma saranno vietati usi a

- terrazza che comportino la costruzione di manufatti come parapetti o cabine di accesso;
- Il materiale di copertura dovrà essere quello tradizionale in cotto a coppi e embrici;
 - Salvo dimostrate preesistenze sarà vietato costruire abbaini ed altane per edifici di cat. 1, 2 e 3; eventuali preesistenze dovranno essere conservate nella loro costituzione iniziale e restaurate con materiali e tecniche costruttive tradizionali;
 - Ai fini del risparmio energetico potranno essere installati pannelli solari in aderenza con le falde che non coprano una superficie maggiore di 1/10 di quella del tetto;
 - E' consentita la realizzazione di lucernari, purché non emergenti dal manto di copertura esclusivamente per il soddisfacimento di esigenze di areoilluminazione dei locali sottostanti e in superficie commisurata nel conteggio di 1/10 di cui sopra;
 - Il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto costituenti la gronda e il sottogronda ed i cornicioni è prescritto per le cat. 1, 2 e 3 qualora essi siano da conservare; la loro eventuale sostituzione deve essere realizzata secondo materiali e tecniche uguali agli originali; le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite con elementi e forme tradizionali, tramite l'uso di materiali e tecnologie costruttive locali; tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde delle sopraelevazioni, ampliamenti e sopraelevazioni. Gli aggetti preesistenti in caso di sostituzione dovranno essere conservati;
 - I canali di gronda ed i pluviali per le cat 1-4 dovranno essere in rame e a sezione circolare; quelli della cat. 5 potranno essere anche in lamiera verniciata e a sezione quadrata.

b) Facciate

Gli intonaci e le decorazioni pittoriche ed architettoniche originali dovranno essere restaurate, conservate o ripristinate ove sono degradate

Nel caso di necessità di rifacimento gli intonaci andranno realizzati attraverso l'uso di tecniche e materiali tradizionali a base di calci in pasta ovvero in calce idraulica naturale o pozzolana.

La scelta di mantenere e/o ripristinare il paramento murario a vista (in pietra o laterizio) dovrà essere motivata sulla base dei caratteri tipologici e costruttivi dell'organismo edilizio, limitandosi comunque a restaurare ed integrare la muratura originaria nel rispetto della tecnica costruttiva tradizionale ed evitando l'applicazione di qualsiasi forma di rivestimento.

E' vietato evidenziare con "bucature" episodiche la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietre angolari, piattabande e travi di legno o quant'altro concepito per essere intonacato.

Gli intonaci in bugnato e gli altri elementi e decorazioni in intonaco, come cornici, marcapiani, marcadavanzali, zoccolature, ecc, andranno restaurati e ripristinati salvo il caso costituiscano oggetto di superfetazione.

Dette decorazioni se invece sono costituite in materiale lapideo saranno restaurate o ripristinate.

Anche per gli edifici soggetti a ristrutturazione o a sostituzione le facciate andranno intonacate ma è assolutamente vietato l'uso di intonaci di moderna concezione come quelli a base di cemento, di materie plastiche o integrazioni acriliche e silossaniche. L'inserimento di nuovi impianti (idrico, elettrico, termico, ecc.) non dovrà in alcun modo alterare gli elementi architettonici e decorativi sulle facciate interne ed esterne.

L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata. Detta indicazione è fatta d'obbligo per gli edifici di categoria 1 e 2.

I prospetti intonacati degli edifici, compresi i laterali, gli interni e le canne fumarie, devono essere tinteggiati; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali e per le cat. 1 e 2 sono prescritte le pitture a grassello di calce o ai silicati minerali. Sono vietate le pitture a base di silani, acriliche e viniliche. I colori devono essere ricondotti alla gamma naturale delle terre per le cat. 1, 2 e 3, in cui comunque fanno riferimento le tracce originali reperibili sulle facciate.

Per gli edifici di cat. 4 e 5 i colori dovranno far riferimento a quelli tradizionali della zona. Le tinteggiature bicrome o le decorazioni dipinte dovranno essere conservate e ripristinate per gli edifici di cat. 1, 2 e 3.

Per gli edifici di cat. 4 e 5 potranno essere proposte in conformità al progetto di intervento.

c) Aperture esterne

Negli edifici di cat. 1, 2 e 3 di norma non è consentita la modifica delle aperture esterne originali, mentre quelle di nuova apertura devono essere dimensionate a quelle tradizionali.

La eventuale chiusura di aperture incongrue o la riapertura di quelle tamponate viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica consolidata.

Negli edifici di cat. 4 e 5 le aperture di porte e finestre di norma devono rispettare le forme e le dimensioni di quelle tradizionali, mentre per le aperture di vetrine o uscite di servizio, passi carrai, ecc. il riferimento è alla loro collocazione che non contrasti con l'assetto della facciata e con quello statico.

Per questioni strutturali sono altresì da evitare gli incassi per contatori, tubi di scarico o vetrinette per esposizione.

Gli infissi esterni per gli edifici di cat. 1, 2 e 3 devono essere realizzati in legno di specie tipiche naturali, in legno verniciato nei colori tradizionali ed eventualmente in ferro verniciato opaco ovvero in alluminio elettrossidato.

Gli infissi esterni per gli edifici di cat. 4 e 5 possono essere in pvc con tonalità opache ovvero con colori che si armonizzino con il resto della facciata.

In tutto il centro storico sono vietati i vetri a specchio.

È obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa facciata, anche appartenenti ad unità immobiliari diverse, abbiano la stessa consistenza e colorazione.

Le porte esterne degli edifici di cat. 1, 2 e 3 devono essere realizzate in legno di specie naturali o verniciate nei colori tradizionali; sono vietate le porte in alluminio anodizzato.

Le porte esterne degli edifici di cat. 4 e 5 possono essere realizzate, oltre che in legno, in alluminio elettrossidato, in ferro o acciaio brunito o verniciato ed in pvc colorato.

Le inferriate esistenti vanno conservate, restaurate, riparate o ripristinate nella stessa forma e materiale e con la stessa tecnica di lavorazione.

È obbligatorio che tutte le inferriate, anche di nuova installazione, della stessa facciata dell'unità edilizia abbiano la stessa forma e consistenza.

Le inferriate sulle pubbliche vie dei piani terra o del piano rialzato non devono sporgere dal profilo della facciata.

Le saracinesche a maglia o a doghe devono essere alloggiare in vani che non sporgano dalla facciata.

I sistemi di oscuramento saranno di tipo a scuretto, gelosia o persiana ed inseriti in modo da non alterare le caratteristiche decorative aperture esterne ovvero dovranno essere come quelle prevalenti su immobili con caratteristiche simili.

Per gli edifici di cat.1, 2 e 3 è vietato l'uso delle serrande avvolgibili di qualsiasi natura e forma.

L'installazione di tende di ombreggiatura è consentita purchè non interessi gli elementi architettonici e decorativi delle facciate. Di norma le tende ed i tendaggi devono avere tinte e tonalità della tradizione e per quelle di finestre e balconi di una stessa facciata devono avere la stessa forma e colore.

d) Scale esterne

Negli edifici di cat.1 e 2 è prescritto il mantenimento ed il restauro delle scale esterne appartenenti all'impianto tipologico originario; in tale caso è espressamente previste la deroga alla legge 13/89.

Negli edifici delle altre categorie, le nuove scale esterne sono consentite, fino al primo piano e senza interessare i prospetti principali, purché realizzate con caratteristiche e materiali congrui con l'edificio.

e) Balconi e terrazze

I balconi, se di impianto originale o consolidato, vanno conservati e restaurati in tutte le loro componenti: mensole, piano di calpestio e parapetti.

Quelli che nel tempo sono stati modificati o sostituiti vanno ripristinati con le stesse forme e materiali.

I terrazzi e le altane originali vanno ripristinati e conservati nella loro configurazione, eliminando le superfetazioni e tamponamenti anche provvisori.

Di norma nella sottozona A1 non è consentita la realizzazione di nuovi balconi o terrazzi e altane, sia a sbalzo che su pilastri o a vasca nelle falde del tetto.

f) Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne in area privata, prospicienti gli spazi pubblici, se di valore storico, artistico o documentario devono essere tutelate.

Gli interventi di nuova sistemazione o di risistemazione devono essere congruenti con le caratteristiche dell'immobile di pertinenza o dell'intorno.

Nelle aree scoperte inedificabili devono essere mantenuti o ripristinati gli assetti originali dei giardini, orti e cortili.

g) Pannelli fotovoltaici

In relazione ai particolari valori paesaggistici e percettivi da tutelare, l'installazione di pannelli fotovoltaici non è consentita all'interno delle zone A1 e A2 ricadenti all'interno dell'UTOE M1.

Art. 29 - Organizzazione funzionale

1. La tavola 6 contiene le indicazioni relative alla riqualificazione funzionale rispettivamente della viabilità ed aree di sosta e dei servizi e degli esercizi pubblici.
2. In relazione alla tipologia del traffico viene fatta una gerarchia delle strade, distinguendo le vie con traffico di attraversamento, quelle di uso residenziale locale e quelle da pedonalizzare perchè morfologicamente inadeguate a sostenere il traffico meccanico ovvero da utilizzare per il passeggio e la vita di relazione.
3. Nella riorganizzazione della viabilità rientra anche la integrazione dei percorsi pedonali esistenti e l'incremento con nuovi itinerari.
4. La tavola 6 interessa anche le aree di parcheggio prospicienti ma esterne al centro storico, in quanto rivestono un ruolo determinante nel problema della fruizione del centro stesso.

Ambiti edificati di formazione recente

Art. 30 - Tessuto urbano di formazione recente (Zona B)

1. Il tessuto urbano di formazione recente corrisponde a quella parte di edificato formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a partire dagli anni sessanta fino alle più recenti espansioni realizzate attraverso piani di lottizzazione. Detto tessuto si caratterizza per una qualità urbanistica ed architettonica disomogenea, complessivamente povera di connotati di interesse e/ di pregio, generalmente associata

- a valori di densità fondiaria piuttosto elevati e carente di spazi destinati a standard pubblici (parcheggio, verde attrezzato, servizi).
2. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi al loro interno vanno finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e la dotazione degli standard urbanistici.
 3. Il tessuto urbano di formazione recente è suddiviso nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona B1: Tessuto residenziale di riqualificazione
 - Sottozona B2: Tessuto residenziale di completamento attraverso interventi convenzionati
 - Sottozona B3: Previsioni ripristinate di Pdf
 4. Nelle sottozone B1 sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto del volume legittimo sul lotto. E' inoltre consentita la realizzazione di nuovi interventi edilizi qualora il lotto disponga di residua potenzialità edificatoria in base ai parametri del previgente Pdf.
 5. Nelle zone B2 sono ammessi interventi di nuova edificazione subordinatamente a permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei parametri urbanistici e delle specifiche disposizioni previste dalle relative schede norma. Gli interventi e dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura degli eventuali nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale.
 6. Nella sottozona B3 è consentita l'attuazione degli interventi di nuova edificazione residenziale di cui alle previsioni di Pdf oggetto di stralcio ad opera della regione Toscana e ripristinati a seguito di specifica sentenza del Tar Toscana n. 1265/2006.
 7. Per gli edifici esistenti in lotti saturi all'interno delle zone B1 sono consentiti, al fine del miglioramento delle condizioni abitative e solo per i residenti nel comune alla data del 31.12 dell'anno precedente all'adozione del presente R.U., ampliamenti "una-tantum" per unità abitativa (con esclusione dei vani accessori indipendenti ma comprensiva dei vani accessori diretti) fino al raggiungimento dei 110 mq per unità abitativa. L'Amministrazione Comunale potrà valutare, sulla base di specifica documentazione, la possibilità di ampliamenti collegati a particolari esigenze abitative.
 8. Tali ampliamenti dovranno concorrere alla riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze, non potranno comportare aumento delle unità immobiliari e dovranno essere attuati in coerenza con le regole di accrescimento tipologico dell'organismo edilizio, nonché con i suoi caratteri architettonici e formali.
 9. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica, compreso gli ampliamenti una-tantum, non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

10. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti sono sottoposti a permesso convenzionato.
11. All'interno del tessuto urbano il regolamento Urbanistico individua specifiche "*Aree di riqualificazione urbanistica ed edilizia*" attraverso interventi di riconfigurazione volumetrica e adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamenti una-tantum di cui al precedente comma 3. Tali interventi dovranno essere realizzati nel quadro di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata che preveda anche l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.). La disciplina degli interventi potrà essere regolata da una specifica scheda progetto che costituirà allegato del R.U..
12. La scheda progetto di cui al precedente comma stabilisce per gli edifici interessati i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del progetto di riqualificazione, preferibilmente articolato per unità minime di intervento corrispondenti. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma.
13. All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le attività urbane di cui all'art. 14 delle presenti NTA,
14. Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S.
15. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.
16. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq. di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto delle indicazioni stabilite dal R.U., dal Regolamento Edilizio e da ogni altra normativa relativa alla zona. Negli interventi che comportano formazione di nuove unità immobiliari, deve essere garantita la dotazione di almeno due posti auto per unità immobiliare.
17. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità - per mancata

disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

18. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti è ammessa, ai fini del soddisfacimento delle esigenze di ricovero attrezzi da giardino e ripostiglio esterno, l'installazione di modesti manufatti semplicemente appoggiati al suolo, delle dimensioni massime di 6 mq ed altezza interna non superiore a 2,40 mq. I manufatti dovranno essere realizzati in legno o ferro/vetro, con soluzioni tecniche e formali che garantiscano il necessario decoro del contesto urbano e paesaggistico. E' ammesso un manufatto per ciascuna unità abitativa. Stante il carattere di rimovibilità dei manufatti, è ammessa deroga alle distanze dai confini di zona e di proprietà, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile (1,5 m) e salvo accordi tra confinanti. Il Regolamento Edilizio potrà definire in modo più dettagliato la disciplina per l'installazione dei manufatti di cui al presente comma.
19. Gli interventi edilizi nei lotti residui in zona B possono ritenersi fattibili esclusivamente alle condizioni e nei limiti previsti dal PIA del Bacino di rilievo regionale Toscana Costa e dalle normative regionali riguardanti gli interventi in aree a pericolosità idraulica molto elevata. Ciò fermo restando la necessità che venga asseverata l'assenza di pericolo per le persone e i beni e che l'intervento non determina aumenti di rischio e di pericolosità nelle aree adiacenti.

Art. 31 - Zona di recupero e riqualificazione ambientale e funzionale (ZdR)

1. Tali zone, assimilabili alle aree di cui all'art. 27 della L. n. 457 del 5/08/1978, corrispondono alle aree occupate da edifici e complessi edilizi prevalentemente dismessi o sottoutilizzati, in condizioni di degrado igienico e funzionale.
2. Tali aree possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale, fino ad arrivare ad operazioni di vera e propria sostituzione del tessuto, finalizzate a migliorare la qualità urbanistica complessiva degli insediamenti esistenti e dotarli degli spazi a carattere pubblico e di servizio oggi carenti. Il R.U. individua gli ambiti e le modalità degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da ricondurre a piani urbanistici attuativi coerenti con le linee guida ed indirizzi definiti dal Piano Strutturale.
3. Il Regolamento urbanistico individua le seguenti Zone di recupero e riqualificazione funzionale:
 - U.T.O.E. M1 - Zdr via Sassicaiola
 - U.T.O.E. M1 - Zdr Poggiarello
 - U.T.O.E. M2 - ZdR Castel Moretti
 - U.T.O.E. M2 - S. P. dei Tre Comuni
 - U.T.O.E. M5 - ZdR Poggetto
 - U.T.O.E. M6 - ZdR La Bandita

- U.T.O.E. M5 - ZdR Poggetto
 - Sottosistema Funzionale Ambientale Agricolo - ZdR la Prugnola
4. All'interno delle suddette zone di recupero, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero e progetto convenzionato la cui disciplina è precisata da una specifica scheda normativa di cui all'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione, in conformità con quanto stabilito al precedente comma e nel rispetto dell'art. 5 delle presenti norme. La scheda definisce il dimensionamento, la destinazione funzionale e la tipologia degli interventi ammessi, avendo come criterio prioritario il reperimento degli standard, la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.
 5. I Piani di Recupero dovranno assumere come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, prevedendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici nella quantità minima prescritta dalle specifiche schede norma ed una organizzazione degli spazi pubblici relazionata organicamente con il tessuto esistente. Le tipologie edilizie di nuova realizzazione dovranno integrarsi all'edificato esistente rispettandone i caratteri e l'identità. A tale proposito i Piani di Recupero dovranno contenere una specifica valutazione della sostenibilità del dimensionamento previsto in relazione al contesto urbanistico ed alla tipologia degli insediamenti circostanti, nonché evidenziare il rispetto delle direttive del R.U. in merito al carattere degli interventi (altezza, superficie coperta, tipologie edilizie, natura ed ubicazione degli spazi pubblici).
 6. In assenza di PdR, e qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede norma, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria alla demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

Art. 32 - Aree a verde privato di rispetto ed integrazione dell'insediamento urbano

1. In posizione interstiziale o marginale rispetto all'insediamento urbano del capoluogo sono presenti alcune aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali diffusi, giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo sia un elemento testimoniale di originari assetti rurali che un importante fattore di connessione ecologica.
2. Nelle aree a verde privato sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio, nel rispetto del volume esistente. Per gli ambiti individuati quali Zone di Recupero e riqualificazione ambientale e funzionale ai sensi del precedente art. 31 valgono le specifiche indicazioni contenute nell'Allegato I alle presenti norme.
3. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del patrimonio architettonico, nonché il rispetto dei valori paesaggistici esistenti, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed

ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi edilizi dovranno inoltre conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali esistenti. Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali di cui al comma 18 del precedente art. 30.

Ambiti edificati di nuova formazione

Art. 33 - Area di espansione a prevalente carattere residenziale (Zona C)

1. Le aree di espansione a prevalente carattere residenziale comprendono le aree collegate a piani urbanistici approvati in fase di attuazione (Piani di lottizzazione, P.P.) e quelle di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi all'interno di essi vanno finalizzati alla realizzazione di nuove parti di tessuto insediativo secondo forme di coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
2. All'interno delle aree di espansione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la residenza, le attività urbane di cui all'art. 14 delle presenti NTA.
3. Le aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale sono articolate in:
 - Sottozona C1: Aree di espansione in fase di attuazione, di cui al successivo comma 4
 - Sottozona C2: Aree di espansione di nuovo impianto, di cui al successivo comma 5
4. Sottozona C1: Nelle aree di espansione in fase di attuazione è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati antecedentemente all'adozione del R.U.; sono ammessi inoltre successivi interventi di riqualificazione e completamento del tessuto attraverso opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto delle norme, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso stabilite per il comparto attuativo dalla specifica convenzione. Eventuali varianti ai Piani di Lottizzazione approvati, qualora incidenti sui predetti parametri, potranno essere accolte dall'A.C. previa verifica di coerenza con il dimensionamento stabilito dal P.S. L'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento stabilisce la natura e la durata dei vincoli urbanistici e di destinazione, specificando altresì le modalità di gestione dell'area alla scadenza degli stessi.
5. Sottozona C2: Gli interventi di nuova previsione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area del comparto urbanistico individuato dagli elaborati di R.U., la cui disciplina è definita da una specifica scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione.
Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti sottozone C2:
 - U.T.O.E. M1 - PdL via Gherardini - Lotto 2

- U.T.O.E. M5 - PdL via Giglio
 - U.T.O.E. M5 - PdL Montalto
 - U.T.O.E. M5 - PdL via Moro
6. La scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le singole destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto in accordo con i processi di formazione storica dell'edificato. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale quali case a schiera, case a corte, case in linea, case unifamiliari e bifamiliari isolate. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. Potranno inoltre essere previste misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.)
 7. La scheda norma dei comparti di espansione residenziale contiene anche i criteri perequativi per l'attuazione degli interventi.
 8. All'interno dei singoli comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Servizi e attività urbane

Art. 34 - Attrezzature, servizi ed attività pubbliche e di interesse pubblico (Zona F)

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri di cui alla specifica scheda norma.
2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:
 - F1 - Servizi di interesse collettivo
 - F2 - Aree per l'istruzione (servizi scolastici)
 - F3 - Aree e impianti sportivi
 - F4 - Aree destinate verde pubblico attrezzato
 - F5 - Servizi e impianti tecnologici di pubblico interesse

- F6 - Parcheggi e aree a servizio della viabilità
- F7 - Strutture turistico-ricettive

La disciplina delle sottozone da F1 a F6, assimilate alle aree per standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, è definita ai commi seguenti. La disciplina delle sottozone F7 è definita al successivo art. 35.

3. Sottozone F1: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal Regolamento Urbanistico nella Tav. 6 come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.
4. Sottozone F2: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici ai sensi della legislazione vigente.
5. Sottozone F3: In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.
6. Sottozone F4: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da scheda norma di cui all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.
Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.). Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.
7. Sottozone F5: In tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.

8. Sottozone F6: Queste zone comprendono le aree a servizio della viabilità destinate a parcheggio pubblico. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da scheda norma di cui all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.

Art. 35 - Strutture turistico ricettive

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina le strutture turistico ricettive nel territorio comunale, distinguendole nelle seguenti categorie ai sensi della LR 42/00:
 - a) Strutture ricettive alberghiere e residence (sottozone F7/a);
 - b) Campeggi (sottozone F7/b);
 - c) Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
 - d) Agriturismi;
2. La disciplina delle strutture di cui ai punti a), b) e c) è definita nei successivi commi; la disciplina delle strutture di cui al punto d) è contenuta nel "Capo III - Disposizioni relative al Sottosistema Funzionale Ambientale" della presente normativa.

Art. 36 - Strutture ricettive alberghiere e residence (Sottozone F7/a)

1. Le sottozone di cui al presente articolo sono destinate alle strutture ricettive di cui agli artt. 24 e 62 della L.R. 42/2000 (Alberghi, Residenze Turistico Alberghiere, Residence).
2. Negli elaborati del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree corrispondenti alle strutture ricettive alberghiere e residence esistenti e di previsione, sia in ambito urbano che extraurbano. Per ciascuna di tali aree sono specificati gli interventi ammissibili ed il loro dimensionamento, sia per quanto riguarda la capacità ricettiva che le attività complementari ed i servizi connessi, le relative modalità di attuazione, nonché gli eventuali interventi di mitigazione e/o sistemazione ambientale collegati a detti interventi. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed il miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi al turista nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale.
3. Strutture ricettive esistenti: per le strutture ricettive esistenti in ambito urbano (U.T.O.E. M2), in considerazione del contesto urbanistico ed ambientale di appartenenza ed in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, sono ammessi

interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento di superficie utile e di numero di posti letto.

Art. 37- Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

1. Le strutture ricettive di cui al presente articolo comprendono le strutture ricettive extra alberghiere di cui agli art. 55 e 56 della L.R. 42/2000 (Affittacamere e Case per Vacanze) con una capacità ricettiva per le affitta camere minore o uguale di sei camere o di dodici posti letto, o comunque non comprese tra quelle di cui al precedente art. 36.
2. L'esercizio di tali attività è ammesso in tutto le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relative al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.
3. Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente articolo, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. Eventuali mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi solo se compatibili con la disciplina stabilita dal Regolamento Urbanistico per la zona di appartenenza, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale e previa verifica degli standard urbanistici necessari.
4. L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui al precedente comma 1 comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Art. 38 - Campeggi (Sottozona F7/b)

1. Per le attività di campeggio esistenti (U.T.O.E. M14) sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale mediante la dotazione di servizi ed attrezzature complementari nonché di spazi comuni, la razionalizzazione dell'organizzazione distributiva interna, la realizzazione di percorsi protetti per l'accesso, la sosta ed i collegamenti pedonali, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale atte a migliorare la qualità dell'insediamento ed il suo inserimento visivo nel contesto.

2. Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione dovranno essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato che preveda la riqualificazione dell'area anche attraverso la riconfigurazione delle strutture esistenti senza aumento di superficie utile. Non sono ammessi in ogni caso interventi che comportino aumento del numero complessivo di piazzole e/o posti letto rispetto alla situazione legittimamente esistente.

*Capo II - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO
A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA*

Ambiti edificati a prevalente carattere produttivo

Art. 39 - Aree a prevalente carattere produttivo (Zona D)

1. Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva ai sensi del precedente art. 14. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.
2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.
3. In tali aree sono ammesse attività di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziario, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti.
4. Le aree a prevalente carattere produttivo sono articolate in:
 - Sottozona D1: Insediamenti a prevalente destinazione produttiva
 - Sottozona D2: Aree di espansione produttiva in fase di attuazione
 - Sottozona D3: Aree per la lavorazione temporanea di inerti in collegamento con le attività estrattive
 - Sottozona D4: Impianti di distribuzione carburante
5. Nelle sottozone D1, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente attraverso interventi fino alla sostituzione edilizia, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Nelle sottozone D1 ubicate all'interno delle U.T.O.E. urbane sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di

riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione, da attuare. Detti interventi potranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc: 50 %

Hmax: 10 ml (ad eccezione di ciminiere, volumi tecnici ed impianti speciali)

6. Nelle sottozone D2, corrispondenti a comparti urbanistici i cui piani attuativi sono stati convenzionati precedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico e sono tuttora in fase di attuazione, è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dal Piani Attuativo approvato e convenzionato; sono ammessi inoltre successivi interventi di riqualificazione e completamento del tessuto attraverso opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto delle norme, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso stabilite per il comparto attuativo dalla specifica convenzione. Eventuali varianti ai Piani Attuativi approvati, qualora incidenti sui predetti parametri, potranno essere accolte dall'A.C. previa verifica di coerenza con il dimensionamento stabilito dal P.S. In sede di formazione della variante, dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo e con il territorio agricolo.
7. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), in tutti gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi insediamenti procuttivi e/o la ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
8. Nelle sottozone D1 e D2 è ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi, magazzini, ecc.). E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano e delle normative ambientali. All'interno dei singoli comparti le schede norma potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni.
9. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05).
10. Le sottozone D3 corrispondono alle aree destinate alla lavorazione di inerti a carattere temporaneo collegate alle attività estrattive in atto. Per tali aree vige la specifica disciplina di cui alla variante al PdF di recepimento del PRAE approvata con Del C.C. n. 3 del 27 febbraio 1997.

11. Le sottozone D4 corrispondono agli impianti esistenti per il servizio di distribuzione di carburanti, individuati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia.
12. La realizzazione di nuovi impianti di cui al comma precedente, compreso il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, devono essere conformi alla normativa regionale di settore ed al relativo Regolamento di esecuzione. A tal fine, il comune individua i criteri, requisiti e caratteristiche delle aree ai sensi dell'articolo 2, commi 1 e 2, del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 (Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della legge 15 marzo 1997, n. 59).
13. L'installazione, ampliamento e ristrutturazione degli impianti sono soggetti alle seguenti prescrizioni e parametri:
 - a. Criteri d'individuazione delle aree - L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di seguito individuate:
 - Invarianti Strutturali così come individuate dal Piano Strutturale;
 - Centri storici (zone A), ad eccezione di impianti dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici;
 - in corrispondenza o in prossimità di edifici ed aree tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque in posizione tale da impedire la visuale anche parziale di beni d'interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico e/o di costituire interferenza con ambiti, edifici e aggregati di particolare pregio ambientale e/o storico-testimoniale individuati dal Piano Strutturale.
 - b. l'installazione di nuovi impianti è subordinata all'erogazione oltre che di benzina e gasolio anche di metano e/o GPL;
 - c. fermi restando i parcheggi per la sosta stanziale nella misura stabilita all'articolo 2, comma 2, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, devono essere previsti parcheggi per la sosta di relazione nella misura minima di mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita e somministrazione;
 - d. nell'area dell'impianto, lungo il perimetro, con esclusione del fronte stradale, devono essere poste a dimora essenze arboree di alto fusto.
14. All'interno delle zone D4 è ammessa la realizzazione di strutture a servizio di attività artigianali locali, integrate e compatibili con gli impianti esistenti, nel contesto di interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale di manufatti in condizioni di degrado. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Sul max: 120 mq; Sc max: 100 mq; H max: 6 m, e prevedere la riqualificazione complessiva dell'area interessata, anche attraverso opportune sistemazioni a verde con funzione di filtro e schermatura visiva.
15. Sugli edifici aventi destinazione industriale o artigianale di cui all'articolo 74 bis, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005, sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/2009.

Capo III - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE

Territorio rurale

Art. 40 - Disciplina del territorio rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, nonché in applicazione del Titolo IV Capo III della LR 01/05 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 5R e 7R, il Regolamento Urbanistico disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.
2. La disciplina del territorio rurale si basa sui sistemi territoriali e subsistemi funzionali individuati dal Piano Strutturale, articolandosi in ambiti territoriali omogenei (la cui delimitazione non è sempre coincidente con quella dei subsistemi), secondo lo schema di cui al successivo comma 3 ed alle Tav. nn. 2 e 3 del R.U.
3. Il territorio rurale di Montescudaio viene articolato in:
 - *Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa*, costituito da:
 - Aree boscate e vegetazione di ripa (Sottozona E1);
 - *Sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale*, costituito da:
 - Bosco Scornabecchi (Sottozona E2);
 - Zona di interesse paesaggistico e di riqualificazione ambientale del fiume Cecina (Sottozona E3);
 - *Sottosistema funzionale ambientale agricolo*, costituito da:
 - Aree agricole di frangia (Sottozona E4) corrispondenti alle "Aree a economia agricola debole contigua agli aggregati urbani" di cui all'art. 23 delle Norme di P.S.
 - Aree agricole ad economia debole (Sottozona E5) corrispondenti alle "Aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana" di cui all'art. 23 delle Norme di P.S.
 - Aree a prevalente uso agricolo (Sottozona E6);
 - *Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo*, costituito da:
 - Aree a esclusivo uso agricolo (Sottozona E7);
4. Le sottozone sopra individuate costituiscono ambito di applicazione della LR 01/05 artt. 40 e seguenti e del Regolamento di Attuazione n. 5R e 7R. Tali zone sono assimilate alle zone E di cui al DM 1444/68.

5. Le disposizioni contenute nei seguenti articoli fanno riferimento, specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, in particolare:
- Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n° 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n° 57";
 - L.R. 1/2005 "Norme per il Governo del Territorio" con le successive integrazioni e modifiche;
 - Regolamenti di Attuazione n. 5R e 7R della L.R. 1/2005;
 - L.R. 23 giugno 2003 n° 30 (agriturismo) con le successive integrazioni e modifiche;
 - L.R. 42/2000 (turismo);
 - L.R. 27 luglio 2007, n° 45 (I.A.P.)
 - Parametri ed indirizzi normativi contenuti nel PIT della Regione Toscana e nel P.T.C. della Provincia di Pisa;

Art. 41 - Destinazioni d'uso ed attività ammesse nel territorio rurale

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art.n°1 che sostituisce l'art. n° 2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
- a. residenza ed attività connesse come definite al precedente art. 14;
 - b. le attività commerciali in relazione alla quali sono ammissibili esclusivamente per la vendita di prodotto agricoli, legati all'attività agricola o per il tempo libero con superfici di vendita fino a 250 mq come definiti dalla L.R. 28/05; per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità alla normativa regionale vigente.
 - c. altre attività qualora espressamente previste e disciplinate all'interno dei comparti soggetti a Piano Attuativo di cui all'Allegato I delle NTA;
- Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 45.
2. Le attività disciplinate all'interno dei comparti soggetti a Piano Attuativo di cui al punto c) del precedente comma 1, qualora comportino nuovi impegni di suolo a destinazione d'uso commerciale, ovvero turistica o per il tempo libero, ovvero da destinare a servizi, quali tra gli altri, la formazione e la ricerca, devono essere strettamente connesse e funzionali a quella agricola - forestale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) gli interventi previsti non comportino l'alterazione degli elementi strutturali del paesaggio collinare quali individuati dal P.S. e disciplinati all'art. 53 delle presenti norme;

- b) gli interventi assumano come criterio fondativo della progettazione, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, la qualità del patrimonio paesaggistico inteso come insieme degli elementi strutturali ed identitari del sottosistema territoriale della collina di cui all'art. 18 del P.S.; in tal senso gli interventi edilizi e le opere infrastrutturali ed ambientali ad essi connesse dovranno garantire il corretto inserimento ambientale ed estetico-percettivo nel contesto rurale, la difesa degli equilibri ambientali e degli assetti idrogeologici esistenti, nonché la loro riqualificazione ove necessario. Gli interventi dovranno inoltre essere improntati a criteri di sostenibilità ecologica ed energetica, attraverso l'uso di appropriate tecniche edilizie ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005, nonché attraverso sistemazioni degli spazi esterni coerenti con il contesto territoriale circostante e rivolte ad una integrazione ecologica e paesaggistica.
- c) Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili solo ad integrazione di nuclei e complessi esistenti, qualora non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, e siano finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio; per tali interventi è prescritta la gestione unitaria.
3. Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. 23 giugno 2003 n° 30 e successive modifiche ed integrazioni.
 4. Nella Sottozona "E1 - Aree boscate e vegetazione di ripa" sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletiva, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.
 5. Nella Sottozona "E2 - Bosco Scornabecchi" sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi di cui al precedente comma 4, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano di Gestione del complesso forestale "Il Giardino - Scornabecchi" facente parte del Patrimonio Agricolo Forestale della Regione Toscana.
 6. Nella Sottozona "E3 - Zona di interesse paesaggistico e di riqualificazione ambientale del fiume Cecina" tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche ed alla valorizzazione dei percorsi e delle emergenze storico-culturali al fine della fruizione collettiva in forme compatibili, in coerenza con gli indirizzi del P.S. e con le finalità dell'A.N.P.I.L. "Fiume Cecina" istituita con Del.G.C. n. 27 del 27 marzo 1999 ed inserita nel Polo Ambientale della Bassa Val di Cecina. In attesa dell'approvazione dello specifico Regolamento ai sensi della L.R. 49/95, il R.U. predispone uno specifico Piano Guida (Scheda n. 30 dell'Allegato I alle NTA), al quale si fa riferimento.
 7. Nelle sottozone E4, E5, E6 e E7 (aree a prevalente ed esclusivo uso agricolo) valgono le indicazioni di cui all'articolato successivo.

Art. 42 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole si attuano attraverso:
 - intervento diretto;
 - P.A.P.M.A.A.;
 - Piano di Miglioramento con valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. n° 65 della L.R. 1/2005;
 - Piano di Recupero ai sensi dell'art. n° 65 della L.R. 1/2005.
2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto di quanto stabilito dal presente strumento e della normativa urbanistica ed edilizia vigente.
3. Interventi subordinati alla presentazione di Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale: sono subordinati all'approvazione di Programma aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale:
 - gli interventi di costruzione di nuovi edifici rurali, in particolare quelli previsti dal Regolamento 9 febbraio 2007 n° 5/R;
 - nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. n° 41 comma 3 della L.R. 1/2005 e art. n° 3 del Regolamento n. 5/R);
 - nuovi annessi agricoli (art. n° 41 comma 4 della L.R. 1/2005 e art. n° 4 del Regolamento n. 5/R) ad esclusione dei manufatti precari;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di cui e alle condizioni di cui all'art. n° 43 comma 4 della L.R. 1/2005);
 - mutamento della destinazione agricola di edifici facenti parte di aziende agricole per la dimostrazione della non necessità di tali edifici.
4. Interventi subordinati all'approvazione di PAPMAA con valore di Piano Attuativo: sono subordinati all'approvazione di Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo i seguenti interventi:
 - nuova edificazione ad uso abitativo o di annessi per volumetrie complessivamente superiori a 450 mc;
 - ristrutturazione urbanistica nei casi diversi da quelli previsti all'art. 43 commi 2 e 3 delle presenti norme.
5. Interventi subordinati a Piano di Recupero: sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto alla situazione esistente, nonché nei casi espressamente previsti e disciplinati dal R.U.; qualora gli interventi interessino edifici diversi da quelli di valore storico tipologico di cui all'art. 43 delle presenti norme per volumi non superiori a 450 mc, possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale attraverso permesso di costruire convenzionato.

Art. 43 - Disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

1. La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

- a. edifici a destinazione d'uso agricola:
 - a prevalente uso residenziale
 - ad uso non residenziale
- b. edifici a destinazione d'uso non agricola
 - a prevalente uso residenziale
 - ad uso non residenziale

Per ciascuna categoria di edifici valgono le disposizioni di cui ai seguenti commi.

2. Edifici a destinazione agricola

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta nell'art. 44 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi previsti dal predetto articolo nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e formali esistenti.

Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e per gli edifici non schedati sono ammessi i seguenti interventi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

- a. per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono consentiti, senza la necessità di presentazione di PAPMAA e fermo restando quanto espresso all'art. n° 43 comma 2 della L.R.1/2005 relativamente agli interventi edilizi effettuati per lo svolgimento delle attività agrituristiche (impegno dell'imprenditore agricolo a non modificare la destinazione d'uso per 20 anni dalla loro realizzazione), interventi di:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di cui all'art. n°79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
 - sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui agli all'articolo n° 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005;
 - Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche o di adeguamento per le esigenze di disabili;
 - ampliamenti "una-tantum" per ogni unità abitativa esistente all'approvazione del P.S. (con esclusione dei vani accessori indipendenti) fino al raggiungimento dei 150 mq complessivi;

Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

Sono inoltre consentiti, previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle superfici fondiarie minime previste dal P.T.C. i seguenti interventi:

- ristrutturazioni urbanistiche;
 - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici superiori a quelli previsti al precedente punto;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende di superficie superiore ai minimi previsti dal P.T.C.;
- b. per gli edifici a destinazione non residenziale (annessi) sono ammessi, senza la presentazione di PAPMAA, interventi di:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di cui all'art. n° 79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
 - sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui agli all'articolo n° 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005;
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
 - ampliamenti fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente.

Interventi diversi da quelli sopra citati sono subordinati alla presentazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Per tutte le categorie di edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito agli artt. 41 e 45 delle presenti Norme.

3. Edifici a destinazione non agricola

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta nell'art. 44 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi previsti dal predetto articolo nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e formali esistenti.

Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e per gli edifici non schedati sono ammessi i seguenti interventi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

- a. per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia

Per tali fabbricati sono inoltre consentiti, al fine del miglioramento delle condizioni abitative e solo per i residenti nel comune alla data del 31.12 dell'anno precedente all'adozione del presente R.U., ampliamenti "una-tantum" per unità abitativa (con esclusione dei vani accessori indipendenti ma comprensiva dei vani accessori diretti) fino al raggiungimento dei 110 mq complessivi.

Tali ampliamenti devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

Gli interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio;

La possibilità di ampliamenti funzionali è inoltre consentita per interventi finalizzati alla realizzazione di spazi per attività culturali e/o artistiche di comprovato livello nazionale e internazionale, da disciplinare mediante apposita convenzione con l'amministrazione comunale che ne definisca la modalità di esercizio e gestione, anche per attività e manifestazioni di interesse pubblico. Gli ampliamenti per tali funzioni possono raggiungere la superficie massima di 50 mq di slp. Tali ampliamenti dovranno avere la finalità di miglioramento e riqualificazione dell'edificio esistente ed essere inseriti adeguatamente nel contesto paesaggistico rurale.

b. per gli edifici a destinazione non residenziale: per gli edifici di valore tipologico nullo (scheda o dimostrazione) sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni degli art. 41 e 45 delle presenti norme, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio.

4. Tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale: al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio storico esistente nelle zone agricole, per gli edifici residenziali esistenti nelle zone agricole si prescrive quanto segue:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia non é consentita la realizzazione di addizioni per autorimesse pertinenziali di cui alla L.R. 1/2005 - comma 2 - lettera d - punto 3;
- non sono ammesse, in caso di frazionamento, unità abitative di superficie utile lorda inferiore a 80 mq;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di più di una unità abitativa rispetto alla situazione esistente, sono subordinati alla presentazione di uno specifico Piano di Recupero.
- In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria una fideiussione a garanzia per il ripristino delle strade a seguito dei lavori effettuati, con obbligo di documentazione fotografica dello stato dei luoghi prima e dopo gli interventi;
- tutti gli oneri per gli allacci e le forniture e scarichi sono a carico dei soggetti attuatori di permessi convenzionati per cambio d'uso o incremento carico urbanistico.

5. Sistemazione degli spazi esterni: la sistemazione degli spazi esterni deve essere consona alla natura rurale ed alla connotazione storica e tipologica degli edifici. E'

indispensabile la preliminare lettura dell'esistente sia in loco che attraverso la cartografia storica.

E' quindi prescritta la presentazione di elaborati illustrativi dello stato attuale degli spazi esterni che si intendono utilizzare come pertinenza della casa e di un progetto che specifichi gli interventi di riuso e riqualificazione di tali spazi.

Per qualunque tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente superiore alla manutenzione straordinaria devono essere presentati, da parte del richiedente, i seguenti approfondimenti conoscitivi che permetteranno di valutare correttamente la fattibilità dell'intervento richiesto:

- individuazione dell'area di pertinenza, della sua consistenza e stato attuale, degli elementi che la costituiscono e la caratterizzano quali: piante (genere e specie), arredo: pozzo, fontana etc;
- progetto di sistemazione e riqualificazione di tale superficie con indicate le piante (genere e specie), i materiali per le pavimentazioni (percorsi, marciapiedi ed aree di sosta) che si intendono utilizzare ed altro ritenuto utile.

Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate tutelando e valorizzando i caratteri tradizionali dell'edilizia e del paesaggio rurale (aie, corti, pozzi ed altri elementi storici di servizio, alberature segnaletiche e di confine, etc.).

Gli elementi esterni significativi presenti nelle pertinenze degli edifici, o esterni ad esse, quali pozzo, lavatoio, forno, immaginette, cancello, etc. devono essere mantenuti inalterati nella forma, nei materiali e nei colori. In ogni progetto presentato relativamente all'edificio deve essere previsto, qualora necessario, l'intervento di restauro conservativo di tutti questi elementi.

E' ammessa la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze private e mq 100 per le attività di tipo agrituristico e turistico, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. Dovranno essere presentati elaborati grafici (piante prospetti, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc. In particolare:

- senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti;
- rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

La costruzione o la riqualificazione delle piscine dovrà rispettare i seguenti criteri:

- la vasca dovrà essere collocata nella pertinenza dell'edificio esistente, in caso di particolare conformazione del terreno può essere consentita una diversa ubicazione purché contigua ad altri eventuali manufatti edilizi esistenti.
- le pavimentazioni esterne dovranno avere una larghezza massima di ml. 1,5, realizzate in pietra o legno; è possibile un aumento dell'area pavimentata fino alla profondità massima complessiva di ml. 3 in corrispondenza di uno-due lati contigui.

- il rivestimento del fondo e delle pareti della piscina dovrà essere di colore omogeneo neutro, escludendo l'uso di resine o vernici lucide e riflettenti.
- sono vietati elementi in cls nelle parti esterne o comunque visibili;
- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili;
- dovranno essere adottate idonee misure per garantire la sicurezza delle persone e degli animali nei periodi di non utilizzo della piscina (recinzione, copertura della vasca con dispositivi rimovibili, ecc.).

Art. 44 - Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale

1. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una scheda normativa (Allegato II alle NTA). Gli interventi ammissibili sono definiti all'interno di ciascuna scheda, le cui prescrizioni prevalgono sulle presenti norme generali.
2. Gli interventi ammessi all'interno della scheda sono riferiti, qualora non diversamente specificato, sia all'edificio abitativo che agli annessi segnalati nella scheda stessa. Per gli annessi nel caso venga dimostrata, con specifica documentazione storico tipologica, la non sussistenza del valore architettonico - ambientale, per cui tali categorie d'intervento sono state individuate, si intendono ammissibili gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione, oltre ad eventuali interventi di trasferimento delle volumetrie come disciplinati ai successivi commi del presente articolo per "altri edifici e complessi edilizi".
3. Nella scheda sono indicati:
 - l'ubicazione degli edifici
 - i caratteri tipologici degli edifici
 - gli eventuali elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare
 - le eventuali condizioni di degrado
 - i tipi di intervento ammissibili (sia per gli edifici che per le pertinenze)
 - le prescrizioni relative alla modalità di attuazione delle trasformazioni ed ai criteri per la individuazione delle unità minime di intervento.

Art. 45 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente

4. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo, compresi quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla L.R.10/79 art.5 e ai sensi della L.R. 64/95 art.4, e ai sensi della L.R. 1/2005 art.43, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a carico del richiedente.

5. I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati a:

- la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 41;
- la valutazione dell'aumento di carico urbanistico rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale;
- la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto al contesto in cui l'edificio si trova (caratteristiche paesaggistiche, presenza di viabilità esistente, possibilità di allacciamento alle reti etc), compreso l'obbligo di fideiussione nei casi di cui all'art. 43 comma 4.
- la compatibilità con le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
- la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- per le aziende agricole alla dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. n° 4 comma 2 punto e) della L.R. 1/2005 e succ. modifiche;
- negli altri casi alla dimostrazione della cessazione dei requisiti di ruralità.

Il mutamento funzionale da annesso in residenza, fermo restando la destinazione agricola dell'edificio, è subordinato alla presentazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità dell'annesso alla conduzione del fondo, ed è ammesso nei seguenti casi:

- per fini agrituristici;
- per realizzare di vani accessori a servizio di una residenza esistente che non comportino aumento delle unità abitative.

6. Il mutamento di destinazione ad uso residenziale da altri usi è consentito esclusivamente:

- a. per fabbricati di proprietà di cittadini residenti al 31.12 dell'anno precedente alla data di adozione del presente Regolamento, per le proprie esigenze abitative e per quelle dei propri congiunti fino al secondo grado di parentela. In questo senso, fanno fede il titolo di proprietà e la situazione giuridica dei suoli alla data di cui sopra; in nessun caso potranno essere oggetto di interventi edilizi i terreni ceduti o frazionati dopo tale data. I suddetti requisiti dovranno essere dimostrati al momento della richiesta di titolo abilitativo, il cui rilascio sarà subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo con impegno al non trasferimento del bene per un periodo minimo di anni dieci dalla certificazione di abitabilità e conseguente garanzia fideiussoria. L'Amministrazione Comunale potrà valutare, sulla base di specifica documentazione, la possibilità di mutamenti di destinazione d'uso collegati a particolari esigenze abitative.
- b. Per fabbricati ricadenti all'interno di proprietà fondiaria di estensione pari o superiore a 8 ha, per le quali sia dimostrata la conduzione agricola in atto,

anche da parte di soggetti diversi dagli IAP, e la non necessità dei fabbricati in oggetto all'esercizio della stessa. Tali interventi sono subordinati alla formazione di Piano di Recupero convenzionato.

7. Non possono subire cambio di destinazione d'uso in residenziale:
 - gli annessi costituiti solo da copertura e pilastrature non tamponate in muratura;
 - gli annessi con altezza in gronda inferiore a ml 2,30 quali porcilaie, castri, pollai, stalle, concimaie, etc;
8. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso deve essere accompagnato, nel caso che la pertinenza dell'edificio interessato sia superiore ad 1ha, dall'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui alla L.R. 1/2005 art. n° 45.

Le pertinenze relative ad edifici per i quali si chiedi il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti). Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Tali interventi dovranno possedere carattere di pubblico interesse, prevedendo, attraverso la sottoscrizione di specifica convenzione ed apposite garanzie fidejussorie, la possibilità dell'Amministrazione Comunale di sostituirsi al privato in caso di inadempimento di quest'ultimo. Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'obbligo di ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

Art. 46 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse e di quelle compatibili definite all'art. 41 delle presenti Norme.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi, nonché nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente P.T.C. della Provincia di Pisa.
3. I permessi a costruire o le denunce inizio attività per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciate esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la

presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, alle quali tali interventi sono subordinati.

Art. 47 - Edifici rurali ad uso abitativo

1. L'edificazione ad uso abitativo è consentita nelle sottozone E4, E5, E6, E7, di cui al precedente art. 40, mentre non è consentita nelle sottozone E1, E2, E3 anche se le superfici aziendali presenti in questi ambiti concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime per classi di coltura.
Anche le superfici aziendali presenti nelle aree di "verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti" di cui all'art. ... concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime per classi di coltura.
2. Il rilascio del permesso a costruire nuovi edifici rurali ad uso abitativo è soggetto all'approvazione da parte del Comune del P.A.P.M.A.A. presentato dall'imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.) dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola nonché all'impegno da parte dell'I.A.P. a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa e ad utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue prevelentemente nell'attività agricola rispetto a quelle connesse;
3. Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici: i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
 - deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
 - i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade (se non l'accesso), se non previste da uno specifico strumento di settore;
 - deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
 - deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'aspetto rurale degli spazi esterni;
 - le necessità di eventuali abbattimenti di alberi ad alto fusto deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del P.A.P.M.A.A.
4. Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:
 - *Caratteri dimensionali:* nei nuovi edifici la superficie complessiva non potrà essere superiore a 150 mq per nucleo familiare. In caso di necessità di nuova

edificazione di più unità abitative nella medesima azienda, anche realizzate in tempi differiti, queste saranno realizzate in un corpo unico, la prima abitazione non potrà essere superiore a 150 mq, mentre le unità successive non potranno superare 90 mq, in quanto alcuni servizi avranno uso comune. Nel caso sia presente in azienda un edificio abitativo, purchè non di interesse storico-architettonico, i successivi edifici dovranno essere accorpati e non potranno superare i 90 mq.

Tali superfici sono comprensive di eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). La superficie utile ad uso abitativo dovrà costituire almeno il 70% della superficie complessiva. E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di ml 7,50.

- *Caratteri planivolumetrici e tipologici*: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta di annessi e volumi accessori secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra, ed almeno uno dei fianchi dell'edificio, nel caso di edilizia a corte, dovrà preferibilmente essere privo di aperture. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.
 - *Caratteri architettonici e formali*: i nuovi edifici dovranno essere realizzati con paramento murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, etc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane purché realizzate secondo rapporti dimensionali, regole e tipologie desunte dalla tradizione. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta e volume.
 - *Materiali e finiture*: i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie e soluzioni appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, etc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da scuri interni o da persiane in legno.
5. Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto

precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base.

6. Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, geologiche, geomorfologiche, paesaggistiche, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione.
7. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario; gli spazi di pertinenza dovranno essere coerenti con la loro natura rurale; devono essere utilizzati tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi autoctone o naturalizzate, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

Art. 48 - Annessi agricoli

1. L'edificazione di annessi agricoli è consentita nelle sottozone E4, E5, E6, E7 di cui al precedente art. 40, mentre non è consentita nelle sottozone E1, E2, E3 anche se le superfici aziendali presenti in questi ambiti concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime per classi di coltura. Anche le superfici aziendali presenti nelle aree di "verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti" di cui all'art. 32 concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime per classi di coltura.
2. Gli annessi agricoli devono essere realizzati in prossimità dei nuclei o degli edifici esistenti, salvo comprovate esigenze igienico-sanitarie.
3. Annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Attuazione 5/R alla L.R. 1/2005: la costruzione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005 è consentita, previa presentazione di relativa denuncia di attività (D.I.A.) ed è soggetta all'approvazione da parte del Comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.) dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola nonché all'impegno da parte dell'I.A.P. a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa. Gli annessi agricoli non possono mutare destinazione d'uso agricola.

Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici: i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente coerentemente alle seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade;
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- deve essere mantenuta, per quanto possibile, la vegetazione preesistente.

Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

- a. *caratteri dimensionali:* le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque nel rispetto di quanto previsto nelle Norme del vigente P.T.C..
- b. *Caratteri planivolumetrici e tipologici:* i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.
- c. *Caratteri architettonici e formali:* i nuovi edifici dovranno essere preferibilmente realizzati con tipologie costruttive tradizionali e paramento murario intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza.
- d. *Materiali e finiture:* i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie costruttive appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; sono ammessi esclusivamente infissi o serramenti in legno o ferro verniciato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, è prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.

Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie e funzionali; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di

pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante.

Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura rurale dell'annesso; l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccionata in legno) devono essere dimostrate dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

4. Annessi agricoli ai sensi dell'art 5 del Regolamento di attuazione 5/R alla RL 1/2005: la costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari per le aziende che esercitano in via prevalente le attività di cui all'art. 5 del Regolamento di attuazione 7R. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determina almeno i 2/3 della P.L.V. aziendale. La costruzione di tali annessi è ammessa previo rilascio di relativo permesso a costruire.
5. Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ai sensi dell'art 5 del Regolamento di attuazione 5/R alla RL 1/2005: la costruzione di tali annessi è ammessa previo rilascio di relativo permesso a costruire.

Art. 49 - Annessi agricoli ai sensi dell'art 6 del Regolamento di Attuazione 5/R della L.R. 1/2005

1. Gli annessi agricoli di cui all'art. n° 41 comma 5 della L.R. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'I.A.P. sono funzionali allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti dal regolamento di attuazione della L.R.1/2005 e dal P.T.C., al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale. L'installazione di tali annessi è consentita esclusivamente nel Subsistema funzionale ambientale agricolo (sottozone E4, E5, E6), nel rispetto dei seguenti criteri:
 - nelle sottozone E4, delle dimensioni massime di mq. 12 tipologia della copertura a capanna, realizzati in struttura lignea. La superficie contigua minima della proprietà fondiaria è fissata in mq. 3000 coltivata ad orto o coltura specializzata salvo le coltivazioni esistenti alla data di avvio del procedimento del piano strutturale, che hanno superfici fissate in mq. 1000.
 - Nelle sottozone E5, si applicano i seguenti criteri:
 - per proprietà fondiari con superficie minima di mq. 5000 e massima di mq. 20000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto - oliveto o coltivazioni specializzate di pregio (frutteti, tartufaie ecc...) le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in mq. 20;

- per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 20000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di mq. 30;
 - Nelle sottozone E6 con diversa caratterizzazione agraria da quelle sopra indicate, sono consentiti annessi agricoli solo su superfici superiori a mq. 10000, preesistenti alla data dall'avvio del procedimento del Piano Strutturale. Le dimensioni sono quelle di cui alle zone E5.
Nella zone E5 e E6, per fondi di superficie inferiore ai limiti sopra indicati e comunque di superficie superiore a 2500 mq, è possibile l'installazione dei manufatti di cui alle zone E4.
2. E' ammessa la realizzazione di solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del P.S.
3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
- il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, etc.);
 - sul fondo non siano presenti edifici in grado di assolvere alla funzione richiesta;
4. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo e deve contenere:
- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 1;
 - l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo esercizio dell'attività agricola sul fondo;
 - la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
 - la presentazione di idonee forme di garanzia (fideiussione).
5. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- struttura in legno, in pietra o muratura mista con tamponamento anche in mandorlato o in legno;
 - l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,30 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
 - La copertura dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;
 - il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;

- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici. L'approvvigionamento idrico dovrà essere preferibilmente garantito tramite cisterne di accumulo o altre forme di recupero delle acque piovane. L'approvvigionamento elettrico è consentito ove necessario per l'uso di pompe ed attrezzature agricole ad alimentazione elettrica. Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

Art. 50 - Manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005.

1. La realizzazione di manufatti precari è non è ammessa nelle sottozone E1, E2, E3; nelle altre zone è consentita, laddove non sussistano specifiche e dimostrabili esigenze produttive, esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti. I manufatti temporanei per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, definite ai sensi del Codice Civile dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5 ml. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.
2. La comunicazione al Sindaco effettuata da parte del titolare dell'azienda agricola, dovrà contenere:
 - le motivate esigenze produttive in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
 - il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
 - la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.
3. Ove perdurino le esigenze di mantenimento i manufatti precari, previa comunicazione al Sindaco, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando che il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto non superi l'anno.

Art. 51 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 8 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005

1. L'installazione di questo tipo di serre è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al Comune nella quale devono risultare indicate:
 - Le esigenze produttive;
 - Superficie e dimensioni di ciascuna serra;
 - Materiali utilizzati;
 - Planimetria catastale in cui sia indicati i punti in cui sono previste le installazioni;
 - Data di rimozione nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le serre con copertura stagionale;
 - La verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di RU.

Art. 52 - Insedimenti produttivi agricoli

1. Insedimenti produttivi agricoli con volumi adibiti ad attività di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli quali caseifici, cantine sociali, frantoi con relativi servizi quali uffici etc. nei casi ammessi ed espressamente previsti dal presente strumento urbanistico e disciplinati da specifica scheda norma di cui all'Allegato I delle NTA, sono realizzabili delle sottozone E6 e E7 attraverso la presentazione di Piano Attuativo convenzionato.
2. Il Regolamento Urbanistico individua i seguenti insediamenti produttivi agricoli:
 - Loc. Mezzavia (scheda n. ZA/2)
 - Loc. Santa Maria (scheda n. ZA/3)

Art. 53 - Norme di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale

1. Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale. Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei regolamenti comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale e di Polizia Idraulica), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.
2. Reticolo idraulico superficiale: i proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a interventi alterativi o mancata manutenzione; è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle

sponde dei fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori; gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza sono subordinati ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifici elaborati firmati da tecnico abilitato; sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche, gli interventi di pulizia dell'alveo, limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituente ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia. Gli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione tecnica e fotografie comprovanti la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

3. Strade vicinali e poderali: le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari, anche attraverso la formazione di specifici consorzi; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi; è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti ad autorizzazione comunale rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firma di tecnico abilitato; la realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, etc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico. E' da preferire l'uso di materiali drenanti, quali ghiaie o pavimentazioni in asfalto drenante di colore terra naturale.
4. Manufatti di interesse storico documentario: Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. Tutti gli interventi sono soggetti a comunicazione al Comune.
5. Elementi di interesse ambientale: Sono sottoposti e a tutela gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante é ammesso, subordinatamente ad autorizzazione comunale, per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere

condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale; gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di P.T.C. e della L.R. n° 39/2000 "Legge Forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.

6. Interventi di alterazione morfologica dei suoli: E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti; è vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante; sono soggetti ad autorizzazione comunale gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante; sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo.
7. Elementi di arredo del territorio rurale: Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio dovrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, recinzioni, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private. In particolare, per quanto riguarda le recinzioni, non è ammessa, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, la chiusura di fondi privati ad eccezione delle aree di stretta pertinenza di edifici di civile abitazione; è ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive. La realizzazione di segnaletica e cartellonistica sarà disciplinata da uno specifico piano approvato dall'Amministrazione comunale.

8. Ripristino e mantenimento delle strade: ogni intervento che comporta il transito di automezzi e macchine operatrici di portata superiore a 250 q., è subordinato alla stipula di polizza fideiussoria per il ripristino della sede stradale a conclusione delle opere realizzate. Gli interventi e le modalità per il ripristino dello stato dei luoghi dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale, che potrà impartire specifiche prescrizioni e condizioni. Dovrà essere prodotta documentazione fotografica dello stato dei luoghi prima e dopo gli interventi.
9. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili:
- a) Pannelli solari e fotovoltaici: nel territorio rurale l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è ammessa nel rispetto della L.R. 39/2005 e della L.R. 11/2011, con le limitazioni riguardanti le "aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra" di cui all'Allegato A della L.R. 11/2011 ed ai successivi atti regionali in materia.
- a.1) L'installazione di impianti a servizio degli edifici, ovvero quegli impianti ubicati su edifici esistenti o loro pertinenze ed aventi capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (D.M. 10/09/10) è ammessa sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, limitatamente al soddisfacimento del fabbisogno di autoconsumo domestico e/o aziendale. Il dimensionamento degli impianti dovrà in ogni caso essere commisurato all'effettivo fabbisogno energetico dell'edificio o dell'attività da servire, come risultante da specifica documentazione.
- Per gli edifici di interesse storico tipologico di cui all'art. 41, l'installazione è consentita esclusivamente a terra o sulle falde di manufatti secondari e/o pertinenziali, subordinatamente alla presentazione di un progetto che ne dimostri il corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, anche attraverso una sistemazione a verde rispetto all'area di pertinenza del fabbricato interessato.
- L'installazione degli impianti non è comunque consentita sugli edifici ed i manufatti di particolare valore storico-architettonico per i quali gli strumenti e gli atti di governo del territorio prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché all'interno di resedi ad aree pertinenziali aventi valore storico testimoniale, quali giardini storici, corti di cui sia ancora riconoscibile l'originario impianto rurale, aree comuni
- a.2) L'ubicazione degli impianti è consentita:
- In aderenza o integrati ai tetti di edifici e manufatti esistenti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e senza modifica della sagoma, purché non prospicienti e/o direttamente visibili da spazi e percorsi di uso pubblico; la collocazione degli impianti sulla falda interessata dovrà comunque garantire un inserimento armonico e non invasivo rispetto all'edificio, avendo cura di rispettare, nel posizionamento dei pannelli, criteri di ordine, decoro e simmetria.
 - All'interno di resedi o aree pertinenziali private non direttamente visibili da spazi e percorsi di uso pubblico, mediante installazione a terra (il requisito di non visibilità potrà essere ottenuto anche con idonee sistemazioni a verde, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area); gli eventuali

supporti di sostegno dei pannelli non dovranno superare l'altezza di m 1 dal suolo, al netto dei pannelli stessi; nel caso di spazi pertinenziali ed aree cortilizie comuni a più unità immobiliari, l'installazione degli impianti è subordinata alla definizione di un assetto unitario che faccia da riferimento anche per eventuali interventi successivi.

a.3) Nella posa degli impianti dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- I pannelli solari e fotovoltaici dovranno avere superficie superiore scura non riflettente, in modo da ridurre l'impatto visivo
- Gli eventuali serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere ubicati in posizione non visibile dall'esterno
- Per altre tipologie di impianti fotovoltaici non riconducibili a quelli menzionati (tegole fotovoltaiche, film sottile, amorfi, ecc.) dovrà essere verificato l'effettivo impatto visivo previa acquisizione di parere preventivo dagli uffici competenti. Le tegole fotovoltaiche dovranno essere compatibili, per forma e dimensione, con le tipologie ricorrenti nell'edilizia tradizionale (coppo ed embrice).

b) Impianti di produzione di energia da biomasse: ai fini della tutela delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e produttive del territorio rurale, la realizzazione di impianti di produzione energetica alimentati a biomassa è ammessa all'interno delle aree facenti parte del "*Sottosistema Territoriale della Pianura*" con esclusione delle aree facenti parte del "*Sottosistema funzionale delle aree ad alta valenza ambientale*", come individuati dal P.S. e dal R.U., esclusivamente in prossimità della viabilità principale esistente con divieto di realizzazione di nuove strade, nonché nel rispetto dei seguenti requisiti:

- Impianti installati e gestiti da imprenditori agricoli ai sensi di legge, anche riuniti in cooperative, consorzi o società, insediati ed operanti nel territorio comunale. Tali soggetti potranno operare in società con altri soggetti, purché questi ultimi non siano in possesso di più del 30% delle quote di partecipazione.
- Potenza nominale non superiore a 1 Mw o quanto definito dalle linee guida del PIER per gli impianti di piccola taglia;
- Impianti di tipo combinato, nei quali ci sia contemporanea produzione di energia elettrica e energia termica e possibilità di riuso di quest'ultima, anche in forma convenzionata con l'Amministrazione comunale;
- Il progetto dell'impianto sia completo del piano degli approvvigionamenti che permetta di valutare la provenienza dei materiali, l'impatto in termini di traffico indotto, la coerenza con i piani di taglio delle aziende fornitrici. Gli approvvigionamenti non potranno comunque provenire da superfici distanti dall'impianto più di 70 km;
- La produzione di biomassa da colture dedicate non superi il 30% della potenzialità di approvvigionamento complessivo dell'impianto.
- Le strutture e le aree di servizio (aree di stoccaggio, ecc.) dovranno essere oggetto di uno specifico progetto di sistemazione ambientale rivolto all'inserimento nel contesto paesaggistico circostante.

Art. 54 - Direttive per la condotta dei suoli e sulle pratiche agricole

1. Il R.U. in coerenza con gli obiettivi del P.S. fissa i criteri e definisce gli indirizzi per una buona condotta dei suoli che consentano la valorizzazione dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, considerando come prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti.
Tali criteri ed indirizzi costituiscono applicazione dei valori e degli obiettivi di qualità contenuti negli atti di implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n. 32 del 16.06.2009 (scheda dell'ambito di paesaggio n. 22), ed in particolare:
 - La tutela dell'integrità percettiva del mosaico agrario, dell'assetto dei coltivi delle colline, e valorizzazione delle colture arboree connotanti il paesaggio;
 - La tutela e conservazione dei rilievi colinari modellati da ciglioni presso i quali sono disposti filari di alberi e siepi aventi valore storico-identitario;
 - La conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto del mosaico agrario e della varietà delle sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti, connotanti il paesaggio.
2. I criteri e gli indirizzi di cui al presente articolo hanno valore di direttive ed insieme alle direttive specifiche per alcune colture riportate all'articolo successivo definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli.
3. Le direttive di cui al presente articolo ed al successivo, pur non essendo vincolanti, sono da considerarsi necessarie ed opportune per il raggiungimento di un ottimale risultato tecnico-ambientale; qualora dalla non applicazione delle succitate direttive si verificassero danni ad infrastrutture pubbliche (strade, acquedotti, fognature, ecc...) il proprietario dei terreni è tenuto al completo risarcimento dei danni.
4. Criteri ed indirizzi per il territorio rurale: La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio si persegue attraverso:
 - il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore economico e di stabilità della biodiversità ambientale.
 - la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
 - l'impiego di colture stabilizzanti, tra cui la vite e l'olivo, seguendo comunque le procedure di buona pratica agricola e garantendo lo sviluppo della vegetazione naturale sia lungo i corsi d'acqua che nei versanti più acclivi in modo tale da ridurre l'azione erosiva.
 - il mantenimento della presenza di stadi essenziali (orlo, mantello e cespuglieto) per conservare la capacità evolutiva della vegetazione.
 - la diversificazione del paesaggio quale elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.
 - la tutela ed il controllo della tessitura agraria nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della

- stabilità e della difesa del suolo (per tessitura agraria si intende l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario) ed intermini di biodiversità.
- dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di adeguati accorpamenti dei campi purché non comportino rimodellamenti del suolo, non riducano la capacità della rete scolante, non prevedano l'eliminazione della vegetazione di bordo e della viabilità campestre.
 - al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico, è opportuno incentivare un insieme sistematico di opere atte a ridurre la maglia agraria, interrompendo le coltivazioni con opere di drenaggio, mediante l'introduzione di vegetazione naturale oppure viabilità campestre.
 - devono essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali: l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.
 - è consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale ed interpoderale a fondo naturale, a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza, nella finitura della sezione e nella "risagomatura andante delle scarpate"; inoltre nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale in stabilizzato o in acciottolato.
 - le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui, alberi isolati, devono essere mantenute per garantire un alto livello di diversità floristica e vegetazionale necessaria per costituire corridoi ecologici, essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.
5. Gestione degli spazi naturali ed improduttivi: La semplificazione colturale e la riduzione della biodiversità dei sistemi produttivi attuali rende necessaria una gestione integrata degli spazi naturali e seminaturali (siepi, filari alberati, aree boscate, specchi d'acqua, etc..) nonché di fosse e scoline al fine di realizzare una continuità fisica fra le diverse infrastrutture ecologiche.
6. Abbandono di colture: È da evitare il puro e semplice abbandono. Nel caso in cui ne derivino o possano derivarne danni o situazioni di degrado, il terreno oggetto di espianto deve essere riconsolidato. Sono ammesse le forme di set aside coerenti con l'esigenza primaria di conservare il suolo.
7. Livellamenti: E' vietato il livellamento, salvo motivata relazione tecnica che dimostri il miglioramento delle condizioni podologiche, agronomiche, e di stabilità dei versanti:
- in aree franose, instabili o potenzialmente instabili;
 - per spessore del suolo arabile inferiore a m 1,50;

- se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50 dalla superficie sia prima sia dopo il livellamento.
 - Il livellamento per uno spessore superiore a 80 cm. può essere effettuato previa comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente anche:
 - il calcolo dei volumi di sterro e di riporto;
 - la rappresentazione grafica dello spessore del suolo prima e dopo il livellamento;
 - il piano di consolidamento previsto (es. inerbimento)
 - la dimostrazione che sulle zone di sterro non si raggiungeranno le falde acquifere profonde e superficiali, anche se temporanee.
 - è consentito il lieve modellamento del terreno per uniformare la superficie lavorabile e favorire il regolare deflusso delle acque. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento. Il livellamento potrà essere seguito da inerbimento della superficie non coltivata con specie a rapido accrescimento (graminacee e leguminose).
8. Siepi, vegetazione sparsa e filari alberati: La siepe per essere tale deve essere formata da uno strato molto denso di cespugli di varia altezza, alberi e vegetazione erbacea alla base. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato, sviluppate e circondate da una fascia di rispetto laterale inerbite larga almeno 1,50 ml per ogni lato. Le siepi svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica per cui è opportuno incentivarne la presenza ed evitare l'impiego di prodotti fitosanitari. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante con le seguenti caratteristiche: autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio.
- Sono salvaguardati gli alberi isolati e gli alberi monumentali, individuati ai sensi dell'art.3 c.6 della L.R. 60/98 nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" in scala 1: 10.000. Nell'area di pertinenza di tali alberi, corrispondente alla proiezione a terra della chioma e comunque mai inferiore a 5 ml. di diametro, è vietata qualsiasi lavorazione media e profonda e sono vietati i tagli ad esclusione della potatura non superiore ai 2/3 secondo quanto previsto dal Regolamento Forestale n. 48/R.
- Nei progetti di impianto e reimpianto di vigneti e oliveti e più in generale negli elaborati dei PAPMAA, dovrà essere documentata e localizzata la presenza di siepi, vegetazione sparsa, boschetti, filari alberati e alberi monumentali.
9. Rete idrica superficiale: deve essere salvaguardata la rete idrica superficiale, nonché la vegetazione riparia e gli ecosistemi ad esse connessi,. Sono altresì sottoposte a tutela le risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi da parte

del settore agricolo. A tal fine dovranno essere predisposti interventi di manutenzione, per ragioni idrauliche, della vegetazione in alveo e riparia.

E' fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie; è vietata (salvi i casi autorizzati da specifiche leggi o regolamenti) l'eliminazione, l'interruzione, la riduzione o la ricolmatura di fossi e fossette destinati allo sgrondo delle acque, nonché di ogni altra opera di sistemazione idraulico-agraria, quali terrazzamenti, ciglionamenti, gradonamenti e muri a secco.

Sono da tutelare e controllare: le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni - di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), forma e dimensione dei campi; le reti scolanti; le colture; le alberature; le piante residue; le siepi; la vegetazione di ripa e la viabilità campestre. In particolare le sistemazioni idraulico-agrarie sono da tutelare anche attraverso la ricostruzione nelle parti crollate; fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

Nei terreni in pendio soggetti a periodica lavorazione, ove la regimazione delle acque non sia assicurata da un'efficiente sistemazione idraulico-agraria con fosse e prode permanenti, dopo ogni lavorazione del terreno si devono tracciare apposite fosse o fossette livellari, atte ad intercettare le acque superficiali ed a convogliarle negli impluvi naturali o in aree salde o appositamente armate.

I proprietari o possessori dei terreni sono comunque obbligati ad assicurare la corretta regimazione delle acque nei terreni stessi ed ad evitare che l'incontrollato sgrondo delle acque determini danni di natura idrogeologica nei terreni contermini e nelle strade comunali e vicinali di uso pubblico.

E' fatto divieto di distruggere, alterare, rimuovere o rendere comunque inefficienti opere destinate alla sistemazione idraulico-forestale di fossi e torrenti, fatti salvi i casi autorizzati e gli interventi previsti ed attuati in conformità alla legge dagli Enti competenti in base alla legge forestale, dall'autorità idraulica o dai consorzi di bonifica nelle aree di rispettiva competenza.

10. Fosse e scoline: E' da garantire e tutelare la funzione drenante della rete idrica minore, che costituisce anche un elemento importante per il collegamento ecologico, soprattutto se i fossi e le scoline sono inerbite. Per rendere più veloci le operazioni colturali da parte dei mezzi meccanici, tali fossi sono stati ridotti in numero e spesso anche in profondità, perdendo gran parte della loro funzione di raccolta areale e di smaltimento, e favorendo un ruscellamento areale altamente erosivo, soprattutto in suoli impermeabili. Da qui la necessità di ripristinare una opportuna rete di canalizzazioni per le acque piovane che minimizzi i rischi.
11. Laghetti, stagni e specchi d'acqua: sono da salvaguardare laghetti, gli stagni e gli specchi d'acqua, di dimensioni limitate, assumono un ruolo significativo nella conservazione della diversità biologica del territorio poiché assicurano la presenza di innumerevoli forme animali e vegetali specifiche di quel contesto oltre a svolgere un ruolo significativo anche come serbatoi d'acqua per irrigazione o con funzione antincendio.

12. *Tecniche agronomiche - successioni colturali e reimpianti*: E' da escludere la monosuccessione, mettere in atto successioni di colture con caratteristiche antitetiche (es: piante a radice profonda e piante a radice superficiale; con apparato radicale espanso e con apparato radicale modesto; azotofissatrici con piante particolarmente esigenti in fatto di azoto; etc.), da gestire con pratiche agronomiche diverse, coltivate in periodi dell'anno differenti. In pratica dovrà essere recuperata, per quanto possibile, la successione classica: colture da rinnovo, depauperanti, miglioratrici.
13. *Lavorazioni*: Le lavorazioni del terreno hanno lo scopo di garantire alle radici delle piante le migliori condizioni di abitabilità, evitando la degradazione delle componenti chimiche, fisiche e biologiche del terreno. Il contenimento dell'erosione risulta fondamentale, non solo per la riduzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico, ma anche perché non vada perso lo strato fertile che è più superficiale. Quindi è necessario attuare tecniche di conservazione del suolo, differenziate in relazione alla pendenza dei luoghi in cui vengono effettuate le coltivazioni. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno a condizioni che le stesse lascino salda una fascia di almeno 2 metri dal bordo superiore di sponde, scarpate stradali o argini di fiumi o torrenti. Nell'esecuzione delle lavorazioni deve essere sempre assicurata:
- la difesa dei terreni oggetto di lavorazione dalle acque provenienti da monte;
 - l'immediato smaltimento e la corretta regimazione delle acque piovane e superficiali, sui terreni oggetto di lavorazione, evitando ristagni o erosioni del terreno per ruscellamento.
- Per terreni con pendenza dal 10% al 20%, oppure ricadenti in aree poste in classe 3 di pericolosità geologica, è opportuno adottare una copertura vegetale del suolo più prolungata possibile; al tempo stesso è auspicabile contenere la lunghezza massima degli appezzamenti, lungo le linee di massima pendenza, entro i 100-120 mt. Inoltre è consigliabile effettuare le lavorazioni per traverso lungo le curve di livello alternando colture diverse, oppure inerbimenti a fasce livellari (intercalando fasce lavorate con fasce inerbite). Per contrastare o limitare i rischi da fenomeni erosivi, è consigliabile ricorrere all'inerbimento nel caso di colture arboree con sistemazioni a rittochino. Per le colture non irrigue l'inerbimento potrà essere effettuato anche dopo cinque anni di età. Oltre all'inerbimento, il deflusso delle acque lungo la pendice va rallentato attraverso la limitazione della lunghezza dei filari delimitando a valle gli impianti con fosse livellari disposte trasversalmente alle linee di massima pendenza. Tali fosse devono avere una pendenza media del 2,5% rispetto alle curve di livello. Le coltivazioni che confinano con le strade devono essere fornite di fosse di scolo regolarmente mantenute.
14. *Copertura vegetale dei suoli*: In linea generale è opportuno limitare il più possibile il periodo durante il quale il terreno risulta nudo, cioè privo di una coltura o di un inerbimento spontaneo, in particolare la copertura dei suoli da parte della vegetazione risulta particolarmente utile nel periodo dell'anno in cui si concentrano le precipitazioni, ovvero nei mesi compresi tra ottobre e aprile. Esistono situazioni in cui la copertura vegetale diventa indispensabile allo scopo di limitare, in un caso, i fenomeni erosivi, e nell'altro il rischio di percolazione dei nutrienti. Ad esempio nel

caso di colture arboree è opportuno l'inerbimento delle interfile nel periodo invernale, da attuarsi o con semine artificiali o con inerbimento spontaneo, evitando in ogni caso, lavorazioni successive al 30 di settembre.

15. Direttive specifiche per alcune colture: Il RU in coerenza con gli obiettivi del PS stabilisce specifiche direttive da osservare nella coltivazione dei suoli in relazione alle diverse varietà colturali. In tutto il territorio comunale valgono in ogni caso le seguenti direttive di carattere generale:

- Le imprese che presentano coltivazioni su aree a pericolosità geologica 3 e 4, entro due anni dall'approvazione del presente RU dovranno redigere un progetto di sistemazione idrogeologica dei siti.
- Tutte le imprese dovranno:
 - a. ridurre significativamente l'erosione del suolo con l'inerbimento dell'interfilare, con opere di canalizzazione e di drenaggio, con opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.) e con ogni altro accorgimento utile;
 - b. ridurre significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile; i sedimenti depositati dovranno essere periodicamente ridistribuiti sul versante di provenienza.
- Nelle aree immediatamente adiacenti il coltivo deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.
- Sono incentivati programmi di lotta guidata alle fitopatologie, al fine di ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci e le conduzioni esclusivamente biologiche.
- Dovranno essere mantenuti gli alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, di siepi, arbusti e alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'appezzamento.
- Vigneto: Gli appezzamenti di notevoli dimensioni dovranno essere opportunamente suddivisi (anche in funzione della pendenza e della sistemazione adottata), nel senso della lunghezza, anche mediante l'introduzione di semplice viabilità poderale o alternando le coltivazioni o con filari di altri alberi. Si suggerisce che i filari dei vigneti siano interrotti ogni 70-120 ml. In particolare:
 - a. 70 metri per vigneti con sistemazione idraulica a rittochino (idem per terreni con pendenza "elevata");
 - b. 120 metri per terreni con altra sistemazione idraulica in pendenza moderata;
- La larghezza degli appezzamenti investiti a vigneto, con qualsiasi tipo di sistemazione, non dovrà superare i 200 ml. Nei filari a rittochino dovrà essere adottato, almeno, uno tra i seguenti interventi:
 - a. suddivisione dei filari in tratte, intervallate da capezzagne munite di fossette di scolo per smaltire le acque superficiali;
 - b. ricorso alla pratica dell'inerbimento nell'interfila applicato in funzione della pedologia del suolo, del tipo di vigneto e del decorso stagionale. In relazione a questi parametri tale pratica potrà essere permanente o limitata solo ad alcuni periodi dell'anno e potrà interessare tutta la

superficie del vigneto o soltanto le strisce localizzate sulla fila o nell'interfila.

- Nel caso di reimpianto, qualora l'analisi nematologica metta in evidenza una carica elevata di questi parassiti, è opportuno rimandare l'impianto di alcuni anni e destinare il fondo a prato o medicaio.
- Per quanto riguarda il vigneto appare indispensabile evitare interventi nelle zone a pericolosità geologica elevata, ovvero nelle aree interessate da dissesti in cui sono presenti evidenti segni di movimenti di massa gravitativi recenti o in atto, nelle aree instabili e nelle quali è presente una franosità diffusa, nonché nelle aree a forte erosione. In queste aree l'impianto di nuovi vigneti è condizionato alla realizzazione di opere di bonifica e di consolidamento, con la consapevolezza che la realizzazione di movimenti terra (scavi profondi, riporti, etc.) e la creazione di vie preferenziali per l'infiltrazione delle acque possono innescare nuovi movimenti franosi o rimobilizzare quelli quiescenti.
- Oliveto: Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 chiunque abbatte alberi di olivo senza averne ottenuta la preventiva autorizzazione o non esegue il reimpianto con le modalità e nel termine prescritti, è punito con la sanzione amministrativa per un importo uguale al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività.

*Capo IV - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE
DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE*

Art. 55 - Ambiti interessati dalle attività estrattive

1. Il presente Regolamento Urbanistico recepisce il Piano delle Attività Estrattive della Provincia di Pisa (P.A.E.R.P.) - I stralcio, approvato con Del. C.P. n. 105 del 16.02.2011, individuando nella Tav. 2 di R.U. gli ambiti interessati da detto strumento.
2. Per tali ambiti si conferma la disciplina di cui alla variante al PdF di adeguamento al PRAE (D.C.R. n. 200/1995), approvata con Del. C.C. n. 3 del 27.02.1997, salvo le disposizioni contenute nel paragrafo delle norme tecniche "Raccordo tra aree di escavazione" a suo tempo finalizzate alla creazione di un unico bacino idrico. Le modalità di ripristino dovranno pertanto essere effettuate ai sensi delle norme sopraindicate nell'ambito dei singoli bacini autorizzati escludendo la demolizione dei diaframmi. L'Amministrazione Comunale, sulla base di studi geologici ed agronomici di dettaglio a carico del proponente, potrà valutare la possibilità di ripristinare le aree escavate e non ancora rinaturalizzate (bacini 2, 3, 4, 5) attraverso rinterri e restituzione dell'area all'originaria destinazione agricola.

*Capo V - DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOTTOSISTEMI FUNZIONALI
INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI*

Art. 56 - Sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici

1. I sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici sono articolati dal P.S. in:
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete gas e degli elettrodotti;
2. Per tali sottosistemi valgono gli indirizzi e le prescrizioni definiti agli artt. 26, 27, 28 e 29 delle Norme di P.S., oltre alle disposizioni di cui al successivo articolato.

Art. 57 - Opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse pubblico

1. La realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi dello strumento urbanistico. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà avvenire in coerenza alle previsioni del Regolamento Urbanistico stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di Piano.
2. Gli interventi collegati a comparti urbanistici attuativi individuati dal R.U. sono subordinati alla verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi a rete esistenti, ed alla loro possibilità di soddisfacimento del carico insediativo previsto. In tali ambiti sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri stabiliti dal R.U..
3. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti edificatori, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.
4. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono connessi all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 60 - Prescrizioni Ambientali)

TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

Capo I - TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE E FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 58 - Rischio Idraulico e Geologico

1. I contenuti e gli allegati della Relazione di Fattibilità sono direttamente prescrittivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico.
2. Per tutti gli interventi non definiti puntualmente dal Regolamento Urbanistico nel territorio urbano ed extraurbano deve essere determinata la classe di fattibilità sulla base della griglia riportata nelle tabelle allegate alla Relazione di Fattibilità.
3. Su tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici e rappresentati nella Carta di pericolosità idraulica (TAV. 7c - SOSTITUTIVA) deve essere considerato un Ambito di rispetto fluviale, così come previsto dal R.D. 523 del 1904: tale ambito corrisponde ad una fascia di tutela assoluta con ampiezza di 10 metri sia in destra che sinistra idrografica.
4. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico sono attuati tenendo adeguatamente conto degli artt. 17, 18 e 19 del vigente PAI, già assunti nel Piano Strutturale all'art.13 delle relative norme.

Art. 59 - Interventi di modifica dei suoli

1. Sono vietati:
 - i movimenti di terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non assentiti preventivamente dall'Amministrazione comunale.
 - Le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione.
 - Le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi.
2. Si rimanda alla disciplina di cui agli artt. 53 e 54 delle presenti norme per ulteriori direttive e prescrizioni in materia degli assetti morfologici e paesaggistici.

Art. 59bis - in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

1. Per gli interventi con incremento di carico ricadenti in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata G4, l'attuazione degli stessi è subordinata alla dimostrazione del non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area. Nel titolo

abilitativo all'attività edilizia deve essere dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento; l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. Sono da intendersi a fattibilità limitata F4 gli interventi di demolizione e ricostruzione in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata G4, subordinando l'attuazione degli stessi alla preventiva esecuzione di interventi strutturali di consolidamento e bonifica dei movimenti franosi.

Art. 59ter - Aree di pertinenza fluviale

1. Con riferimento ai fiumi ricompresi nel reticolo di acque superficiali del PAI, sono definite aree di pertinenza fluviale ai sensi art. 9 delle norme PAI le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici.
2. Il R.U. individua le aree di pertinenza fluviale nella Tavola 07 allegata allo studio idrologico-idraulico che costituisce parte integrante del R.U. Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).
3. Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali. Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.

Art. 59quater - Aree a rischio

1. Il vigente PAI, in considerazione degli scenari di pericolosità individuati, fornisce elementi per la predisposizione dei piani di protezione civile al fine di ridurre le condizioni di rischio cui è esposta la popolazione. Pertanto gli insediamenti, le infrastrutture, le opere pubbliche e private, nonché gli edifici sparsi ricadenti all'interno delle aree perimetrate con la sigla P.I.M.E., P.I.E, P.F.ME e P.F.E. sono da considerarsi rispettivamente a rischio idraulico molto elevato ed elevato, ed a rischio geomorfologico molto elevato ed elevato.
2. L'Amministrazione comunale, anche attraverso il presente R.U., e gli enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225, provvedono prioritariamente per tali aree a predisporre piani di emergenza contenenti le misure per la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni interessate.

Capo II - PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Art. 60 Prescrizioni

1. Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano.
2. Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente e quindi dai punti di fragilità evidenziati oppure derivano dai contributi inviati dagli Enti in seguito alla trasmissione del Documento Preliminare - Valutazione Iniziale.

Art. 61 Acqua

1. L'aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento, oppure alla realizzazione di forme di compensazione in grado di mitigare l'incremento dei consumi idrici.
2. Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - la realizzazione di impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
 - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.
3. Nelle nuove trasformazioni dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.
4. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico - ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
5. Per le attività ricettive esistenti e di progetto dovranno essere previsti una rete duale e serbatoi di accumulo per l'approvvigionamento idrico.
6. Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamenti idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
7. Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui;

8. Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari al fine di evitare la manomissione di strade già asfaltate.
9. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto; dove l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si deve ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica;
10. In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.

Art. 62 Rifiuti

1. Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Art. 63 Aziende Insalubri

1. Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.
2. Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I e di classe II negli ambiti non a destinazione produttiva; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

Art. 64 Energia

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
2. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e con il Piano di indirizzo energetico regionale (PIER) ed il Piano energetico provinciale. In particolare:

3. Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, idroelettrico, biomasse, solare termico) per le nuove trasformazioni, che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.
4. Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche vi è obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 art. 23) che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.
5. L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.
6. Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
7. I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.
8. Nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.
9. Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

Art. 65 Radiazioni non ionizzanti

1. Dovranno essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
2. Non appena gli Enti gestori avranno fornito la determinazione delle fasce di rispetto ai sensi del DM 29/05/08 queste costituiranno vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere.
3. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.
4. La localizzazione di nuove antenne per telefonia mobile è consentita solo nella zona del Boschetto previo parere ARPAT esteso alla verifica complessiva degli impianti esistenti e di quello aggiuntivo.

Art. 66 Aria

1. Per le nuove attività produttive, che offrono possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive che siano adottate tutte le misure

necessarie affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. Di conseguenza dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica.

2. Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.
3. Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
4. Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.

Art. 67 Suolo e Sottosuolo

1. Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
2. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque.
3. Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.
4. Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

Art. 68 Ecosistemi della flora e della fauna

1. Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
2. Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

TITOLO VII - AREE DI TUTELA E VINCOLO

Art. 69 - Vincolo storico artistico

1. Il Regolamento Urbanistico individua gli edifici ed i complessi edilizi di rilevante valore monumentale, individuati dal Piano Strutturale come Invarianti Strutturali ed assimilati a quelli vincolati ai sensi della ex legge 1089/39.
2. Gli interventi consentiti sono essenzialmente quelli previsti per la cat. 1 di restauro conservativo di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Art. 70 - Vincolo paesaggistico

Le parti del territorio comunale interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e succ. mod. sono individuate nella Tav. 1 - Vincoli sovraordinanti e aree di rispetto. In tal senso tutti gli interventi edilizi, escluso le mere opere interne, sono subordinati al preventivo assenso da parte delle autorità competenti.

Art. 71 - Aree di interesse archeologico

1. Nella tavola 1 del R.U. sono riportate le principali aree che possono essere di rilevanza sotto il profilo archeologico, sulla base delle indicazioni del vigente PTC nonché degli studi acquisiti in sede di Quadro Conoscitivo.
2. In dette aree valgono le discipline di zona indicate nella cartografia; gli interventi devono essere preceduti da una indagine che valuti la possibilità di rinvenimento di reperti archeologici e da sondaggi stratigrafici per accertare il tipo di sedimentazione del suolo. In presenza di rinvenimento in fase di sondaggio o successiva di scavo, i lavori devono rispettivamente prescindere da una campagna di ispezione ovvero essere sospesi e si devono avere i pareri dagli enti competenti. Potranno essere realizzate, in presenza di rinvenimenti archeologici, strutture anche coperte a tutele dei beni o che ne consentano una migliore valorizzazione. Nel caso di rinvenimenti di problematica conservazione o consistenza, previo parere degli enti preposti, le aree potranno essere ricoperte e utilizzate con destinazioni previste dalla cartografia, ma con attenzione a non interessare i sedimi sottostanti.
3. Le principali aree archeologiche rilevate e indicate nella tavola 1 del R.U. sono:
 - Area lungo la S.P. Val di Cecina
 - Poggio Castello
 - Poggio Scornabecchi
 - Santa Perpetua

– La Badia

4. Sotto la vigilanza degli Enti competenti e previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, potranno essere attivate campagne di indagine e di scavo mediante forme di partenariato pubblico/privato.

Art. 72 - Aree cimiteriali

1. Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dal testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla legge 01 agosto 2002, n. 166. La fascia di rispetto è determinata di larghezza pari a 50 mt all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione. È consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione.

2. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente

Art. 73 - Zone di rispetto

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

2. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

3. Nella Tavola 1 del Regolamento Urbanistico è riportato il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

4. La zona di protezione dell'acquifero del Fiume Cecina comprende gli areali individuati nella Del.G.R.T. 269/2009 (*Integrazione al quadro conoscitivo del Piano di tutela delle acque - perimetrazione della zona di protezione "Gorili - Steccaia" e individuazione dei corpi idrici e criticità del bacino Toscana Costa e relativi limiti d'uso in riferimento all'obiettivo di equilibrio del bilancio idrico*) .

Art. 73 bis - Elenchi del patrimonio identitario e testimoniale

1. Costituiscono area di tutela le proprietà private costituenti patrimonio identitario e testimoniale, ovvero:

- le strutture che mantengono la stessa destinazione d’uso “pubblico”
- le strutture che, pur avendo cessato una attività storica, mantengono di questa testimonianze e resti significativi;
- i punti di riferimento culturale o di aggregazione sociale;
- gli elementi di servizio pubblico, di arredo urbano o identificativi di vita sociale;

2. Per tali proprietà, ogni trasformazione fisica e funzionale deve mantenere inalterate le caratteristiche d’uso, gli elementi identificativi e di valore testimoniale. Al fine di agevolare la conservazione e la valorizzazione, saranno previste specifiche agevolazioni nelle tassazioni comunali.

3. La giunta comunale e propri consulenti costituiscono una commissione per la tutela del patrimonio identitario e testimoniale e l’elaborazione di progetti di valorizzazione (cartelli, pubblicazioni, ecc.).

4. Il R.U. individua un primo elenco delle strutture costituenti patrimonio identitario e testimoniale ubicate nel centro storico del capoluogo (cfr. Tav. 6 di R.U):

- 1) Cantine palazzo della Contessa
- 2) Frantoio Marchionneschi
- 3) Alimentari Corsini
- 4) Il Frantoio
- 5) Forno a legna Agnoletto
- 6) Fondi sotto le mura del Castello
- 7) Mulino Bondani
- 8) Studio Stefano Tonelli pittore
- 9) Cantine Pieri
- 10) Mura e cancelli lato Sx di Via Veneto
- 11) Calzolaio Ciomi
- 12) Calzolaio Tuto
- 13) Arena Giannerini
- 14) Studio Spikic
- 15) Facciata del Palazzo Tedesci
- 16) Facciata palazzo Tonelli
- 17) Facciata palazzo Burlacchini
- 18) Facciata Palazzo della Contessa
- 19) Facciata Palazzo Marchionneschi
- 20) Facciata Palazzo Surbone

5. Il R.U. individua un primo elenco dei luoghi e delle strutture legate al sistema storico delle acque, ubicate nel territorio:

- 1) Pozzi Guerrieri Pieri e Fiorino
- 2) Fontanelle
- 3) Fonte Morsi
- 4) Fontevecchia
- 5) Fonte Scialicco
- 6) Fonte del Pellegrino
- 7) Fonteinfrancia
- 8) Fonte Porticaio

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 74 - Salvaguardie

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico, e fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, il Sindaco, in conformità con quanto stabilito dalla L. n. 1902/ 52 e succ. mod. nonché dall'art. 61 della L.R. n.1 /05, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.
2. Nei casi di cui al comma 1, è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino alla efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Art. 75 - Norme finali

1. In attuazione delle indicazioni e risultati dei rapporti di VAS e valutazione integrata, per i piani attuativi previsti nelle schede norma ed i permessi a costruire convenzionati al di sopra dei 450 mc. di intervento, in conformità con le norme degli interventi della Variante anticipatrice, è prevista la contribuzione aggiuntiva per implementazione nella rete idrica comunale ed opere relative di smaltimento dei rifiuti e scarichi fognari di €. 30,00/mq. SUL, da riportare nelle singole convenzioni urbanistiche.
2. Non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico le variazioni delle superfici dei lotti e dei comparti entro il limite max del 5% qualora in seguito alla progettazione esecutiva dei piani, si rilevassero ampie discordanze tra la cartografia di piano e i rilievi delle aree.