

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BUTI (PI)

REGOLAMENTO URBANISTICO DEFINIZIONI

Art. 1.Def. - Definizioni urbanistiche ed edilizie

1. Le Definizioni fanno parte integrante e costitutiva del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio del Comune di Buti, esse sono prescrittive e ad esse deve essere fatto riferimento per l'applicazione delle relative norme.

2. Per le definizioni di Sistema, Sub sistema, Unità Territoriale Organica Elementare, Ambito, Invariante strutturale, Luoghi con Statuto speciale, Luoghi caratterizzanti, si fa riferimento alle definizioni contenute nel Piano Strutturale.

Art. 2.Def. - Definizioni

1. Ampliamenti per fini igienici e distributivi (Addizioni funzionali).

1. Si intendono gli ampliamenti, realizzati anche in deroga agli indici, volti a realizzare servizi igienici, volumi tecnici, adeguamenti igienico - sanitari, innalzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, nonché gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento alla normativa antisismica.

2. La loro fattibilità sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e/o ambientale è subordinata alla specifica normativa di ciascuna zona.

2. Ampliamenti (Addizioni volumetriche).

1. Si intendono gli ampliamenti $\%_{una tantum} + o$ di adeguamento agli indici.

3. Altezza degli edifici.

1. L'altezza di un edificio corrisponde al numero di piani fuori terra, reali o virtuali (doppi volumi). **L'altezza viene misurata nel seguente modo: dal marciapiede all'intersezione del piano tangente la facciata con l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, sia esso piano o inclinato.**

2. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente, maggiore a quella minima prevista, consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi è sempre ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, purché siano rispettate le altezze minime previste per i locali, e purché siano verificati gli altri parametri edilizi ed urbanistici. **Nel caso si tratti di edifici facenti parti del patrimonio edilizio storicizzato (zone As e Bs) prevale la normativa prevista dal Programma per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone storiche.**

3. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale (vendita all'ingrosso e media e grande distribuzione) l'altezza viene misurata in metri verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'incontro con l'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di

prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del terreno esterno a sistemazione avvenuta .

4. Altezza dei locali.

1. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei singoli piani e dei vani corrisponde all'altezza misurata dal pavimento al soffitto al netto dello spessore del solaio pavimentato. In caso di alloggi o nelle zone storiche per ogni diversa destinazione d'uso ammissibile (se in presenza di travi), la misurazione si effettua tra il pavimento e la mezzana al soffitto; in caso di edifici con destinazione d'uso diversa dall'abitativa la misurazione si effettua tra il pavimento e l'intradosso delle travi; in caso di volte la misurazione si effettua con il calcolo della media.

2. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:

a) garage locali accessori al piano terra, locali seminterrati . minimo ml. 2,20;

b) locali seminterrati ed interrati minimo di ml. 2,20 ;

c) locali destinati alla residenza . altezza media non inferiore a ml. 2,70 e minima ml. 2,70 per solai piani (Bagni e gli angoli cottura possono avere un'altezza media di metri 2,40 e minima ml. 2,40 per solai piani);

d) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie . altezza media non inferiore a 2,70 ml e minima ml. 2,70 per solai piani.

e) l'altezza minima interna utilizzabile per l'abitabilità o l'agibilità dei locali sottostanti a coperture a falde inclinate non potrà mai essere inferiore a ml 2,00

f) soppalchi . l'altezza dei soppalchi verrà definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di 2,20 ml in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata la media non potrà essere inferiore a 2,20 ml e comunque il soppalco non potrà estendersi per una superficie maggiore di 1/3 della superficie del vano sottostante.

3. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore .

4. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio delle destinazioni d'uso le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite salvo quanto previsto dalla normativa e dai regolamenti vigenti in materia igienico . sanitaria.

5. Per l'accesso ai garage interrati o seminterrati l'altezza degli edifici eccedenti quella massima consentita e relativa alla realizzazione di idonee rampe di accesso non è computata e tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano di ml. 350 di lunghezza .

5. Altezza Massima (H max).

1. Corrisponde al massimo sviluppo verticale consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani fuori terra sia che si calcoli in metri lineari. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani. Stante la misura dell'edificabilità mediante la SUL (Superficie Utile Lorda, cfr.), la maggior altezza dei solai per motivi statici, impiantistici, acustici, etc. non comporta variazione dell'edificabilità stessa.

2. Nel caso di U.I. produttive o medie strutture di vendita si può derogare all'altezza massima prevista per la zona per motivi tecnici legati ai processi produttivi e

tecnologici, adeguatamente giustificati e documentati, o previsti in fase di approvazione dei Piani Attuativi. Tale deroga sarà possibile mediante acquisizione di parere preventivo favorevole da parte degli organi tecnici comunali .

3. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere estetico e ambientale .

4. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato .

5. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la zona.

6. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.

6. Ampiezza degli alloggi.

1. Gli alloggi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione **edilizia e/o urbanistica o sostituzione edilizia**, non devono avere SUL inferiore a 60 mq.

2. Tale minimo può essere derogato per edifici all'interno dei centri storici a condizione che sia garantita la dotazione di posti auto pertinenziali anche al di fuori del fabbricato in oggetto.

3. Nel caso di alloggio monostanza, la SUL non potrà essere inferiore a mq 30 per alloggi destinati ad una persona e a mq 40 per alloggi destinati a due persone.

7. Superficie di Vendita (SDV).

1. La SDV di un esercizio commerciale è la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine ed altri arredi e quelle dei locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione della merce e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2. Non costituisce SDV quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, ufficio, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

8. Aree a prevalente funzione agricola.

1. Corrispondono a quelle aree all'interno dei sistemi agricoli che, per la parcellizzazione della proprietà fondiaria, le caratteristiche pedologiche dei terreni e la minore produttività colturale delle aziende, non consentono una esclusiva fonte di reddito agricolo .

9. Centro Commerciale.

1. Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente R.U. per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

10. Distanza dalle strade (Ds).

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate, ed il confine stradale antistante.

2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

3. Fatti salvi diversi allineamenti previsti dai piani attuativi la distanza minima dalla strada non dovrà essere inferiore a ml 5,00. **Gli interventi mediante IDC potranno prevedere edifici su allineamenti stradali esistenti o essere ubicati a filo spazi pubblici, destinati a verde, correlati alla viabilità, previo accordo con l'ufficio comunale competente.**

4. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50.

5. Le scale esterne a sbalzo sono escluse dal computo della distanza quando siano ad esclusivo uso del Piano Primo (quindi tra Piano Terreno e Primo) e non aggettino più di ml 1,20 dalla superficie di facciata.

6. La prima rampa di scale esterne, se ortogonale alla superficie di facciata, può spiccare l'alzata del primo gradino a una distanza non inferiore a ml 3,00 dalla strada.

7. Le esclusioni di cui ai precedenti punti 4 e 5 valgono per i nuovi edifici e per quelli esistenti purché posti a distanza di ml. 5,00 dalla strada.

8. Per le zone A e B valgono le disposizioni di cui alla ex zona P.I.P. (si veda l'art. 35 delle presenti norme).

9. Nelle zone omogenee A e B di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti stradali esistenti. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici antistanti.

10. Salvo maggiori distanze previste dal D.Lgs. n. 285 del 1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, nonché dal Codice Civile, i manufatti pertinenziali monopiano di cui alle lettere b), c), d), e) del punto 22 l. Definizioni, e con altezza massima in gronda di m. 2,20, possono derogare alla distanza di 5 metri dalla strada, attestandosi ad una distanza non inferiore a m. 1,50.

11. Distanza fra i fabbricati (Df).

1. Corrisponde alla distanza minima di ml 10,00 fra **fabbricati con pareti antistanti, cioè che si fronteggiano, anche quando una sola delle pareti antistanti è finestrata**; possono derogare a questa regola gli interventi sul patrimonio edilizio esistente **solo per le zone As e Bs e comunque sempre nel rispetto delle relative N.T.A di zona.**

2. Nel caso di edifici con altezza superiore a ml 10,00, la distanza minima delle porzioni poste a livello superiore ai ml 10,00 non potrà essere inferiore all'altezza stessa.

3. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio valgono le stesse distanze **di cui ai commi 1 e 2**, fatte salve le pareti inferiori a ml **6,00** di base, **facenti parte della stessa unità immobiliare ad uso residenziale o priva di vedute.**

4. All'interno di uno stesso lotto la distanza tra fabbricato principale e pertinenza può essere inferiore a 10 ml ma almeno uguale all'altezza della costruzione più bassa.

5. Sono consentite le costruzioni in aderenza.

6. La distanza, nel caso di fondi a dislivello su cui insistono fabbricati, è computata quando le pareti dell'edificio siano effettivamente antistanti.

7. Tutte le sopraelevazioni, in qualsiasi zona, devono rispettare la distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestate, anche quando una sola delle pareti antistanti è finestrata.

8. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti valgono, per le parti ampliate, le stesse distanze di cui ai commi precedenti.

12. Distanza dai confini (Dc).

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà e, ove non sia definito negli elaborati di RU e nelle norme relative, essa corrisponde a ml 5,00, ferma restando l'osservanza della distanza tra i fabbricati.

2. Nel caso di pertinenze monopiano con altezza massima in gronda di ml 2,20, purchè realizzate con strutture removibili relative a: box per attrezzi da giardino, forni, barbecue, gazebo a pergolato, covili da animali, piscine, rampe di accesso ai garages, escluso garages comunque realizzati, la distanza dal confine può essere ridotta a ml. 1,50.

3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le distanze **di cui al comma 1**, possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine, **con impegno del confinante a costruire in aderenza o a distanza dal confine di ml. 10.00**

4. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi e balconi o terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50 oltre a scale esterne a sbalzo ad uso esclusivo del piano primo (quindi fra piano terreno e piano primo) per una sporgenza massima di ml. 1,20. Tali esclusioni valgono per i nuovi edifici e per quelli esistenti purché posti a distanza di ml. 5,00 dal confine antistante. La distanza dal confine laterale non deve essere inferiore a ml. 1,50.

5. Sono computati nel calcolo delle distanze dai confini tutti i volumi derivanti da riporti di terreno e terrazzamenti non naturali.

13. Distanza dai limiti di zona (Dz) .

1. Ove i limiti delle diverse zone del RU non corrispondano ad un confine di proprietà ovvero ad un confine di aree che devono essere cedute alla proprietà pubblica non è richiesta alcuna distanza minima da questi.

2. La distanza da strade in previsione non potrà essere inferiore a ml. 5.00, salvo diversa previsione del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e del relativo Regolamento di esecuzione.

13.bis Distanza dai corsi d'acqua pubblici.

1. La distanza dai corsi d'acqua pubblici o da quelli inseriti nell'elenco del PIT è regolamentata dal RD.TU. Acque n. 523/1904 e dai vincoli e prescrizioni del PIT.

14. Grande struttura di vendita .

1. Struttura commerciale con superficie di vendita superiore ai mq. 1500, subordinata ad autorizzazione regionale secondo quanto definito dal D. Lgs. del 31 Marzo 1998 n. 114, dalla L.R. del 17 Maggio 1999 n. 28 e dai successivi regolamenti e modificazioni: nell'ambito di tale autorizzazione ed in funzione della tipologia merceologica sono definiti quantità di parcheggi e prescrizioni relative alla accessibilità. In ogni caso questo tipo di strutture devono essere collocate in aree a carattere commerciale ed in prossimità di infrastrutture viarie extraurbane .

15. Intervento Diretto con Convenzione (IDC).

1. In caso di intervento diretto, qualora risulti necessario definire o ridefinire l'assetto dell'organizzazione urbanistica o la dotazione delle urbanizzazioni primarie, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla redazione di un progetto unitario e al completamento delle urbanizzazioni primarie stesse, da realizzarsi da parte del privato

attraverso un accordo convenzionale/atto d'obbligo con la Pubblica Amministrazione, senza che ciò comporti scomputo di oneri. **Lo scomputo potrà essere effettuato per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale e solo a sua richiesta, per opere relative a viabilità, parcheggi e opere di urbanizzazione primaria di interesse collettivo o previste dal R.U. Nel caso che l'intervento interessi un comparto nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico (indici urbanistici e opere di urbanizzazione), l'accordo, previa verifica e parere dell'Ufficio Tecnico comunale, potrà avvenire mediante Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. Se l'intervento comporta anche la realizzazione di opere di urbanizzazione al di fuori del comparto, comunque richieste dall'Amministrazione Comunale, uno schema di Atto d'obbligo dovrà essere sottoposto ad approvazione della Giunta Comunale.**

2. Il RU definisce comparti obbligatoriamente soggetti a Intervento Diretto con Convenzione. **Tali comparti possono essere utilizzati parzialmente con interventi che interessino sub-comparti funzionali, previo dimensionamento, esteso all'intero comparto, delle urbanizzazioni eventualmente necessarie.**

3. È inoltre sempre possibile per la Pubblica Amministrazione subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione di altre opere di urbanizzazione, a diretto servizio dell'intervento o meno, a scomputo degli oneri.

4. L'IDC può prevedere (ove concordato con l'Amministrazione Comunale e posto in Convenzione) un allineamento degli edifici e una localizzazione delle urbanizzazioni diversi da quelli previsti in generale dalle norme. **In tal caso l'intervento comporta l'approvazione di una specifica variante urbanistica che sarà a totale carico dei proponenti.**

5. Le aree inserite in zone a Intervento Diretto con Convenzione successivamente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico (13/02/2007), mediante varianti allo stesso, devono rispettare quanto previsto al comma 1, ma l'esecuzione e la successiva eventuale acquisizione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime, da parte dell'Amministrazione Comunale, comporterà lo scomputo solo per la urbanizzazione primaria nella misura massima del 50%.

6. Per le zone IDC la Superficie Fondiaria da computare nell'applicazione dell'Indice di utilizzazione sarà comprensiva delle eventuali opere di urbanizzazione previste nello strumento urbanistico o richieste dall'Amministrazione Comunale, salvo diversa previsione delle norme relative alle sottozone.

7. La possibilità di monetizzare i parcheggi di cui alle *Norme Generali*, art. 34 c. 11 lettera c) delle presenti norme, non è prevista per i parcheggi individuati dallo strumento urbanistico a carico dell'IDC.

8. Gli interventi di nuova edificazione previsti in ambiti compresi nel *patrimonio collinare* (come definito dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), seppure interni alle UTOE, dovranno essere supportati da idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'Ambito Area Pisana, parte dell'implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'art. 21 della *Disciplina del Piano* del P.I.T.

16. Locali interrati e seminterrati.

1. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio sovrastante a quota inferiore o uguale, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

2. Sono locali seminterrati tutti quelli nei quali il terreno esterno, a sistemazione avvenuta, risulta ad una quota compresa tra il piano di calpestio del locale seminterrato e l'intradosso del solaio sovrastante e in cui la superficie dei muri perimetrali risulta scoperta per una percentuale uguale o inferiore al 50 % .

3. I locali interrati e seminterrati, possono assumere qualsiasi destinazione compatibile con le prescrizioni del regolamento edilizio e con le normative igienico sanitarie. Essi devono avere una altezza conforme alla loro destinazione d'uso.

4. I locali completamente interrati concorrono nel calcolo della SUL **in misura pari al 20%** e non costituiscono piano ai sensi del presente regolamento.

5. I locali seminterrati concorrono nel calcolo della SUL in misura pari al **80% (se con destinazione garage, magazzini o locali simili) mentre se la destinazione è residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva o produttiva, concorrono in misura pari al 100%. I locali seminterrati, ai sensi delle presenti norme, costituiscono piano e pertanto concorrono al computo dell'altezza del fabbricato definita in numero di piani.**

6. I locali seminterrati ed interrati devono rispettare le distanze dalla strada e dai confini come previste per i volumi fuori terra, ad eccezione degli scannafossi aventi larghezza netta fino a ml. 1,00.

17. Loggia.

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, coperta sulla parte superiore, non aggettante e chiusa su tre lati anche per mezzo di pilastri o di setti murari. **ED computata ai fini del calcolo della SUL in misura pari al 50% e deve avere una profondità non inferiore a ml. 1.50.**

18. Lotto di intervento.

1. Corrisponde alla parte della Superficie Fondiaria, individuata nelle planimetrie di progetto, utilizzata ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati .

2. Il Lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio.

19. Media struttura di vendita .

1. Struttura commerciale con superficie di vendita compresa fra mq. 250 e 1500 collocata all'esterno dei centri storici, secondo la definizione del D. Lgs. del 31 Marzo 1998 n.114, della L.R. del 17 Maggio 1999 n. 28 e dei successivi regolamenti e modificazioni. Il R.U. definisce in modo più preciso all'interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti le infrastrutture di accesso .

20. Negozio di vicinato.

1. Struttura commerciale avente una superficie inferiore a mq. 250 ed inserita nella struttura urbana di quartiere, secondo la definizione del D. Lgs. del 31 Marzo 1998 n. 114, della L.R. del 17 Maggio 1999 n. 28 e dei successivi regolamenti e modificazioni: tali strutture sono consentite ovunque, se non vietate da piani di settore o impedita da vincoli di carattere storico / architettonico / ambientale. Per questo tipo di struttura non vi è obbligo della dotazione degli spazi di relazione+ così come definiti nella stessa legge, se collocati nel tessuto edilizio esistente o nei centri storici.

21. Aree di Cessione (AdC).

1. Sono Aree di Cessione quelle aree, comprese all'interno di un Piano Attuativo, diverse dalla Superficie territoriale, che devono essere cedute al Comune (comprensivamente dei diritti edificatori), sulla base dei contenuti della Convenzione relativa al Piano stesso.

2. Queste aree concorrono quindi alla formazione degli indici di Fabbricabilità Territoriale, It, e di Utilizzazione Territoriale, Ut, ma la relativa quota di diritti edificatori è riservata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

22. Pertinenze.

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:

- a) **autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, con superficie utile minima di mq 14,00 e massima di mq 40,00 per unità immobiliare;**
- b) **piscine private a servizio delle abitazioni con superficie massima non superiore al 8% della superficie fondiaria;**
- c) **piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative, con superficie massima non superiore a 200 mq;**
- d) **un box per attrezzi da giardino a servizio dell'abitazione di superficie lorda non superiore a mq. 4,00. Per gli edifici condominiali la superficie lorda può essere accorpata ma nel suo totale non dovrà superare i mq 30,00;**
- e) **un gazebo a pergolato di superficie lorda di copertura non superiore a mq 14,00 a servizio dell'abitazione. Per edifici condominiali la superficie lorda può essere accorpata e comunque nel suo totale non dovrà superare la superficie lorda di 60,00 mq;**
- f) **volumi tecnici;**
- g) **tettoie, ubicate in zone produttive o di servizio destinate al ricovero di attrezzature e mezzi fino ad un massimo del 10% della superficie coperta esistente;**
- h) **pozzi realizzati e gestiti secondo norma;**
- i) **logge, porticati e gallerie pubbliche o destinate ad uso pubblico a servizio di strutture commerciali, ricettive e ricreative o comunque a servizio della collettività.**

2. Le strutture di cui al comma precedente non sono computate ai fini del calcolo della SUL, mentre le strutture di cui alle lettere b) e c) (piscine), pur non essendo computate ai fini del calcolo della SUL, concorrono con il loro volume totale (calcolato sommando quello interrato, quello fuori terra, le strutture e i locali di servizio) al calcolo degli oneri di urbanizzazione e con la loro superficie

lorda, considerata quale superficie utile netta, al calcolo del contributo sul costo di costruzione.

3. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria .

4. Nella resede dei fabbricati ricadenti in zona storica o comunque degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale (Zone As e Zone Bs), **oltre a quanto previsto dalle N.T.A. di dettaglio, è sempre possibile, attraverso un Progetto di Insieme, realizzare le pertinenze di cui alle lettere c), d), e), f), h) purché non alterino le caratteristiche storico, architettoniche ed ambientali del fabbricato e del contesto circostante. Ed inoltre sempre possibile realizzare le autorimesse di cui alla lettera a), legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti, con superficie utile massima di mq 14,00 per unità immobiliare, possibilmente interrata o seminterrate, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini, previste dalle presenti norme.**

23. Piano di edificio

1. Per piano si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante .

2. Costituisce piano ogni superficie utile, (sottotetti anche se abitabili solo parzialmente, i seminterrati) e comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della SUL salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti Norme.

3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.

4. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00, al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico. Tale misura può essere incrementata, per esigenze tecniche particolari da documentare in sede di progettazione architettonica e senza che si costituiscano nuovi piani.

24. Porticato

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, posizionata al piano terra, dotata di copertura sorretta da pilastri o setti murari. **Ed computato ai fini del calcolo della SUL in misura pari al 50% e deve avere una profondità non inferiore a m. 1,50.**

25. Rapporto di Copertura (RC)

1. Esprime il massimo rapporto fra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria (SC / SF) oppure fra Superficie Coperta e Superficie Territoriale (SC / ST). Si esprime in valore percentuale (SC./SF) oppure (SC/ ST.)

26. Rapporto di Permeabilità (RP)

1. Esprime il rapporto fra la Superficie Permeabile di un'area fondiaria e il totale della stessa area, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale; si esprime in valore percentuale: SP / SF ed in nessun caso esso può essere inferiore al 25% .

27. Serre

1. Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi agricoli e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale .

2. Le serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività agricola, sono disciplinate dagli articoli 7 e 8 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010. La loro realizzazione è consentita solo alle aziende agricole previa presentazione, presso i competenti organi comunali, di una comunicazione nella quale devono essere indicati anche la data di installazione e quella di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale. Tali serre dovranno essere realizzate con materiali leggeri e facilmente asportabili dato il carattere transitorio delle stesse, ed, in ogni caso, non dovranno modificare lo stato dei luoghi (si veda anche l'art. 38 delle Norme Generali).

28. Zone Omogenee.

1. Le Zone Omogenee corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. del 2 Aprile 1968 n. 1444.

2. Le zone omogenee sono:

ZONA %A+ - Parti di territorio interessate da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestano carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o urbanistico

ZONA %B+ - Parti di territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona %A+ e totalmente o parzialmente munite di opere di urbanizzazione

ZONA %C+ - Parti di territorio interessate destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale

ZONA %D+ - Parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e/o commerciale

ZONA %E+ - Parti di territorio destinate ad usi di interesse generale

ZONA %F+ - Parti di territorio destinate ad usi agricoli

3. Il RU provvede a dettagliare le Zone omogenee in Sottozone (ove occorra) al fine di assicurare un maggior dettaglio e, comunque, definendo per ciascuna e per i relativi territori di pertinenza parametri urbanistici, destinazioni d'uso e modalità di intervento.

29. Superficie Coperta (SC).

1. Corrisponde all'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni:

- a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi) o scale esterne con sbalzo fino a ml 1,20; nel caso di aggetti superiori la loro SC corrisponde alla superficie del corpo aggettante eccedente le misure massime ammesse.
- b) le parti completamente interrato.

30. Superficie Fondiaria (Sf) e Indice Fondiario di Utilizzazione (Uf)

1. Corrisponde alla superficie effettivamente destinata alla edificazione all'interno dei comparti di trasformazione urbana sottoposti a Piani Attuativi ovvero all'interno delle zone di completamento individuate nel RU come aree di riferimento per l'intervento edilizio diretto.

2. L'eventuale scorporo di porzioni di Superficie Fondiaria dal lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

3. L'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) determina per ciascun metro quadrato della Superficie fondiaria la relativa SUL ammissibile. Il RU indica l'Uf ammissibile per la varie zone.

31. Superficie Permeabile (SP)

1. Corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrate, e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche; per le pavimentazioni in autobloccanti posizionati in opera a secco, la permeabilità viene valutata al 60% della superficie.

32. Superficie Territoriale (St) e Indice Territoriale di Utilizzazione (Ut)

1. Corrisponde all'area compresa in un comparto territoriale oggetto di Piano Attuativo; comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. L'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) determina per ciascun metro quadrato della Superficie territoriale la relativa SUL ammissibile. Il RU indica l'Ut ammissibile per la varie zone.

3. L'Indice territoriale di utilizzazione base (Utb) per le zone in cui è previsto si applica quando non viene effettuata la perequazione urbanistica. L'Indice territoriale di utilizzazione maggiorato (Utm) per le zone in cui è previsto si applica quando viene effettuata la perequazione urbanistica.

33. Superficie Utile Lorda (SUL)

1. Corrisponde alla superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano, comprese le murature perimetrali per uno spessore massimo di cm. 30; sono esclusi dal calcolo della SUL gli spessori delle murature perimetrali per la parte eccedente 30 cm., necessari per ragioni strutturali, architettoniche, tecnologiche e di isolamento termico e acustico .

2. Sono escluse **dal computo della SUL** le superfici dei terrazzi **a sbalzo fino ad una sporgenza massima di m 1,50, nonché i terrazzi scoperti o coperti, anche non a sbalzo, che non siano configurabili come logge. I terrazzi devono avere una profondità non inferiore a ml. 1.50. La superficie dei terrazzi eccedenti la sporgenza di m. 1,50 verrà considerata, per intero, nel calcolo della SUL in ragione del 50%. In deroga alle dimensioni minime sopra stabilite sono possibili dimensioni inferiori per la profondità dei terrazzi, a discrezione dell'Ufficio tecnico comunale, per l'edilizia storica (zone As e Bs) o anche per ragioni di rispetto delle partiture di prospetto esistenti.**

3. Sono escluse dal calcolo della SUL le Pertinenze con le limitazioni definite ai punti seguenti .

4. Le logge ed i porticati concorrono **in misura pari al 50% della loro superficie** al computo della SUL, **come anche stabilito ai precedenti punti 17 e 24.**

5. Il vano scala interno a servizio di una sola U.I. viene computato, ai fini del calcolo della SUL, al 50% della superficie che occupa per ogni piano di edificio .

6. Il vano scala interno a servizio di più di una U.I. viene computato ai fini del calcolo della SUL **come al comma 5 precedente.**

7. Lo spazio destinato all'ascensore, sia questo realizzato o meno e lo spazio necessario al locale macchine di servizio, non vengono computati ai fini della SUL.

8. Per i locali sottotetto **a falde inclinate, accessibili con scala autonoma, nel calcolo della SUL viene computata l'intera superficie lorda, qualunque sia la loro altezza. Mentre per i locali sottotetto non accessibili con scala autonoma, la SUL non viene computata. I locali sottotetto non accessibili con scala autonoma non saranno altresì computati ai fini del numero di piani a condizione che non abbiano i requisiti dell'abitabilità, ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 5/2010. I sottotetti costituiscono piano anche se parzialmente abitabili, come previsto al precedente punto 23, concorrendo al calcolo del volume come previsto al successivo punto 37.**

9. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono SUL né piano.

10. La superficie dei locali interrati concorre nel calcolo della SUL in misura pari al 20%; **La superficie dei locali seminterrati concorre nel calcolo della SUL in misura pari al 80% (se con destinazione garage, magazzini o locali simili), mentre se la destinazione è residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva o produttiva, concorre in misura pari al 100%. Sono esclusi dal calcolo della SUL i locali seminterrati e interrati destinati a pertinenza.**

11. Le logge e i porticati esistenti, già considerati interamente volume, vengono computati nel calcolo della SUL.

34. Superficie Utile Lorda Max (SUL Max)

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di SUL, da sviluppare su più piani, che si può realizzare su un'area fondiaria (SUL / SF) o su un'area territoriale (SUL / ST). Si esprime in valore percentuale: SUL / SF / SUL / ST

35. Superficie Utile Netta (SUN) .

1. Corrisponde alla superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne.

36. Vano scala

1. Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dello spazio, insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dello spazio destinato all'ascensore, indipendentemente dal fatto che questo sia realizzato o meno .

2. Negli edifici di nuova edificazione, dove il vano scala è a servizio di più di quattro UI, dovrà essere previsto, anche nei casi non obbligati dalla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, lo spazio necessario ad accogliere un ascensore .

3. Le scale esterne necessarie al patrimonio edilizio esistente per ragioni di sicurezza e di normativa anti-incendio, possono essere realizzate in deroga alle distanze dai confini e tra i fabbricati fino ad una distanza minima di 1,5 ml .

4. Le scale dei collegamenti principali (escluso sottotetti), sia esterne che interne, devono avere una larghezza minima derivante da norme e leggi particolari e comunque mai inferiore a ml. 1,00,alzata mai superiore a cm. 18 e non più di 13 alzate continue. Le scale a servizio di più di una unità immobiliare devono essere prive di ripiani a ventaglio.

37. Volume (V).

1. Esprime il prodotto della superficie coperta per la altezza dell'edificio espressa in ml misurata dal marciapiede all'intersezione della facciata con l'intradosso del solaio di copertura, sia esso piano o inclinato. Qualora il complesso edilizio presenti più corpi di fabbrica con diverse altezze, il volume complessivo sarà dato dalla somma dei volumi parziali.

2. Ai fini urbanistici e per il relativo calcolo degli oneri per il rilascio del permesso di costruire o per la D.I.A., non sono computate nel volume le pertinenze di cui al precedente punto 22. Fanno eccezione le pertinenze di cui alle lettere b) e C) del punto 22 che sono computate ai fini degli oneri.

3. Il calcolo degli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire o per la DIA viene effettuato sul volume come computato al comma 1, secondo le presenti norme, oltre che su tutti i volumi che concorrono alla SUL.

38. Zona di Recupero.

1. Corrisponde ad un comparto di edifici e di spazi urbani di contorno, all'interno degli insediamenti esistenti o in nuclei agricoli, caratterizzato da situazioni di degrado architettonico, ambientale, urbanistico e/o geofisico, all'interno del quale si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero.

2. Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del RU su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso si procederà con una variante contestuale al RU.

39. Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (SUP).

1. Corrispondono alle aree destinate alle seguenti opere :

- 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.

40. Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (SUS).

1. Corrispondono alle aree destinate alle seguenti opere:

- 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.

41. Unità immobiliare.

Per unità immobiliare si intende quella prevista e definita dall'agenzia del territorio.

42. Recinzioni.

1. Corrispondono ad opere di delimitazione della proprietà.
2. Le opere di recinzione sono soggette a denuncia inizio attività.
3. Lungo i tratti della viabilità pubblica e per delimitare il resede di fabbricati esistenti, potranno essere consentite recinzioni che si inseriscano su opere murarie preesistenti, recinzioni in siepe viva e staccionate in legno.

42.1. Recinzioni nei centri abitati

1. I muretti di recinzione di terreni privati, prospicienti le strade o gli spazi di uso pubblico, all'interno del perimetro dei centri abitati, possono raggiungere un'altezza massima, per quanto riguarda la muratura, di 1.20 ml., ad eccezione degli alloggi dei contatori dei servizi a rete; a tale muratura può essere sovrapposta un'ulteriore recinzione metallica (o materiale simile), fino a raggiungere un'altezza massima complessiva di 2.00 ml.

2. Le recinzioni **o i muri di sostegno** interposti tra terreni privati, o tra spazi di uso privato, sono regolamentate dalle apposite norme del Codice Civile;

3. I cancelli devono essere arretrati di ml. 5,00 dal filo strada oppure azionati con dispositivo elettronico con comando a distanza.

4. La muratura delle recinzioni dovrà essere realizzata in pietrame o in mattoni a vista, o altro materiale, o a finitura a intonaco. Le eventuali reti, griglie o inferriate sovrapposte dovranno essere realizzate con materiali e dipinte con colori ben accordati con la parte in muratura, nonché in sintonia con l'ambiente circostante.

42.2. Recinzioni al di fuori dei centri abitati

1. Non sono consentite, nelle zone coltivate ad olivi, castagneti e nelle zone boschive opere di recinzione. Sono invece consentite recinzioni che si inseriscano su opere murarie preesistenti, recinzioni in siepe viva, staccionate in legno. Tali recinzioni dovranno delimitare solo il resede di fabbricato esistente, le scarpate, i grotti e i tratti lungo la viabilità pubblica.

2. Le aziende agricole che per dimostrata necessità produttiva richiedano la possibilità di realizzare recinti di contenimento e/o protezione delle colture e degli allevamenti, devono presentare apposita istanza completa dei pareri degli organi competenti, che verrà sottoposta alla valutazione della commissione comunale per il paesaggio, ove ne ricorrano le circostanze; l'Ufficio comunale competente potrà rilasciare parere favorevole, limitando la durata della recinzione a massimo 10 anni, prorogabili su richiesta.

3. E' inoltre possibile, per scopi faunistico-venatori, in zona ZRV (Zona Rispetto Venatorio) o per specifiche necessità delle aziende agricole, realizzare voliere e recinti di protezione intrusione nocivi, per superfici non superiore a 1000 mq. di terreno, salvo superfici superiori consentite dall'Ufficio comunale competente per motivate esigenze. Tali opere non dovranno alterare l'idrografia e la composizione vegetazionale dell'area, dovranno essere costituite da rete metallica a maglia sciolta, fino ad un'altezza massima di ml. 2,00, interrata per una profondità adeguata all'uso per la quale viene realizzata e con eventuale sovrapposizione, nella parte bassa, di rete a maglia più fitta a protezione di nocivi o predatori di piccola taglia. I cancelli dovranno essere realizzati in tondame di legno e con la stessa rete del recinto. Tutta la paleria dovrà essere in tondame di legno semplicemente infisso nel terreno (sono in ogni caso esclusi i cordoli di

fondazione). L'eventuale copertura di contenimento dei volatili è soggetta al medesimo iter approvativo della recinzione.

43. Indice di fabbricabilità fondiario (If).

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di mq. di SUL che possono costruirsi su un metro quadrato di superficie fondiaria pertinente.

44. Indice di fabbricabilità territoriale (It).

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime per ciascuna zona omogenea fissata dallo Strumento Urbanistico di base il numero massimo di mq. di SUL che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

45. Rapporto di copertura (Rc).

Per rapporto di copertura si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinenti.

46. Volumi Tecnici.

Sono considerati volumi tecnici i manufatti a servizio di fabbricati a destinazione residenziale, le canne fumarie, abbaini, vani ascensore ed extra corsa ascensore, depositi di acqua, depositi di gas, impianti tecnologici, impianti che utilizzano fonti energetiche alternative, vani caldaia e di refrigerazione.

Per i fabbricati a destinazione non residenziale, oltre quelli sopra descritti sono considerati volumi tecnici anche gli impianti ed attrezzature tecniche all'aperto / Silos, nastri trasportatori e similari, oltre a quanto prescritto per dette zone. Tutti i volumi sopra descritti sono esclusi dal calcolo della superficie lorda, ma dovranno rispettare gli indici previsti per la zona in cui sono ubicati ad eccezione dell'altezza massima.

Art. 3.Def. - Applicazione degli indici urbanistici.

1. Gli indici di fabbricabilità, l'indice territoriale, e utilizzazione territoriale, If, IT e UT, si applicano nei Piani Attuativi, nei casi cioè ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione.

2. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria IF e UF, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria IF e UF, specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

3. Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di un Piano Attuativo, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla superficie dei lotti e dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal Piano Attuativo.

4. La utilizzazione degli indici urbanistici ed edilizi (IF, IT, UF, UT) in relazione ad una determinata superficie (ST, SF), per la quale sono previsti, preclude ogni successiva richiesta di Nuova edificazione (salvo la Demolizione con successiva Nuova Edificazione) per la medesima superficie, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5. Tali superfici devono essere gravate da un vincolo di inutilizzabilità edilizia, nei modi e nelle forme di legge, che non può essere modificato, rinunciato o estinto senza il consenso del Comune.

6. In entrambi i modi di intervento previsti, la superficie minima d'intervento, fissata dalle presenti norme nelle varie zone, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio dell'autorizzazione al Piano attuativo o della concessione a edificare sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita Convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che non può essere modificata, rinunciata o estinta senza il consenso del Comune.

7. L'intervento edilizio che determina aumento di volume di una costruzione esistente impone l'istituzione del vincolo di cui ai precedenti Commi su un'area di dimensioni uguali a quella che sarebbe necessaria per una nuova costruzione avente volume uguale a quella della costruzione ampliata da considerarsi nel suo complesso.

8. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici utili delle superfici esistenti asservendo ad esse l'area corrispondente applicando gli indici di zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

9. Nel caso di modificazione dei confini di una proprietà su cui insiste una costruzione, ai fini del calcolo del volume edificabile sull'area corrispondente alla superficie distaccata di quest'ultima, può essere utilizzata solo la parte non necessaria per la giustificazione del volume della costruzione cui la superficie medesima trasferita era pertinente.

10. Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

Art. 4.Def. - Definizione degli interventi.

Costruzione

1. Si intende qualsiasi manufatto, con l'esclusione di quelli che rientrano espressamente nella categoria dei veicoli (Art. 20 del DPR 15.06.53 n. 393 e sue successive modificazioni ed integrazioni) e di elementi dimensionalmente e chiaramente assegnabili al settore degli oggetti e a quello dell'arredo mobile, emergenti dal suolo, inseriti nel sottosuolo, realizzati con impiego di qualsiasi materiale

2. Tendoni e pergolati, nonché altri manufatti, ancorché riconducibili alle categorie sopra escluse, ma realizzati in materiali e strutture di tipo edile che ne determinino l'immobilità sono soggetti comunque a titolo di realizzazione.

Ricostruzione

1. Si intende qualsiasi intervento, anche parziale, teso alla riedificazione di una struttura o parte di essa demolita (ad eccezione del Ripristino Volumetrico in quanto ricompreso nella categoria della Ristrutturazione).

Ampliamento

1. Aumento dell'estensione planimetrica (Mq) e/o delle dimensioni volumetriche (Mc) di una costruzione esistente; non si considera ~~l'~~ampliamento+ qualsiasi opera esclusa dal calcolo della Superficie Utile Lorda(SUL) e, di conseguenza, del Volume (V), fermo restando il rispetto di ulteriori parametri quali: Distanze, Rapporto di copertura, ecc.

2. Ogni intervento di ampliamento con costruzione da cielo a terra, ai fini sismici ed in particolare per quelli del D.M. 16.01.96, è da considerarsi quale "Nuova

costruzione"; nel caso di ampliamenti effettuati con diverse modalità vigono le prescrizioni per le "sopraelevazioni".

Sopraelevazione

1. Si intende un'estensione in senso verticale di tutta o di parte di una costruzione esistente; ai fini sismici, gli incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani, sono da considerarsi "Sopraelevazioni" con obbligo di adeguamento dell'intero complesso risultante e rispetto dei distacchi dal ciglio opposto stradale in conformità al Punto C.3. del D.M. 16.01.96; per gli incrementi delle superfici esistenti realizzati per sopraelevazione di "parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso" è prescritto l'obbligo di "adeguamento sismico", ma non il rispetto del Punto C.3 del D.M. 16.01.96.

2. Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezze interne necessarie a rendere abitabili (a norma del Regolamento Edilizio) ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono ammissibili senza necessità di rispettare i Punti C.2 e C.3 del citato D.M. 16.01.96.

Art. 5.Def. - Categorie d'intervento.

1. Le seguenti categorie d'intervento previste al successivo non si applicano agli edifici ricompresi nelle zone territoriali soggette a Disciplina Particolareggiata per le Zone li Valore Storico e Ambientale, per le quali si applicano invece le specifiche disposizioni contenute nelle relative NTA.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro
- 4) Risanamento conservativo
- 5) Ripristino tipologico
- 6) Demolizione senza ricostruzione
- 7) Recupero e risanamento delle aree libere
- 8) Ristrutturazione edilizia
- 9) Ristrutturazione urbanistica
- 10) Nuova edificazione
- 11) Nuovo impianto
- 12) Riqualificazione urbanistica

3. Relativamente al patrimonio edilizio esistente, gli interventi ricadenti nelle Categorie di cui ai Punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) possono effettuarsi, oltre alle modalità previste dalla Categoria ammessa per lo specifico edificio o la specifica Zona, anche con le modalità delle Categorie che la precedono nell'ordine sopra riportato, a meno di esplicite prescrizioni contrarie indicate in ciascuna di esse.

4. Qualora le opere previste nei vari Punti dell'articolo comportino per gli insediamenti civili modifiche sostanziali al sistema di smaltimento dei reflui, dovrà comunque essere ottenuta preventivamente la prevista Autorizzazione allo Scarico; per modifiche sostanziali sia strutturali che di utilizzo delle canne fumarie esistenti e relativi camini dovrà essere espressamente presentata una dichiarazione di conformità delle stesse con la normativa in materia; per la realizzazione e modifica di impianti tecnologici e/o igienico sanitari essenziali dovrà essere dichiarato che gli stessi sono realizzati in

conformità a quanto disposto dal DM 05.12.97 sui requisiti passivi degli edifici ed impianti tecnologici e sanitari; per le opere riguardanti gli insediamenti produttivi che comportino modifiche sostanziali all'impatto ambientale (inquinamento acustico, atmosferico, idrico e stoccaggio dei rifiuti) dovranno comunque essere presentate le relative nuove Autorizzazioni se previste (DPR 203/88 e L 319/76) ovvero parere favorevole rilasciato dall'Autorità competente su documentazione di impatto acustico (L 447/95, Art. 8, comma 4) o di stoccaggio e/o trattamento rifiuti (DL 22/97 e DM 05.02.98).

1. Manutenzione ordinaria.

1. Ferme restando le eventuali disposizioni del Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali, gli interventi di Manutenzione Ordinaria riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinteggiature esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

2. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di Manutenzione Ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

3. Gli interventi di Manutenzione ordinaria si realizzano previa Comunicazione all'Amministrazione Comunale con specificazione delle opere che si intendono eseguire.

2. Manutenzione straordinaria.

1. Fatte salve le limitazioni di cui al primo Comma del precedente Punto 1), costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria, soggetti a procedura di Denuncia di Inizio di Attività, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti e collabenti, degli edifici nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza modifica delle destinazioni d'uso.

2. In particolare sono opere di Manutenzione Straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. La Manutenzione Straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritta la categoria del Restauro, nel qual caso deve essere richiesto il Permesso di costruire.

4. Per gli edifici artigianali ed industriali, costituiscono interventi di Straordinaria Manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

3. Restauro.

1. Gli interventi di Restauro riguardano le Unità Edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

2. Gli interventi di Restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi aperti tra cui le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti irrecuperabili, e senza modificare la posizione, la quota e la natura dei seguenti elementi strutturali originari:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Risanamento conservativo.

1. Gli interventi di Risanamento conservativo riguardano le Unità Edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

2. Gli interventi di Risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti

richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4. Gli interventi di Risanamento conservativo prevedono:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole in generale tale distinzione si applica tra fronti principali e fronti secondari; nei fronti secondari è ammessa la formazione di nuove aperture e l'adeguamento delle forature di porzioni di fabbricato adibite originariamente a stalla e/o fienile, purchè l'intervento mantenga la leggibilità delle destinazioni originarie e la gerarchia delle forature;
- Per le pareti esterne è il trattamento a "faccia a vista" ed a utilizzare nei casi in cui le facciate o parti di esse erano originariamente a "faccia a vista";
- Il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e salvaguardando, comunque se esistenti, elementi e spazi architettonici culturalmente rilevanti quali ad esempio vani con voltine, colonne, lesene etc.;
- Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole in generale, in presenza di fienili, stalle e/o altri servizi agricoli all'interno dei quali, per le loro caratteristiche, è possibile ricavare volumi chiusi, l'intervento è ammesso unicamente se viene mantenuta la leggibilità delle destinazioni d'uso originarie nel rispetto dell'impianto tipologico. È inoltre ammesso il tamponamento delle parti porticate monopiano e/o delle strutture con ambienti a tutta altezza nelle varie tipologie in cui sono presenti da eseguirsi con modalità, materiali e tecnologie tali da mantenere la massima leggibilità dell'impianto tipologico e delle destinazioni d'uso originarie (utilizzando preferibilmente ferro, legno, vetro e simili; l'eventuale tamponamento con muratura è ammissibile unicamente se impostato in modo tale da mantenere sempre in vista almeno 15 centimetri delle strutture esterne preesistenti). Anche al fine del rispetto della normativa antisismica, è ammesso l'inserimento di strutture di irrigidimento verticali ed orizzontali (travi, tiranti, setti strutturali, solai, ecc.) secondo le modalità e le finalità sopra esposte. All'interno di questi volumi chiusi è inoltre ammesso l'inserimento di collegamenti verticali da eseguirsi con l'uso di strutture leggere a giorno.

b) Il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, salvaguardando gli eventuali elementi di particolare pregio;

c) L'eliminazione di superfetazioni (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

5. Ripristino tipologico.

1. Gli interventi di Ripristino Tipologico riguardano le Unità Edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, che non presentino valore architettonico monumentale tale da doversi assoggettare alla categoria del Restauro, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre Unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) Il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale, portici, etc.;
- b) Il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra Unità Edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostrini, giardini, etc.;
- c) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- d) La eliminazione di superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

3. Gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di questa categoria, ai soli fini della normativa sismica e, più specificamente del D.M. 16.01.96, sono considerate "nuove costruzioni".

6. Demolizione senza ricostruzione.

1. Gli interventi di Demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle Unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico; la loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

3. Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio; la loro individuazione dovrà essere evidenziata in sede di richiesta di Permesso di costruire negli appositi elaborati.

7. Recupero e Risanamento delle Aree libere.

1. Gli interventi di Recupero e Risanamento delle Aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle Unità Edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

2. L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

8. Ristrutturazione edilizia.

1. Gli interventi riguardano le Unità Edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si attua attraverso opere atte a riorganizzare complessivamente l'impianto strutturale, distributivo ed architettonico

dell'insieme edilizio al fine di renderlo compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico circostante. Questi interventi sono perciò rivolti a trasformare l'organismo edilizio che, a seguito degli interventi stessi, può diventare in tutto o in parte diverso dal precedente, configurandosi, pertanto, anche come demolizione e successiva fedele ricostruzione nell'ambito della medesima concessione edilizia, mantenendo invariati i seguenti elementi: area di sedime, sagoma, volume complessivo e altezza.

3. Con la esclusione degli edifici attualmente esistenti che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale, la fedele ricostruzione può essere realizzata (mediante demolizione e contestuale ricostruzione) su un'area di sedime diversa dalla precedente a condizione che sia collocata all'esterno delle fasce di rispetto ad oggi inedificabili on forza delle Norme del presente RU, indipendentemente dalle caratteristiche del soggetto attuatore e previo il parere della Commissione Edilizia. La rilocalizzazione è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni:

- deve avvenire all'interno della medesima proprietà su aree contigue e, possibilmente, all'interno della stessa area cortiliva;
- deve avvenire a non oltre metri 5,00 dal limite della fascia di rispetto di riferimento;
- è ammessa a condizione che nella nuova area di sedime non sussistano ulteriori elementi vincolativi di RU;
- in relazione agli edifici esistenti ricadenti interamente o parzialmente entro le fasce di rispetto stradali (strade di tipo B, C ed F), è ammessa solo nel caso in cui tale viabilità sia inserita dalle Pubbliche Amministrazioni competenti in specifici programmi di ristrutturazione, potenziamento o ampliamento delle infrastrutture;
- in assenza della suddetta programmazione, è sempre ammessa per gli edifici collocati interamente o parzialmente, in prossimità di incroci fra le strade citate, all'interno dei relativi triangoli di visuale libera;
- ad integrazione della documentazione prevista per il necessario Atto abilitativo, deve essere presentata una specifica Asseverazione del professionista incaricato ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale che certifichi l'effettiva avvenuta demolizione dell'edificio preesistente prima di dare successivamente inizio ai lavori di fedele ricostruzione.

4. Si prevede la valorizzazione dell'insieme architettonico ed urbanistico mediante:

- a) Il mantenimento o il rifacimento parziale o totale sia delle strutture principali che degli elementi costitutivi interni e/o esterni, anche modificandone forme e dimensioni al fine di pervenire ad un organismo edilizio più coerente con il contesto ambientale in cui è inserito;
- b) La riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, degli spazi interni ed esterni (corti, cavedi, etc.), dei servizi e degli impianti;
- c) Lo spostamento dei solai e una diversa organizzazione degli elementi architettonici del tipo edilizio (partitura delle aperture, aggetti, balconi, etc.).

5. Gli interventi di Ristrutturazione dovranno prevedere le superfici per 5. Gli interventi di ristrutturazione dovranno prevedere le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse.

6. Gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di questa categoria, ai soli fini della normativa sismica e, più specificamente del D.M. 16.01.96, sono considerati "nuove costruzioni".

9. Ristrutturazione urbanistica.

1. Gli interventi riguardano le Unità Minime di Intervento e/o i Comparti attuativi previsti dal RU contenenti Unità Edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

2. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di Piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc / mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media delle Unità Minime d'Intervento e/o dei Comparti di cui al primo Comma;
- il rispetto dell'Art. 18 della Legge 06.08.67 n. 765 e sue successive modificazioni ed integrazioni e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq ogni 30 mq di superficie utile all'atto del Permesso di costruire.

10. Nuova edificazione.

1. L'intervento consiste nella realizzazione di nuove costruzioni, di ricostruzioni, di ampliamenti e di sopraelevazioni come definite all'articolo precedente. Si riconducono a questa categoria anche gli interventi di *Demolizione con conseguente Nuova Edificazione* nell'ambito dello stesso titolo abilitativi.

11. Nuovo impianto.

1. L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo le destinazioni previste nel presente RU, ed in particolare:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Realizzazione di edifici destinati a residenza, attività produttive, a servizi ed attrezzature;
- Opere di arredo urbano.

2. L'intervento di Nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo e della relativa Convenzione.

12. Riqualficazione urbanistica.

1. L'intervento riguarda quelle parti del territorio nelle quali si prevede la sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un nuovo assetto complessivo mediante un'insieme sistematico di interventi sia di carattere urbanistico che edilizio.

2. Sono previste la ridefinizione dell'insieme urbanistico, la sua integrazione nel limitrofo contesto urbano, la relativa dotazione di standard ed opere di urbanizzazione, la demolizione delle strutture e degli edifici incongrui, l'eventuale recupero di strutture ed edifici esistenti, interventi di nuovo impianto. L'insieme di tali interventi dovrà comunque rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni stabiliti dal RU per le singole zone soggette alla presente categoria d'intervento.

3. L'intervento di Riquilificazione urbanistica è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo e della relativa Convenzione.

Í REGOLAMENTO URBANISTICOÎ

NORME GENERALI

Art. 1.RU È Campo dApplicazione

1. Il PIANO REGOLATORE GENERALE (in conformità alla Legge n. 1150/42 e alla LR .n.1/2005 e loro successive modifiche) è composto da:

- PIANO STRUTTURALE
- REGOLAMENTO URBANISTICO

2. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti (PI) disciplina la attività urbanistica ed edilizia per lintero territorio comunale e si compone delle seguenti parti:

- Definizioni (in comune con il Regolamento Edilizio)
- Norme generali
- Il RU delle aree e degli elementi individuati dal Piano Strutturale
- Il RU delle aree e degli elementi del Piano dei Servizi e della Qualità urbana
- Disciplina particolareggiata per le zone di valore storico e ambientale
- Il RU delle aree e degli elementi dellassetto territoriale ed urbano consolidato

- Disciplina della gestione

- Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento
- Zone esistenti a prevalente destinazione non residenziale
- Disciplina del territorio rurale

- Il RU delle aree e degli elementi oggetto di trasformazione urbanistica

- Disciplina della trasformazione

- Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale
- Zone di espansione a prevalente destinazione non residenziale

- Il RU delle aree e degli elementi oggetto di riqualificazione urbanistica

- Disciplina per la riqualificazione

- Area del Riaccio . UTOE n. 3
- Zone a prevalente destinazione non residenziale di cui si favorisce la riqualificazione quali Zone a prevalente destinazione residenziale

- Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

3. In armonia con gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni vincolanti del Piano Strutturale comunale (approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 30 del.28 Giugno 2005) relativamente ai Sistemi, ai Sub - sistemi, alle Unità Territoriali Organiche Elementari, individua gli interventi sul territorio disciplinando:

1) Disciplina per la Gestione:

- a. il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- b. il patrimonio 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 pieno rispetto degli standard di legge;
- f. la disciplina del territorio rurale;
- g. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio in modo da coordinare le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
- h. la valutazione di fattibilità geologica degli insediamenti in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica idraulica allegati al presente RU;
- i. le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

2) Disciplina delle Trasformazioni

- 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 complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi.
- 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 una adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della 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 per le disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità*);
- h. a disciplina della perequazione di cui all'art.60 della LR n. 1/2005.

Art. 2. RU È Elaborati del RU e perimetro dei Centri abitati

1. Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:
 - Relazione
 - Norme tecniche di Attuazione
 - Planimetrie in scala 1:5.000, relative a tutto il territorio comunale

- Planimetrie in scala 1:2.000, relative alle UTOE previste nel PS
- Valutazione di Fattibilità Geologica

2. Le Tavole del Regolamento Urbanistico individuano il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate ed i lotti interclusi; individuano, inoltre, all'interno di tale perimetro, le aree nelle quali è permessa la edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.

3. Tale perimetro è individuato ai sensi dell'art.55 della L.R.T. 1/2005. Esso coincide con la delimitazione dei centri abitati individuati, secondo le norme del Codice della Strada, con deliberazione della Giunta Comunale n. 207 del 23/06/1993 integrato e modificato per adeguarlo agli interventi edilizi urbanistici effettuati dal 1993 al 2006.

Art. 3.RU È Validità del RU e relative varianti o integrazioni

1. Il presente Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato.
2. Le previsioni relative a:
 - a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard previsti dal D.M 1444 del 2.4.1968;
 - b) le aree urbane residenziali o produttive di nuovo impianto per le quali si intervenga con piani attuativi di cui alle presenti norme;
 - c) infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - d) le previsioni riguardanti gli espropri,

decadono dopo cinque anni dall'approvazione del RU stesso se non sono stati approvati i piani attuativi. Tali previsioni possono essere confermate ovvero si possono ricollocare nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale purché, nei casi a) e b), siano ubicate sempre all'interno dei limiti urbani .

3. Nei casi in cui siano previsti dal RU piani attuativi di iniziativa privata, la decadenza delle previsioni del RU si ha quando non sia stata stipulata entro il quinquennio la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale di obbligo a favore del Comune .

4. Varianti o integrazioni al Regolamento Urbanistico sono ammesse purché non in contrasto con il PS. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il Comune redige una relazione di monitoraggio come da specifica nell'art.13 della L.R. n°1/2005.

Art. 4.RU - Preesistenze in contrasto con le previsioni di zona, immobili oggetto di condono e salvaguardie.

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal RU, anche se condonati ai sensi di Legge, in mancanza di Piani Attuativi, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme; saranno comunque ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, **Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia ad esclusione degli interventi di cui al comma 2, lettera d) punti 1), 2) e 3) dell'art. 79 della Legge Regione Toscana n. 1/2005;**

2. I progetti approvati dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione Edilizia Integrata e quelli presentati, in termini conformi, mediante DIA anteriormente alla data di adozione del presente RU anche se in contrasto con le nuove previsioni, mantengono la loro validità (o seguono comunque il loro iter), purché venga dato inizio ai lavori

inderogabilmente entro un anno e siano terminati entro tre anni dalla data di inizio lavori. Per le varianti in corso d'opera relative a concessioni edilizie e permessi per costruire rilasciate prima dell'adozione del R.U. o ai progetti approvati prima della adozione del R.U., o denuncia attività, esse sono soggette alle norme in vigore al momento del rilascio o dell'approvazione e comunque a quelle più favorevoli per gli aventi titolo tra quelle previgenti e quelle in vigore .

3. Le istanze di Permesso a Costruire e le DIA presentate anteriormente alla data di adozione della variante urbanistica (29/09/2009) sono sottoposti alla disciplina normativa del Regolamento Urbanistico previgente.

4. I Piani Attuativi, Piano di Lottizzazione comparto C10a, Piano di Lottizzazione comparto C6a e Piano di Recupero n. 9, presentati anteriormente alla data di adozione della variante urbanistica, sono sottoposti alla disciplina normativa del Regolamento Urbanistico previgente, anche se hanno apportato delle modifiche rispetto ad esso.

5. Per i piani Particolareggiati convenzionati, approvati ed in corso di attuazione, ogni eventuale variante ai Piani medesimi **dovrà** comunque assumere come riferimento, parametri, previsioni e destinazioni d'uso previsti nel presente RU adeguandosi ad esso.

6. Gli immobili oggetto di positivo condono, anche se realizzati con materiali precari, possono essere oggetto di intervento diretto di Ristrutturazione (ricostruzione) con strutture e finiture idonee alla sismicità e al decoro del comune.

Art. 5.RU È Poteri di deroga

1. Il Sindaco, nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione in materia, sulla base di una apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al presente RU per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e per interventi derivanti da calamità naturali.

2. Il Consiglio Comunale, per accertata esigenze di portatori di handicap e al fine di favorire il loro vivere quotidiano, potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del RU per consentire l'applicazione della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze.

Art. 6.RU È Modalità di attuazione del RU

1. Interventi Diretti

- Permesso a costruire
- Denuncia di inizio attività

2. Piani Attuativi

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata
- Piani complessi d'intervento
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP- L 167/62)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP - L 865/1971)
- Piani di Lottizzazione (L 1150 /42)
- Piani di Recupero (L 457/78)
- Programmi di Recupero Urbano (PRU - L 493/93)
- **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale**

3. Piani Complessi d'Intervento

1. Il Comune, in conformità con il PS può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio in conformità all'art. 56 della LR n°1/2005.

2. Il piano complesso di intervento individua e definisce:

- a) le risorse del territorio utilizzate;
- b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del RU
- c) la fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni in esse previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
- d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa
- e) la disciplina della perequazione
- f) i beni eventualmente da espropriare
- g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano

2. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.

3. L'efficacia del piano complesso di intervento è disciplinata dall'art.57 della LR n 1 / 2005.

Art. 7.RU - Piani Attuativi

Efficacia dei Piani Attuativi

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettagli di attuazione del RU o dei Piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. L'atto di approvazione del PA individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti all'espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al DPR n. 327/2001 e alla LR sugli espropri.

3. Nei casi di contrasto con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i PA sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.

4. Il Comune può subordinare la realizzazione degli interventi, previsti dal RU o dai Piani complessi di intervento, alla approvazione dei PA

5. Nella formazione dei PA il Comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione di ciascun piano.

6. Per la realizzazione degli interventi dei PA per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

7. Nel caso in cui vi siano proprietari non aderenti al consorzio, il Comune li invita ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a liquidare gli stessi assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di 180 giorni. Decorso senza esito il suddetto termine rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

8. I piani attuativi riguardano le zone previste dalle presenti norme e riportate nella cartografia. Sono strumenti di dettaglio di attuazione del R.U.,

possono essere estesi all'intero comparto oppure possono interessare sub-comparti funzionali (stralci funzionali a giudizio dell'Amministrazione Comunale) previo studio di massima esteso all'intero comparto. Le articolazioni interne al comparto (verde pubblico, viabilità e parcheggi), eventualmente indicate in cartografia, sono indicative e quindi possono subire modificazioni, nel rispetto di un disegno organico e della quantità di standards urbanistici. In questo caso è necessaria una specifica variante al Regolamento Urbanistico da approvare contestualmente all'approvazione del piano attuativo stesso. La perimetrazione dei comparti edificatori, per ragioni orografiche, di confine o per rinuncia dei proprietari, può subire modeste variazioni in diminuzione da far risultare in fase di presentazione del piano attuativo e da concordare con l'Ufficio comunale competente. Le aree così escluse dal piano attuativo assumono la destinazione urbanistica dell'area attigua posta al di fuori dal piano attuativo stesso.

Contenuti dei Piani Attuati

1. I piani attuativi contengono:

- a) i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico
- d) l'individuazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
- e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei dati catastali delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali
- g) la specificazione della profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento.

2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) Quadro conoscitivo di riferimento
- b) Dalla normativa tecnica di attuazione
- c) Dalla relazione illustrativa
- d) Da una relazione di fattibilità.

Art. 8.RU - Validità dei Piani Attuativi e loro Approvazione

1. Contestualmente all'approvazione del PA il Comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il PA è realizzato e i termini delle eventuali espropriazioni.

2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere ed impianti di interesse pubblico ivi individuate. Decorso il termine dei dieci anni il piano diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione. Rimane efficace però l'obbligo, per la parte realizzata, di osservare nella realizzazione delle nuove costruzioni

e nelle modificazioni di quelle esistenti l'osservanza degli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano.

3. I piani attuativi, previsti dal piano complesso d'intervento e approvati durante il periodo di validità, non perdono efficacia oltre il periodo di validità del piano complesso.

4. I piani attuativi conformi alle previsioni del RU ovvero dei piani complessi sono approvati con le seguenti procedure:

- a) Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo è trasmesso in copia alla Provincia e alla Regione ed è depositato senza ritardo nella casa comunale per 45 giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni.
- b) Dopo il deposito di cui sopra è data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino ufficiale della Regione;
- c) mediante la trasmissione dei relativi atti, alla Provincia e alla Regione è data notizia dell'adozione del piano attuativo e del relativo deposito così come dell'atto di approvazione;
- d) decorso il termine di 45 giorni di cui al punto a) il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate;
- e) il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- f) ai PA non conformi al PS si applicano le procedure di cui al titolo II, capo II della LR n. 1/2005.

Art. 9.RU È Le tipologie dei Piani Attuativi

Lottizzazioni e Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata

1. Si effettuano nelle zone individuate dal RU come aree di nuova espansione di iniziativa pubblica o privata. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione fra comune e proprietari da trascriversi a cura di questi ultimi che contenga:

- 1) La cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) L'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona di pubblici servizi: la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) I termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
- 4) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi alla edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativamente all'intero piano.

Piani per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP)

1. Sono piani attuativi redatti in ottemperanza alla legge 18 aprile 1962 n. 167.

2. Le aree da includere nei piani sono scelte tra le aree residenziali destinate dal RU. L'approvazione dei piani equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

Piani per gli Insedimenti Produttivi (PIP)

1. Sono piani realizzati in base all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
2. Le aree da comprendere nel piano per gli insediamenti produttivi sono da individuarsi tra le aree di espansione a prevalente destinazione produttiva indicate dal RU.
3. Le procedure esecutive sono quelle espresse nella legge sopra riportata.

Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio

1. I piani di recupero del patrimonio edilizio attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati delle aree all'interno e all'esterno degli abitati connotati da condizioni di degrado individuate dal RU anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

2. Le unità minime di intervento sono costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale.

3. Il piano di recupero comprende la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui sopra.

4. Tali piani di recupero devono indicare:

- la situazione geologica ed idrogeologica dell'area;
- gli assetti degli edifici;
- le aree, gli immobili da destinare ad opere, attrezzature e impianti di interesse pubblico;
- gli immobili in tutto o in parte oggetto di demolizioni;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione e le finalità degli interventi, nonché le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione devono prevedere i proprietari e quelli a carico del Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi.

5. Il Comune, in sede di convenzione, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia.

6. Le aree individuate dal presente RU come zone di recupero hanno una normativa che supera prescrizioni e vincoli su edifici presenti negli elenchi previsti per il territorio di Buti.

Programmi Complessi di Riquilificazione Insediativa

1. I programmi complessi di riquilificazione insediativa costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi, e sono finalizzati al recupero e alla riquilificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso di nuova edificazione.

2. Comprendono:

- Programmi integrati di intervento
- Programmi di recupero urbano

- Ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato e individuato ai sensi della legge statale
3. Questi programmi contengono:
- a) uno studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;
 - b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto propone, diverso dall'Amministrazione comunale, si dichiara disposto a realizzare;
 - c) la valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano;
 - d) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori nonché l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione.

Art. 10.RU - Tabella degli standard pubblici in relazione alle destinazioni d'uso.

1. Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree per due o più differenti destinazioni funzionali, le quote di cui al presente Articolo, dovranno risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.

Funzione abitativa

1. **27** mq per ogni abitante teorico **da far corrispondere a 30 mq. di SUL**, così ripartiti:

- a) mq 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
- b) mq 4 di aree per attrezzature collettive, di cui mq 1,20 per servizi religiosi;
- c) mq 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale;
- d) mq 5 di aree per parcheggi pubblici.

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, alberghiere e per il soggiorno temporaneo.

1. a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:

- a) mq 40 destinati a parcheggi pubblici
- b) mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.

Funzioni commerciali, artigianato di servizio e artistico, studi professionali e attività sanitarie private.

1. a mq 100 di Superficie di Vendita e/o aperta al pubblico, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:

- a) mq 40 destinati a parcheggi pubblici
- b) mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.

2. Nel caso di realizzazione di medie o grandi strutture di vendita in posizione esterna al perimetro del territorio urbanizzato del Capoluogo, la relativa Convenzione

Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo, attività private di tipo culturale e di istruzione, ricreative, associative e assimilabili.

1. - a mq 100 di superficie aperta al pubblico, sia coperta che all'aperto, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:

- a) mq 40 destinati a parcheggi pubblici
- b) mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi.

1. - la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre alle aree da destinare alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie (coperta e scoperta) destinata a tali insediamenti, di cui:

- a) il 5% per parcheggi,
- b) il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.

Art. 11.RU - Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali.

1. In tutte le nuove costruzioni e secondo quanto previsto dal presente RU per le singole zone, vanno individuati spazi di parcheggio privato nella misura minima di 10 mq / 100 mc di Volume (Art. 41 sexies della L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni) e comunque sempre nel rispetto di 10 mq /30mq di SUL , in relazione alle diverse destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, nelle quantità previste dalla Tabella nel seguito del presente Articolo.

2. I parcheggi pertinenziali costituiscono una pertinenza necessaria alla destinazione d'uso principale e non possono subire variazione della loro destinazione d'uso, se non in rispetto di quanto previsto dal presente articolo.

3. Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree per due o più differenti destinazioni funzionali, la quota di parcheggi di cui al presente Articolo, dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione e, comunque, in misura non inferiore a quanto stabilito dalla Legge di cui al Comma 1).

4. Ogni Posto Auto (PA) è equiparato convenzionalmente ad una superficie pari a mq 25 comprensivi di area di stazionamento e quota parte di spazio di manovra.

5. Qualora l'applicazione degli indici di cui al presente Articolo, determini un numero frazionario di PA, questo va arrotondato in aumento.

6. Alle dotazioni dei parcheggi previste per le varie funzioni, esclusa la funzione abitativa, vanno aggiunte le ulteriori dotazioni previste dall'Art. 5 del D.M. 1444/68.

7. Alle dotazioni dei parcheggi previste per le destinazioni commerciali vanno aggiunte le ulteriori superfici destinate a Î spazi di sosta di relazioneÎ di cui all'Art. 10 della D.C.R.T. n. 137/1999, salvo che per gli esercizi di vicinato per i quali non vi è obbligo della dotazione degli Î spazi di sosta di relazioneÎ .

a) **Funzione abitativa:**

minimo di Legge 10,00 mq / 30 mq di SUL
 e comunque tale da assicurare **due posti auto all'aperto** per ogni alloggio di nuova costruzione, **vincolati nell'atto di proprietà quale pertinenza dell'alloggio stesso. I posti auto possono essere realizzati al coperto, quali autorimesse collettive, senza divisori, per edifici plurifamiliari contenenti almeno 4 alloggi, concorrendo al calcolo della SUL come previsto dalle presenti norme.**
I garage singoli e gli spazi a parcheggio coperti all'interno degli edifici concorrono al soddisfacimento del minimo di legge e concorrono per intero al calcolo della SUL, salvo siano interrati o seminterrati, nel qual caso valgono i commi 4 e 5 del punto 16 dell'Art. 2. I Definizioni.

b) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: 1 PA / 25 mq di SUL,
 di cui almeno il 50% aperti ed accessibili al pubblico.

c) Funzioni commerciali al dettaglio e artigianato di servizio:

PA in rapporto alla Superficie di Vendita (SDV) o frazione di essa:

a) fino a 150 mq	1 PA / 50 mq;
Prodotti alimentari:	
b) da 150 mq a 400 mq	1 PA / 30 mq;
c) da 400 mq a 800 mq	1 PA / 18 mq;
d) da 800 mq a 1500 mq	1 PA / 13 mq;
e) oltre a 1500 mq	1 PA / 8 mq;
Prodotti non alimentari:	
f) da 150 mq a 400 mq	1 PA / 40 mq;
g) da 400 mq a 800 mq	1 PA / 25 mq;
h) da 800 mq a 1500 mq	1 PA / 20 mq;
i) oltre a 1500 mq	1 PA / 16 mq.

I PA dovranno essere tutti aperti ed accessibili al pubblico.

Per i "centri commerciali", "complessi commerciali di vicinato" e le "aree commerciali integrate", la dotazione di PA richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste alle precedenti lettere dalla b) alla i).

Nel caso di "centri commerciali", "complessi commerciali di vicinato" e "aree commerciali integrate", alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazione relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative) nella misura prescritta ai punti successivi del presente articolo.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune, in fasce orarie diverse, la convenzione dovrà prevedere discipline d'uso, quantificazioni ed orari di utilizzo per ogni diverso tipo di attività.

d) Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo:

PA in rapporto alla SU aperta al pubblico, sia coperta che all'aperto 1 PA / 12 mq;

I PA dovranno essere tutti aperti ed accessibili al pubblico.

e) Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi: 1 PA / 80 mq di SU;

ove necessario i PA andranno organizzati in modo da consentire lo stazionamento e la sosta di autocarri.

f) Funzioni di servizio, pubbliche o private, ivi comprese le attività culturali e di istruzione, ricreative, associative e sanitarie, nonché gli studi professionali

1 PA / 50 mq di SU;

di cui almeno il 50% aperti ed accessibili al pubblico.

g) Funzioni alberghiere ed attività che prevedono il soggiorno temporaneo

1 PA / 40 mq di SU e comunque non minore di 1 PA per camera.

Art. 11/bis. RU È Destinazioni d'uso.

1. La destinazione d'uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l'aspetto funzionale del bene.

2. La destinazione d'uso di ogni unità immobiliare è quella risultante: a) da concessioni edilizie, attestazioni di conformità o altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti; b) nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale o da altri atti in possesso della Pubblica Amministrazione o quella effettiva al momento considerato; c) in assenza di detti atti e documentazione, si fa riferimento alla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile anche mediante legittimi atti comunali concernente l'immobile stesso.

3. La destinazione d'uso degli immobili si articola nelle seguenti categorie:

a) residenza, b) industriale e artigianale, c) commerciale, d) turistico ricettiva, e) direzionale, f) pubblica, di interesse pubblico, di servizio, g) commerciale, all'ingrosso e depositi, h) agricola ed attività ad essa connessa.

Art. 12.RU - Variazione della Destinazione d'uso.

1. Le Variazioni delle destinazioni d'uso, all'interno di quelle compatibili previste zona per zona dal presente RU (altre Variazioni non sono pertanto ammesse), in presenza o meno di opere e che comportino la necessità di adeguare in aumento lo standard urbanistico, sono regolamentate dal presente articolo.

2. Il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici previsti o, relativamente alle sole Zone Omogenee soggette alla Disciplina della Gestione (zone storiche e/o di completamento sia a prevalente destinazione residenziale che produttiva) alla loro quantificazione e/o monetizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e della Qualità urbana. La quantificazione dello standard da reperire avviene per differenza (quando la richiesta di standard sia maggiore per la nuova destinazione) sulla base degli standard previsti per ciascuna destinazione d'uso (cfr. Art. **Tabella degli standard pubblici in relazione alle destinazioni d'uso**); in caso di cambio di destinazione d'uso da superfici non computabili nella SUL a superfici in essa computabili, lo standard andrà reperito per intero in funzione della nuova destinazione.

3. Quanto previsto al comma precedente, viene esteso alle zone omogenee $\%5+$ limitatamente agli interventi su edifici non funzionali all'attività agricola e/o nel caso di

dismissione dall'utilizzo collegato all'attività agricola. In tali casi può essere concessa la monetizzazione.

4. Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è soggetto al versamento dei contributi come da tabella oneri comunali approvata con Determinazione del Responsabile del Settore 4 I Servizi Tecnici ed Ambientali.

5. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, **è prevista l'attestazione di agibilità/abitabilità ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 1/2005.**

6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'Unità Immobiliare è quella stabilita e desumibile dal Titolo abilitativo rilasciato ai sensi di Legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

7. Non si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto della Unità Immobiliare per meno del **35%** della superficie utile della Unità stessa e, comunque, fino ad un massimo di **mq 30. Per quanto non contemplato valgono le norme dell'Art.59 della L.R.T. n. 1/2005.**

8. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche comporta, in assenza di Titolo abilitativo ovvero in difformità dello stesso, l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge ed il versamento del conguaglio di cui ai punti precedenti.

9. A tal fine, per "restituzione in pristino" deve intendersi la rimozione dell'uso abusivamente posto in essere ed il ripristino dell'uso precedente o dell'uso stabilito o ammesso.

10. Ogni variazione della destinazione d'uso non dovrà compromettere il rispetto delle superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse e, ove richiesto, deve prevedere il mantenimento delle autorimesse interne esistenti..

11. La Variazione della Destinazione d'uso non costituisce intervento autonomo, ma è da classificarsi in relazione alla natura delle eventuali opere.

Art. 13.RU - Zone a prevalente destinazione residenziale.

1. Le zone a prevalente destinazione residenziale sono quelle destinate alla residenza e alle funzioni connesse e compatibili con essa come in seguito specificate.

2. Fatte salve le particolari modalità d'intervento e le destinazioni d'uso delle zone in cui vige la Disciplina Particolareggiata per le Zone di Valore storico ed ambientale, nelle zone a prevalente destinazione residenziale sono ulteriori destinazioni d'uso compatibili, oltre alla residenza con le proprie pertinenze di servizio:

- esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio e pubblici esercizi;
- funzioni di servizio, pubblico o privato;
- attività sociali, culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie, professionali;
- attività di ristorazione, ricreative, alberghiere e di soggiorno temporaneo;
- attività direzionali, finanziarie e assicurative;
- depositi e magazzini di superficie non superiore a mq 150;

-attività artigianali di "servizio alla residenza e alle persone" (barbiere, parrucchiere, lavasecco, riparazioni di calzature, sartorie, pasta fresca, rosticcerie, orologiai e simili, etc.) con una superficie utile massima uguale o inferiore a mq 150.

3. Gli esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio di SdV fino a mq 150 (incrementabili della superficie destinata a deposito) e i pubblici esercizi sono ammessi nei termini e nei parametri previsti per ciascuna Zona.

4. Non possono essere previste in tali zone funzioni diverse da quelle sopra indicate, funzioni con esisto sonoro superiore a 45/55 decibel quale misura esterna ed ogni altra funzione che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere dei competenti Uffici Sanitari e della Commissione Edilizia, siano incompatibili con la residenza in quanto comportino eccessivo aumento del carico urbanistico e/o inconvenienti igienico - sanitari e ambientali.

5. In queste zone sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli. Dette stazioni devono avere una superficie di parcheggio privato uguale almeno a due volte la superficie utile dell'officina e, inoltre, devono essere dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 45/55 decibel.

6. Gli indici di visuale libera delle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le norme dell'Art. 9 del DM 02.04.68.

Le zone a prevalente destinazione residenziale comprendono:

- 1) Zone territoriali omogenee "A"
- 2) Zone territoriali omogenee "B"
- 3) Zone territoriali omogenee "C"

7. Gli edifici o parte di edifici esistenti in queste zone aventi destinazioni d'uso non consentite ai sensi dei precedenti commi, possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso in cui essi siano oggetto di specifica richiesta di trasformazione, comunque soggetta a rilascio di Permesso di costruire, non potranno essere riproposte le destinazioni antecedenti l'intervento, in quanto incompatibili con il presente RU.

8. Ai fini dell'incentivazione ad una progettazione e edificazione funzionale al benessere dei fruitori, alla sostenibilità ambientale ed energetica, all'utilizzo di materiali di costruzione bio . ecologici e più salutari, si indicano le seguenti azioni:

- *Integrazione tra l'ambiente e la costruzione*
favorevole rapporto con l'asse elioteramico,
protezione dai venti,
sistemi naturali di termoregolazione,
utilizzo di impianti ad energia solare,
soluzioni innovative per i cicli delle acque;
- *Ricorso a componenti costruttivi eco . compatibili*
materiali bio - ecologici certificati
componenti bio . ecologici certificati
riscaldamento e raffrescamento privi di emissioni tossiche
- *Contenimento del consumo energetico*
isolamento termico dell'involucro, eliminazione dei ponti termici,
trasmittanza $K_{med} < 0,7 \text{ Cal} / \text{mq hC}$
vetri di tipo basso emissivo
ventilazioni e captazioni attive del calore naturale
pannelli radianti a bassa temperatura
illuminazione naturale di almeno 80% della superficie
- *Compatibilità con il paesaggio locale*

*uso di elementi tipologici locali
composizione architettonica derivante da una dimostrata analisi
critica del contesto
progettazione di opere di integrazione con il contesto circostante
uso di soluzioni a basso impatto o di ingegneria naturalistica per la
viabilità ed i parcheggi*

9. Qualora la progettazione compri la previsione di realizzare componenti significative di ognuna delle categorie sopra riportate (due o più per ciascun gruppo), l'Amministrazione Comunale può autorizzare un aumento degli indici edificatori del **15%**. In sede di rilascio dell'abitabilità e/o dell'agibilità sarà riscontrata la messa in opera delle previsioni di progetto; le eventuali mancanze comporteranno le sanzioni previste per opere difformi dal progetto.

Art. 14.RU - Zone a prevalente destinazione non residenziale.

1. In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse ed alle modalità di intervento previste, il RU individua i seguenti tipi di Zone a prevalente destinazione non residenziale, ma produttiva, suddividendole fra quelle per prevalenti attività secondarie e terziarie e quelle per attività prevalentemente agricole.

- Zone omogenee "D"
- Zone omogenee "E"

2. In particolare le Zone omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie. In queste Zone, nel rispetto delle specifiche norme di zona e delle indicazioni cartografiche del RU, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- A) Attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (L 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni); le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali. Qualora venga ritenuto necessario dall'autorità competente, deve inoltre essere dichiarata la disponibilità a realizzare gli interventi che la tecnologia al momento più idonea può fornire per mitigare ulteriormente l'impatto;
- B) Attività di lavorazione, di trasformazione e di conservazione dei prodotti dell'agricoltura e della zootecnia, escluso i prodotti a rischio di inquinamento secondo il parere dei competenti Uffici;
- C) Magazzini, depositi, frigoriferi, silos, rimesse, attività di trasporto;
- D) Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;
- E) Attività commerciali ed artigianato di **stoccaggio rifiuti non inquinanti** servizio;
- F) Attività annonarie e commerciali all'ingrosso, funzioni commerciali di ogni ordine (nell'eventuale rispetto del Piano del Commercio)
- G) Attività ricettive e ricreative; chioschi, edicole e analoghi.

- H) Attività amministrative e terziarie;
- I) Servizi pubblici e privati.
- J) Studi, uffici e ambulatori professionali.

3. È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, edifici, locali ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, mense aziendali e interaziendali, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, pubblici esercizi, rivendite di giornali, tabaccherie.

4. A particolare definizione della Superficie utile lorda (SUL), sono esclusi dalla stessa gli impianti e le attrezzature tecniche all'aperto (silos, impianti tecnologici, nastri trasportatori e similari); ogni altra costruzione, purché chiusa su tutti i lati e coperta, ancorché di natura temporanea o precaria, deve essere considerata quale SUL. Le tettoie a sbalzo o su pilastri, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini della utilizzazione fondiaria o territoriale se la loro Superficie coperta non supera il 25% della SUL dei fabbricati in progetto od esistenti; devono comunque essere rispettati i distacchi dai confini.

5. Relativamente alla destinazione abitativa e con esclusione dei lotti sui quali venga realizzata una SUL totale inferiore a 900 metri quadrati, è consentita la realizzazione di una o due abitazioni per il custode e/o per il titolare dell'azienda, fino ad un massimo complessivo di 150 metri quadrati di SUL per ogni lotto individuato dagli elaborati del Piano Particolareggiato attuativo o derivante da frazionamento catastale, nel rispetto delle superfici minime, per le zone di completamento. Queste abitazioni possono essere realizzate solo contestualmente o successivamente alla realizzazione delle superfici per le attività produttive.

6. La somma delle quote di SUL destinate ad uffici, superficie di vendita di attività artigianali ed industriali, mense, attrezzature sociali e ricreative, mostre di prodotti, etc., nonché le Superfici abitative, non possono superare il 50% della SUL complessiva consentita, con l'esclusione delle zone ove sia esplicitamente consentito

7. Nelle zone soggette o già assoggettate a Piano Attuativo, ulteriori frazionamenti successivi all'approvazione dei Piani attuativi stessi si configurano come Varianti dei medesimi e pertanto sono soggetti alle procedure prestabilite per tali Varianti.

8. Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza l'autorizzazione delle Autorità competenti.

9. Gli interventi sono inoltre soggetti a rilascio di Nulla Osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in conformità al disposto dell'Art. 8 della L. 447/95.

10. Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di SUL edificata per le aree di nuova realizzazione e uno ogni 200 metri quadrati di SUL preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

11. Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previste dal **D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008** e successive modificazioni ed integrazioni.

12. In tutte le Zone territoriali omogenee **%D+**, è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per auto - trazione secondo le modalità e le condizioni previste dalle normative regionali e nazionali vigenti.

Art. 15.RU È Perequazione

1. Il presente RU individua le misure perequative sulla base delle quali i soggetti privati che si avvantaggiano delle nuove opportunità edificatorie indicate e permesse da questo stesso RU, partecipano alla qualità ambientale e alla sua sostenibilità complessiva nell'interesse pubblico di tutta la comunità (Art. 60, LR 1/2005).

2. A tal fine, oltre all'osservanza della Legge in materia di dotazioni di aree ed opere di urbanizzazione primarie e parcheggi pubblici, di urbanizzazioni secondarie e di dotazione di parcheggi privati pertinenziali, il RU prevede le seguenti misure perequative:

- Per le **Zone di espansione a prevalente destinazione non residenziale** si prevede l'equiparazione delle seguenti opere alle opere di urbanizzazione primaria:
 - Sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
 - Opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche (laminazione);
 - Sistemazioni locali per la regimazione delle piene.
- Per le **Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale** l'indice di base (definito U_{tb}) può essere incrementato all'indice maggiorato (definito U_{tm}) mediante l'adesione ai criteri della Perequazione in sede di redazione del Piano Attuativo e mediante stipula della relativa Convenzione. Lo Istituito della Perequazione stabilisce la cessione gratuita di aree (Aree di Cessione, AdC, Cfr.) e dei relativi diritti edificatori al Comune nelle quantità, dimensioni e modalità indicate per i vari Comparti a fronte del maggior carico urbanistico determinato dall'utilizzo dell'indice maggiorato. I diritti edificatori (U_{tm}) relativi alle Aree di Cessione pervenute in proprietà del Comune sono nella esclusiva disponibilità di tale ente, fino a loro eventuale esplicita cessione. L'Amministrazione Comunale potrà disporre delle Aree di Cessione e dei diritti edificatori acquisiti:
 - A) Con la monetizzazione dei relativi valori di mercato all'atto della stipula della Convenzione tra i partecipanti al Comparto e, in caso di non interesse di questi, con altri enti o privati. I proventi della vendita dovranno essere utilizzati per la realizzazione di progetti ed opere previste dal Piano dei Servizi e della Qualità urbana o per la realizzazione delle previsioni del RU per **l'Area del Riaccio (Zone territoriali omogenee F) È UTOE n. 3.**
 - B) - Con acquisizione consensuale di tali aree all'interno del perimetro del Comparto.
 - Ove le aree siano destinate all'uso pubblico per la progettazione e la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi e della Qualità urbana, l'Amministrazione Comunale potrà monetizzare la

relativa quota dei diritti edificatori in conformità al punto precedente. I diritti edificatori venduti potranno essere realizzati dagli acquirenti nelle aree del Comparto di loro proprietà.

- Ove le aree siano destinate alla progettazione e alla realizzazione di immobili con destinazione compatibile con quella della zona, i diritti edificatori acquisiti saranno utilizzati quali parametri per la realizzazione di tali opere. Eventuali plus - valenze derivanti dalla vendita di tali aree e diritti dovranno essere utilizzate per il finanziamento di progetti ed opere di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, di alloggi da cedere in affitto, del Piano dei Servizio e/o per **Area del Riaccio (Zone territoriali omogenee F) È UTOE n. 3.**

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE

Art. 16.RU - Disciplina per le Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica (Cfr. Art. 8 PS)

1. Le Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica sono individuate quali matrici essenziali dei valori di risorsa ambientale e paesaggistica del territorio comunale.

2. A tale scopo, all'interno di tutte tali aree (ed in particolare di quelle in pianura), si impone la conservazione e l'integrazione delle siepi (da intendersi come l'insieme delle formazioni vegetali lineari, arboree e/o arbustive - compresi i canneti -, naturali o comunque non soggette a continue operazioni colturali) e delle formazioni vegetali lineari, definite come "formazioni arboree sviluppate prevalentemente in lunghezza spesso lungo fiumi, campi ecc, (larghezza inferiore a 20 metri e, anche se di tipo "non colturali"). Vengono assimilati alle formazioni lineari anche i boschetti, definiti come "formazioni arboree separate dai boschi veri e propri di modeste dimensioni (non inferiori a 2.000 m²)".

3. Le formazioni vegetali non colturali sopra descritte, in genere, si trovano lungo i corsi d'acqua, i canali, le strade, ai confini delle proprietà, ai margini di scarpate e in altri reliquati a formare una rete ecologica primaria per ricostruire un maggiore equilibrio dell'agro - ecosistema e dare una migliore strutturazione al paesaggio.

a) Trasformazioni Agronomiche

Lavorazioni dei terreni

1. Considerata la particolare orografia del territorio comunale si esclude la possibilità di lavorazioni a tutto - chio - ogniqualvolta la pendenza sia superiore al 5%.

2. È data facoltà, in caso di intralcio a specifiche operazioni colturali e per mantenere la economicità delle stesse, di eliminare temporaneamente le affossature secondarie solo se prive di vegetazione arborea e senza incidere sui collettori principali; è fatta salva la loro ricostituzione appena concluse le operazioni stesse e comunque prima che cadano le prime piogge.

3. A tale scopo dovrà essere presentata a cura del richiedente la documentazione contenente una puntuale descrizione grafico-fotografica della situazione esistente, delle modalità di ricostituzione e l'eventuale incremento della rete di scolo, che dovrà prevedere uno sviluppo di almeno

200 ml./ha in terreni con pendenza media superiore al 5%.

100 ml./ha in terreni con pendenza media inferiore al 5%.

4. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati avendo cura di aumentare il reticolo di deflusso per evitare il ripetersi del fenomeno.

5. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche i costi di ripristino ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione.

Coltivi a pascolo

1. Le superfici a pascolo, soprattutto per gli ovini, dovranno essere lavorate almeno una volta l'anno in modo da mantenere sufficientemente elevata la diversità biologica.

Colture arboree È vite È olivo - frutti

1. Nuovi impianti potranno essere realizzati liberamente nelle zone con pendenze fino al 5% mentre nelle altre dovranno essere con filari posti trasversalmente alla pendenza e mantenendo/incrementando il reticolo drenante ed avendo cura di preservare, mantenere e/o ampliare i muretti a secco che caratterizzano la coltivazione del monte.

Introduzione di nuove colture

1. Con la presente non si inseriscono norme particolari per l' introduzione di colture agrarie ed innovazioni tecniche produttive eccedenti l'ordinarietà della zona per non limitare le scelte imprenditoriali.

Terrazzamenti e ciglionamenti

1. La strutturazione del territorio ed i muretti a secco anche lungo la viabilità devono essere preservati dal degrado e mantenuti efficienti.

2. A questo riguardo i proprietari potranno attivare convenzioni con l'Amministrazione comunale sia per la partecipazione alle spese di manutenzione che a quelle di ripristino.

3. In caso di successiva inadempienza, l'Amministrazione comunale potrà intervenire in modo coattivo, addebitando le spese per l'intervento al proprietario.

4. Non è comunque ammessa l'eliminazione di tali sistemazioni.

b) Indirizzi per l'Assetto Vegetazionale

Fiumi, Rii, Fossi, Collettori

1. Si prescrive il mantenimento o la realizzazione ex novo lungo i Fiumi, i Rii, i Fossi e i Collettori principali fino ad una sezione di 5 ml. tra sommità esterna / sommità esterna dell'argine o in mancanza tra i cigli di sponda - fasce alberate, formazioni lineari pluristratificate, costituite da essenze autoctone nelle due fasce della larghezza di 10 ml. misurate a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda e tali da mantenere un aspetto ambientale di pregio e da aumentare la capacità di trattenimento ed assorbimento degli elementi fertilizzanti, potenziali fonti di inquinamento.

2. Resta inteso che i sestri di piantagione dovranno comunque essere tali da consentire le necessarie operazioni di ripulitura e mantenimento dei canali interessati, garantendo la percorribilità degli argini con mezzi meccanici leggeri.

Architetture vegetali da tutelare

1. L'Amministrazione Comunale, anche su segnalazione di privati o degli Enti competenti in materia di polizia forestale, provvede a visionare le architetture vegetali da tutelare ivi compresi i gruppi di piante o le piante isolate di particolare valore ambientale per le quali è fatto divieto di abbattimento salvo casi di piante pericolose o in cattive condizioni fitosanitarie che dovranno essere sostituite con altre della stessa specie.

2. Nel caso in cui un gruppo di piante sia privo di alcuni esemplari che in passato completavano l'architettura della formazione, deve essere assicurato il ripristino della composizione originaria.

3. A tal fine l'Amministrazione Comunale può partecipare all'intervento di ripristino attraverso la fornitura di piante dietro richiesta dei proprietari interessati che si

impegnino al mantenimento in buono stato e alla conservazione della formazione vegetale. In caso di successiva inadempienza l'Amministrazione comunale potrà intervenire in modo coattivo addebitando le spese per l'intervento al proprietario.

4. Non è comunque ammesso l'abbattimento di piante camporili, fatta eccezione per le piante morte, perenti o pericolose.

Viabilità esistente con filari

1. La viabilità esistente potrà essere oggetto di interventi di adeguamento ai fini della difesa dall'erosione, ripristino del selciato etc. salvaguardando le peculiari caratteristiche ambientali rappresentate dai filari alberati e dalle siepi.

Alberature isolate e sparse nei coltivi e nei pascoli

1. Le alberature sparse e gli esemplari secolari isolati dovranno essere preservate e mantenute. In caso di deperimento totale dovranno essere sostituiti con la stessa essenza, previa comunicazione al Sindaco, riportante una puntuale descrizione grafico - fotografica della situazione fitosanitaria.

2. È facoltà dell'Amministrazione richiedere elaborati integrativi e di maggior dettaglio. L'autorizzazione si intende rilasciata in caso di silenzio - assenso da parte dell'Amministrazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della istanza.

Coltivazioni da legno

1. Per impianti di superficie contigue superiori a 5 ha ed espianti superiori ad 1 ha.

2. La loro fattibilità dovrà essere dimostrata da uno studio di compatibilità ambientale che ne valuti gli effetti positivi e negativi sulle componenti suolo, acqua, aria, flora, fauna, e non unicamente la convenienza aziendale di tipo economico e finanziario. In ogni caso lungo le fosse, i cigli ed i canali dovrà essere impiantata una doppia fila di essenze arboree autoctone con sesto 5 * 5 ml che potranno essere trattate a ceduo ma non estirpate.

3. L'attuale orditura del reticolo idraulico dovrà essere mantenuta e mantenuta.

Piante di Platano

1. L'introduzione di nuovi esemplari di Platano è sconsigliata.

2. Le piante esistenti dovranno essere tenute sotto controllo e per la loro manutenzione, potatura, abbattimento dovranno essere osservate le disposizioni del D.M. 17 Aprile 1998.

3. Le piante eliminate non potranno essere sostituite con la stessa essenza.

Opere di bonifica

1. Negli interventi di bonifica, in particolare a fini idraulici ed idrogeologici sia di iniziativa privata che pubblica, sono ammesse unicamente opere di ingegneria naturalistica e l'impiego di essenze vegetazionali autoctone.

2. Nel caso che tali opere investano superfici non denudate e prevedano risagomature di alvei e di sponde, messa in sicurezza di versanti, e/o l'impiego di mezzi meccanici semoventi il progetto dovrà essere sottoposto preventivamente ad uno studio ambientale.

3. È consentito il recupero per ripristino di tutte le aree degradate e degli assetti preesistenti se supportati da puntuali riferimenti documentali e nel rispetto dell'attuale orditura del reticolo idraulico che dovrà essere mantenuto e mantenuto.

Viabilità

1. La viabilità esistente potrà essere oggetto di interventi di adeguamento ai fini della difesa dall'erosione, ripristino del selciato etc. salvaguardando le peculiari caratteristiche ambientali.

Nuova viabilità potrà essere realizzata unicamente a fini antincendio.

Art. 17.RU - Disciplina per la Difesa del Suolo

ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEI SUOLI E FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

Attitudine alla trasformazione dei suoli

1. Prescrizioni generali

1. Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U. Per gli interventi da attuarsi con Piani Attuativi, che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico deve essere sviluppata la Valutazione degli Effetti Ambientali secondo la normativa vigente in materia.

2. I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

3. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Piano Strutturale.

2. Prescrizioni particolari per il Sistema territoriale della pianura ed il Sistema territoriale della collina

1. Presentando il territorio comunale di Buti due contesti geomorfologicamente distinti, pianura alluvionale e rilievi collinari, caratterizzati da problematiche specifiche, per ogni contesto devono essere seguite le seguenti prescrizioni:.

2.1. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura

2.1.1 Salvaguardie dell'Assetto idraulico

a) Riduzione del rischio idraulico

1. Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale ed in quelli contenuti negli strumenti di gestione territoriale sovraordinati.

2. Nelle zone inserite nelle perimetrazioni delle Aree con pericolosità idraulica contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, adottato il 11/11/05 e convertito in D.P.C.M. il 06/05/05, valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.

3. Nelle aree a medio-alta pericolosità idraulica, i progetti relativi ai nuovi interventi che comportano nuova occupazione di suolo, dovranno essere corredati da una relazione a firma di un tecnico abilitato che evidenzia le condizioni di rischio specifico (relative ad inondazioni con tempo di ritorno pari a duecento anni . TR: 200 anni) rilevabili al momento della progettazione, correlando le informazioni contenute nel P.S. con quelle del P.A.I., quando disponibili. In tali aree, se necessario, dovranno essere definiti gli interventi di mitigazione del rischio, verificando inoltre le eventuali interferenze con il contesto idrologico.

4. La verifica delle condizioni locali di rischio dovrà essere condotta a partire da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio esteso ad un conveniente intorno dell'area d'intervento, che consenta di verificare la distribuzione delle acque di esondazione sulla morfologia reale dei luoghi, a partire da quanto indicato negli studi idraulici già disponibili, eventualmente integrati da nuovi studi di maggior dettaglio.

5. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

6. Nelle aree a medio-alta pericolosità idraulica, per gli interventi di Sostituzione Edilizia sono da preferirsi soluzioni che producono un maggiore sviluppo in altezza, liberando nuove porzioni di suolo.

7. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

b) Impermeabilizzazioni e contenimento delle acque meteoriche

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi (nuovi canali di scolo, vasche volano, o altri idonei accorgimenti) necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento del deflusso idrico e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, sia esso naturale o costituito dalla pubblica fognatura.

2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

c) Fognature

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).

2. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido, in modo da preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

3. Le acque pluviali, prima della loro immissione in fognatura, dovranno essere accumulate in cisterne interrato, private o condominiali, di adeguata ampiezza, al fine di ridurre la quantità delle acque immesse nei collettori fognari nei momenti di intensa piovosità e al fine di utilizzare le acque piovane per irrigazione o altri usi consentiti.

d) Reticolo idrografico minore

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri il funzionamento del sistema drenante nelle condizioni di partenza e con le modifiche proposte. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

2. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.

3. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

5. Si intende acquisito nel presente R.U. lo studio eseguito nell'anno 2001 dall'ing. S. Nardi relativo al Vallino della Sega in Cascine di Buti.

e) Realizzazione di locali interrati

1. Nelle aree suscettibili di inondazioni, è consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) purchè completamente stagni, protetti da soglie poste a quote di sicurezza, e privi di collegamenti diretti con le reti di smaltimento bianche e nere. Per tali locali sono vietate destinazioni d'uso che comportino la permanenza negli ambienti interrati.

f) Viabilità

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.

2. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

2.1.2. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico

a) Pozzi

1. I nuovi pozzi freatici dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 100 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale.

3. La possibilità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico è subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane nella quantità necessaria agli usi previsti.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno

1. Nelle aree ad alta Vulnerabilità Idrogeologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "manhoff". In tali aree è altresì vietata la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

2.2. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della collina

2.2.1. Salvaguardie dell'Assetto geomorfologico

a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti

1. Nelle zone di collina inserite nelle "Perimetrazioni delle Aree con pericolosità da frana" contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno adottato nella seduta del Comitato Istituzionale dell'11 novembre 2004 e convertito in D.P.C.M. il 06/05/05 valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.

2. Nelle aree a medio-alta pericolosità geomorfologica, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza.

3. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

b) Modellamenti morfologici

1. Gli interventi sul territorio che modificano l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.

2. Qualora l'intervento ricada in aree a medio-alta Pericolosità Geomorfologica, la fattibilità delle trasformazioni previste dovrà essere valutata anche sulla base di analisi di stabilità del versante.

c) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua

1. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ad elevata pericolosità geomorfologica; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

d) Metodi di coltivazione del suolo

1. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

e) Spandimenti di acque di vegetazione

1. Gli spandimenti sono da evitare nelle aree ad elevata Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree a medio-alta Pericolosità Geomorfologica a meno che l'indagine geologica di supporto documenti condizioni locali che ne consentono l'utilizzo in sicurezza per quanto riguarda la risorsa idrica e le condizioni di stabilità geomorfologica.

f) Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. I Programmi di Miglioramento Agricolo - Ambientale (ex L.R. 64/1995 così come modificata, integrata e sostituita dalla L.R. 1/2005) dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

g) Viabilità

1. Gli scavi effettuati nella sede stradale interna ai centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo fill-crete+, per evitare che funzionino da canali drenanti.

2.2.2. Salvaguardie dell'assetto idrologico**a) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua**

1. I proprietari dei fondi sono tenuti alla manutenzione dei fossi privati esistenti senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui tali fossi gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

2.2.3. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico**a) Scarichi e smaltimenti nel terreno**

1. Nelle aree ad elevata Vulnerabilità Idrogeologica e/o Pericolosità Idraulica e/o Pericolosità Geomorfologica è da evitare la realizzazione di scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo manhoff+. In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili, a meno che l'indagine geologica di supporto documenti condizioni locali che ne

consentono l'utilizzo in sicurezza per quanto riguarda la risorsa idrica e le condizioni di stabilità geomorfologica.

b) Pozzi e sorgenti

1. I nuovi pozzi freatici dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 100 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale.

3. La possibilità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico è subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane nella quantità necessaria agli usi previsti.

4. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

5. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

6. Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

2.3. Fattibilità delle trasformazioni

2.3.1. Classi di Fattibilità

1. La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi, corrispondenti a quelle definite dalla D.C.R. 94/1985. Quando la fattibilità è risultata condizionata, si sono introdotte specifiche prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità già definiti in sede di formazione del Piano Strutturale o indicati dal PAI .

a. Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1. Equivale a livelli di rischio irrilevante.

2. Per gli interventi edilizi che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.

3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

b. Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

1. Equivale a livelli di rischio basso.
2. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di area complessiva.
3. Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente.
4. Qualora siano previsti locali seminterrati o interrati in zona soggetta ad inondazioni, le indagini dovranno contenere gli approfondimenti minimali indicati per la successiva Classe di Fattibilità 3.
5. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

c. Classe 3 - Fattibilità condizionata

1. Equivale ad un livello di rischio medio-alto.
2. Per la esecuzione di interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:
 - a) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da una esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
 - carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
 - risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
 - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
 - risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
 - studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
 - una analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio.

Per le aree evidenziate sulle carte con fattibilità 3**, localizzate in corrispondenza della galleria sotterranea che adduce acqua dalla sorgente di Badia si prescrive, oltre quanto sopra:

- l'individuazione di specifici rilievi atti a definirne l'interazione tra l'intervento proposto e la galleria.

Per le aree evidenziate sulle carte con fattibilità 3^{PAI}, che ricadono all'interno di aree a pericolosità elevata (PF3) o molto elevata (PF4) individuate dall'Autorità di Bacino dell'Arno si prescrive, oltre quanto sopra:

- il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI..
- b) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da una esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
 - studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
 - nei Piani Attuativi dovrà essere indicato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

Nelle zone individuate con 3* si prescrive inoltre:

- in tali aree dovranno essere definite le condizioni di rischio idraulico specifico al momento della progettazione, correlando le informazioni contenute nel P.S. con quelle del P.A.I., quando disponibili;
- l'attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio, a livello di area complessiva. In attesa della soluzione delle problematiche idrauliche, sono consentiti esclusivamente quegli interventi che possono raggiungere condizioni di autosicurezza locale senza produrre alcun aggravio della fragilità idraulica delle aree circostanti;
- nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate;
- i Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico;

- Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

d. Classe 4 - Fattibilità limitata

1. Equivale a livelli di rischio ~~medio~~ elevato+
2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da tali studi.

2.3.2. Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

1. La fattibilità degli interventi localizzati è precisata nelle carte della fattibilità di cui alle Tavv. 7 del presente R.U., dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geomorfologici e quella relativa agli aspetti idraulici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti ai due aspetti analizzati.

2. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A..
La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

2.3.3. Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.

2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.

3. Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispondente grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto da quella elaborata all'interno del P.T.C. della Provincia di Pisa, rispettando la stessa classificazione, ma arricchendola ed adeguandola alla realtà territoriale di Buti ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

4. Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
- la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

Art. 18. RU - Invarianti Strutturali e Luoghi con Statuto Speciale (Cfr. Art. 11 PS)

1 - Zone di Interesse Archeologico

1. In dette zone sono consentite unicamente attività di valorizzazione dei siti archeologici individuati, nonché tutti quegli interventi che si rendessero necessari per la fruizione pubblica e la loro valorizzazione

2 - Emergenze Architettoniche di Valore Storico Artistico.

1. Queste emergenze che popolano l'intero territorio, sia notificate con le leggi specifiche, che ricadenti in elenchi agli atti dell'Amministrazione Comunale assunti agli atti del quadro conoscitivo, sono soggette alle attuali leggi in materia di restauro scientifico.

3 - Patrimonio Edilizio Storico

1. Comprende tutti i tessuti edilizi e gli edifici sparsi di origine storica che hanno mantenuto la loro identità tipologica e morfologica ancora oggi leggibili. Il RU, all'articolo relativo alle Aree e degli elementi delle zone territoriali ed urbane consolidate, ed in particolare con la Disciplina particolareggiata per le zone di valore storico e ambientale, assicura le norme e i parametri per gli interventi in tali aree.

2. Per gli interventi su manufatti edilizi, quali mulini, frantoi ecc, dei quali l'analisi conoscitiva del Piano Strutturale ha rilevato i dettagli e le caratteristiche strutturali e compositive, si prescrivono interventi di restauro scientifico con interventi di sistemazione ambientale dell'area di contorno al fine di una corretta valorizzazione della loro valenza paesaggistica.

4 - Perimetri dell'Area Boscata.

1. Il perimetro dell'area boscata non può essere modificato in quanto segno invariante della lettura storica del paesaggio montano, **salvo quanto previsto all'Art. 22 delle presenti norme.**

5 - Tracciati delle Vie presenti al Catasto Leopoldino

1. Per le strade esistenti riportate dal Catasto Leopoldino non sono ammesse modifiche di nessuna natura e sono consentite solo opere di mantenimento e ripristino. Non è ammessa la modifica del piano stradale mediante l'asfaltatura.

6. - Percorsi Storici

1. Sono ammessi interventi di valorizzazione e restauro nel rispetto dei materiali e delle dimensioni.. In particolare devono essere mantenuti e restaurati i manufatti che caratterizzano tali percorsi, quali muri a secco, immagini sacre, ponticelli, filari di alberi e tutti quegli elementi che caratterizzano tali percorsi.

7 - Pozzi e Sorgenti ad Uso Idropotabile

1. Devono essere rispettate le aree di salvaguardia stabilite dal DPR 236/88; analogamente, per i pozzi, dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia di cui al D.L.152/99 nonché dagli indirizzi emanati dalla R.T.

8 - Sistema Idrico Principale

1. Il sistema idrico principale è caratterizzato dai torrenti, dal canale di bonifica del lago di Bientina e dai fossi di scolo. Per questi sono consentiti solo interventi di ripristino e consolidamento degli argini e dei manufatti specifici atti a impedire dissesti idrogeologici, Non è ammessa la modifica del tracciato né la sua copertura.

9 - Tratto Ferroviario dismesso Pontedera È Lucca

1. Il tracciato ferroviario esistente e la sua zona di rispetto (complessivi ml 25 a cavallo della ferrovia) sono in edificabili, ma può essere utilizzato come via panoramica di interesse pubblico in attesa di una più vasta definizione d'uso a livello sovracomunale. Non sono consentiti sul sedime ferroviario interventi che possano pregiudicare in futuro un riutilizzo ferroviario.

10 - I Terrazzamenti delle Colture ad Olivo.

1. Si prescrive il mantenimento e la valorizzazione di tale organizzazione mediante restauro e risanamento conservativo.

11 È Ritrovamenti Archeologici.

1. Le aree che possono avere oggetto di interesse a seguito di ritrovamenti diffusi sul territorio relative a tracce di antichi insediamenti sono da salvaguardare per la possibile presenza di tracce archeologiche.

2. Prima di eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, è da prevedere una ricognizione su possibili materiali di interesse storico-documentario presenti sul soprassuolo.

3. Tale indagine dovrà risultare da apposita Relazione allegata al progetto di intervento.

Art. 19.RU - Sistema Territoriale Montano È n. 1 (Cfr. Art. 12 PS)

1. Il Sistema Territoriale della montagna comprende la parte del Monte Pisano facente parte del territorio comunale, caratterizzato da vaste estensioni di Boschi di rilevanza paesaggistica da tutelare.

2. È sottoposto a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui al D.M. 12.11.192, al D.M. 3.11.1970 e D.M. 27.03.1991. Il sistema è caratterizzato da un ambiente ecologico e faunistico di tipo naturale con limitate operazioni di conduzione di tipo forestale.

3. All'interno del Sistema sono ammessi e favoriti interventi che riguardano:

- messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e di tipo pubblico;
- conseguimento di condizioni di stabilità ecologica;
- interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
- promozione dell'uso pubblico con progetti mirati a valorizzare il territorio
- incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero, anche attraverso l'agriturismo; ampliamento di strutture di ristorazione esistenti con modesta ricettività. Le dimensioni sono definite all'Articolo Prescrizioni

urbanistiche per le aree a %Prevalente funzione agricola+ del presente RU.

- incremento della dotazione dei servizi per il tempo libero
- possibilità di realizzazione di piccoli annessi agricoli amatoriali di servizio al territorio. Lo spetto architettonico, le dimensioni e le superfici minime dei fondi sono determinati all'Articolo Prescrizioni urbanistiche per le aree a %Prevalente funzione agricola+ del presente RU.

4. Sono inoltre consentite:

- Le attività silvicolture e la raccolta dei prodotti secondari del bosco;
- Le attività di escursioni, didattica ambientale e storico . paesaggistica
- Per il patrimonio edilizio esistente sono comunque consentiti manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superfici utili. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale. Non è ammessa la ristrutturazione urbanistica. Le destinazioni compatibili, con il rispetto delle tipologie edilizie esistenti, sono determinate all'Articolo Prescrizioni urbanistiche per le aree a %Prevalente funzione agricola+ del presente RU;
- Tutela e protezione delle risorse idriche presenti e dei punti di captazione per l'utilizzo pubblico idropotabile.

a. Indirizzi di Attuazione

a.1. Piano di riqualificazione ambientale nel rispetto degli studi idrogeologici e geomorfologici allegati al piano strutturale - in assenza di piano di riqualificazione ambientale esteso a tutto il sistema, è consentito, redigere piani di riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica o privata circoscritti alle aree comprese nelle UTOE e nei luoghi a statuto speciale.

Art. 20.RU - Sistema Territoriale di Collina È n. 2 (Cfr. Art. 13 PS)

1. Il Sistema Territoriale di Collina comprende una parte del territorio del Monte Pisano, caratterizzato da parti di boschi, da oliveti, vigneti di rilevanza paesaggistica ed economica da tutelare, da territorio agricolo coltivato, da aree poderali storicizzate, da fabbricati di valore storico, da una tipologia di carattere agricolo caratterizzata da edilizia residenziale sparsa posizionata prevalentemente in posizione di crinale o di pendio, da centri urbani. Le colture presenti nel sistema sono: oliveti, vigneti, orti, seminativi e limitati frutteti..

2. All'interno del Sistema sono ammessi e favoriti interventi che riguardano:

- Messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e di tipo pubblico;
- Conseguimento di condizioni di stabilità ecologica;
- Interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
- Recupero delle aree percorse dal fuoco;
- Recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati; (vecchi frantoi, mulini, segheria, ecc);

- Promozione dell'uso pubblico con progetti mirati a valorizzare il territorio
- Valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici;
- Incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero, anche attraverso l'agriturismo;
- Incremento della dotazione dei servizi;
- Valorizzazione delle strutture insediative sparse esistenti;
- Conferma delle colture tradizionali in atto con sviluppo delle coltivazioni poderali ancora presenti;
- Valorizzazione e potenziamento delle strutture turistico ricettive esistenti
- Promozione di iniziative volte al recupero delle situazioni di degrado in corso, anche attraverso attività collaterali e compatibili come lo sviluppo di circuiti turistici ambientali;
- Potenziamento dell'area ANPIL Stazione Relitta del Pino Laricio+istituita con Del. C.C. n° 66 del 19.12.1997.
- Possibilità di realizzazione di piccoli annessi agricoli amatoriali di servizio al territorio. Lo spetto architettonico, le dimensioni e le superfici minime dei fondi sono determinati all'Articolo Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola+del presente RU.

3. All'interno del Sistema sono soggette a prescrizione vincolante:

- La protezione delle aree incluse nel sistema regionale delle aree protette DCR 296/1988 e successive modifiche.
- La conservazione nelle aree di elevato valore ambientale, con flora e vegetazione non oggetto di sfruttamento sistematico delle quali è necessario garantire il rispetto dei dinamismi naturali delle cenosi vegetali spontanee, mediante interventi tesi alla conservazione degli equilibri naturali già raggiunti, tutto mirante al recupero del patrimonio paesaggistico e storico dei luoghi. Dovranno inoltre essere rispettate le modalità di intervento di cui all'art 12 del P.T.C
- Nell'ambito di interesse archeologico denominato Fortificazione del Monte d'Oro+ sono ammessi interventi di valorizzazione degli scavi necessari per la sua valorizzazione ed opere necessarie alla protezione degli scavi stessi.
- Nel Sistema è necessario tutelare il rispetto dei dinamismi naturali in atto.

4. Sono consentite:

- Le attività silvicolture e la raccolta dei prodotti secondari del bosco;
- Le attività di escursioni, didattica ambientale e storico . paesaggistica.
- Tutela e protezione delle risorse idriche presenti e dei punti di captazione per l'utilizzo pubblico idropotabile.
- Possibilità di realizzazione di piccoli annessi agricoli amatoriali di servizio al territorio. Lo spetto architettonico, le dimensioni e le superfici minime dei fondi sono determinati all'Articolo Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola+del presente RU.

5. Gli interventi consentiti nel Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:

- Terrazzamenti realizzati con muri in pietra locale costruiti con il sistema a secco.
- Le perimetrazione delle aree boscate

- I corsi d'acqua come riconosciuto in base al Del. Reg. 12/2000
- Le strade presenti al Catasto Leopoldino
- L'appoderamento presente al Catasto Leopoldino e le strutture di regimazione idrica
- Le strutture insediative e connotative storiche
- Ville e giardini ed emergenze storiche riconosciuti di particolare pregio.

a. Indirizzi di attuazione

a.1. Piano di riqualificazione ambientale, nel rispetto degli studi idrogeologici e geomorfologici allegati al Piano Strutturale. In assenza di piano di riqualificazione ambientale esteso a tutto il sistema, è consentito redigere piani di riqualificazione ambientale d'iniziativa pubblica o privata circoscritti alle aree comprese nelle UTOE e nei Luoghi a Statuto Speciale.

Art. 21.RU - Sistema territoriale di Pianura È n. 3 (Cfr. Art. 14 PS)

1. Il Sistema Territoriale di Pianura comprende una parte di territorio caratterizzato da un terrazzamento pianeggiante contiguo alla collina su cui è sorta la parte più antica del borgo di Cascine di Buti e da una porzione di pianura bonificata del lago di Bientina ed è limitato sul confine comunale dal Canale Emissario,

2. A sud del Monte d'oro si estende ancora una parte pianeggiante limitata dal fosso Serezza. In parte è caratterizzato da aree agricole e da aree urbanizzate di tipo residenziale e industriale

3. All'interno del Sistema sono ammessi e favoriti i seguenti interventi:

- messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e collettive di tipo pubblico
- conseguimento di condizioni di stabilità ecologica ed idrologica
- interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
- recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
- promozione dell'uso pubblico o privato con progetti mirati a valorizzare il territorio
- incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero, anche attraverso l'agriturismo e il turismo sportivo.
- Conferma e sviluppo delle colture tradizionali in atto valorizzazione e potenziamento delle strutture turistico ricettive e ricreative esistenti con possibilità di nuovi insediamenti ricettivi.

4. È prescritto il mantenimento e la conservazione del tracciato dell'ex ferrovia Pontedera - Lucca e dei relativi manufatti di servizio anche tramite l'utilizzo pubblico per la mobilità e le dotazioni ambientali, comunque nel rispetto dell'inedificabilità dell'area.

5. È possibile il potenziamento dell'esistente area industriale artigianale e di servizio.

6. All'interno del Sistema sono soggette a prescrizione vincolante:

- le azioni pubbliche e private di messa in sicurezza del territorio
- il conseguimento di condizioni di stabilità ecologica ed idrologica
- gli interventi volti a prevenire eventi catastrofici;

- la salvaguardia, dove possibile, ed il mantenimento dei tracciati della viabilità presente nel Catasto Leopoldino.
- Il mantenimento di ogni elemento di arredo edificato e/o arboreo anche mediante ripiantumazione ove necessario

7. Gli interventi consentiti nel Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:

- Le aree incluse nel sistema regionale delle aree protette D.C. R. 296/1988
- la fruizione turistica e del tempo libero;
- la protezione con restauro dei sistemi di irrigazione e scolo acque;
- La tutela e valorizzazione dei punti di captazione della risorsa idrica anche ai fini idropotabili;
- La tutela e salvaguardia dei livelli acustici e della qualità dell'area.
- Gli ambiti dei corsi di acqua come riconosciuti in base al Del. Reg. 12/2000
- L'incremento della dotazione dei servizi;
- I corsi d'acqua, i canali e i fossi

a. Indirizzi di attuazione

a.1. Piano di riqualificazione ambientale, nel rispetto degli studi idrogeologici e geomorfologici allegati al Piano Strutturale. In assenza di piano di riqualificazione ambientale esteso a tutto il sistema, è consentito redigere piani di riqualificazione ambientale d'iniziativa pubblica o privata circoscritti alle aree comprese nelle UTOE .

a.2. Per i nuovi insediamenti residenziali, industriali - artigianali e di servizio dovranno essere predisposti piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Art. 22.RU È Sub - sistema delle aree boscate - (Cfr. Artt. 12 e 13 PS)

Simbolo grafico



1. Il sub-sistema territoriale delle aree boscate è caratterizzato da Pinete di vasta estensione e da numerose tipologie vegetative che dovranno essere conservate e potenziate. Sono definite quali invarianti strutturali immodificabili sia nel loro assetto vegetativo che nel loro perimetro.

2. Il comune di Buti è individuato quale comune con indice di boscosità alto, superiore al 50%.

3. Per le modalità di intervento nelle aree boscate si richiamano l'Art. 29 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Pisa, la Legge Regione Toscana n. 39 del 2000, il relativo Regolamento di attuazione e il D.Lgs. n. 42 del 2004.

4. Le modalità di esecuzione del taglio di produzione del bosco e/o di sfoltimento e avviamento a fustaia, sono regolate dalle normative vigenti.

5. Durante le operazioni di taglio dovrà essere posta particolare attenzione alla salvaguardia degli esemplari che si differenziano nettamente per portamento, sviluppo, conformazione e/o inserimento nell'ambiente naturale. Per tali piante è consentito effettuare unicamente:

- leggeri interventi di riforma a scopo fitosanitario

- diradamento della vegetazione circostante
- utilizzo di tecniche atte a favorirne lo sviluppo e la rinnovazione naturale

6. Lo trasporto del legname è sempre ammesso esclusivamente con l'uso di mezzi leggeri e/o cingolati e dovrà essere effettuato a suolo asciutto limitando al massimo l'apertura di nuove piste.

7. Nelle aree boscate con presenza e/o prevalenza di Castagno dovranno essere messe in atto tutte quelle operazioni colturali atte al mantenimento di questa peculiarità.

8. Nelle aree boscate degradate non è previsto l'avviamento all'alto fusto. Si dovranno effettuare *unicamente* interventi di:

- Diradamento e cura
- eliminazione di specie facilmente attaccabili dal fuoco
- interventi atti a favorire la rinnovazione naturale e la stratificazione vegetazionale arboreo - arbustiva senza stravolgerne la composizione floristica.

9. Circa l'obbligo di ricostituzione boschiva, valgono le norme previste dalle normative vigenti. Le essenze da utilizzare sono esclusivamente quelle autoctone e comunque nel rispetto della associazione floristica presente all'intorno.

10. Tagli boschivi. Per quanto concerne la disciplina dei tagli boschivi, anche per scopi fitosanitari, si dovrà fare espressamente riferimento a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 39/2000 (Legge Forestale della Toscana) e dal Regolamento Forestale di attuazione (n. 48/R del 08/08/2003) e s.m.i.

Il proprietario del terreno che intenda eseguire tagli boschivi, oltre a presentare le dovute istanze all'Amministrazione provinciale - Settore Forestazione, dovrà presentarne una copia anche all'Amministrazione comunale per opportuna conoscenza.

Qualora il taglio boschivo ricada nel territorio ricompreso all'interno della Riserva Naturale Provinciale (Monte Serra di Sotto) oppure nelle Aree Naturali Protette di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) (Stazione Relitta del Pino Laricio) e (Serra Bassa), dovrà essere acquisito anche il parere del Comitato di Gestione delle Aree Protette di Buti.

Se i Piani di taglio e i Piani di gestione forestale, regolamentati dalla Legge Regionale n. 39/2000, ricadono all'interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC) (Monte Pisano) (Codice Natura 2000: IT5120019), dovrà essere predisposta apposita relazione di incidenza ai sensi della Legge Regionale n. 56/2000 e s.m.i.

11. In ottemperanza a quanto stabilito al comma 29.9 dell'Art. 29 delle N.T.A. del P.T.C. della provincia di Pisa, al fine di prevenire danni da incendio boschivo è stabilita in metri 50 la fascia minima di rispetto nella quale deve essere preclusa la realizzazione di insediamenti abitativi, produttivi, per servizi e di discariche. Ove i suddetti insediamenti e strutture, già esistenti a meno di 50 metri dal bosco, vengano sottoposti ad interventi che prevedono ampliamento, dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla riduzione del rischio (bacini idrici, fasce prive di vegetazione, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo e spalciamento delle conifere, ove presenti).

12. Eventuali modifiche agli ambiti boscati perimetrati dal P.S. del comune di Buti, potranno essere previste in fase di attuazione delle previsioni del R.U. (piani attuativi, interventi diretti e realizzazione di opere pubbliche). Allo scopo di verificare la situazione di fatto del bosco, rispetto a quella perimetrata dall'ente competente, l'Interessato potrà produrre una integrazione al quadro conoscitivo.

Si richiama inoltre la possibilità prevista dalle norme del P.T.C. all'art. 29 c. 29.5, del rimboschimento compensativo, ovvero della relativa monetizzazione.

13. Per la definizione di bosco, ai fini di cui al comma 10, si richiama l'art. 3 della Legge Regione Toscana n. 39 del 2000.

Art. 23.RU - L'Area RISERVA NATURALE PROVINCIALE denominata MONTE SERRA DI SOTTO È già ANPIL Serra Bassa (Cfr. Art. 12 PS)



Simbolo grafico

1. L'area ANPIL denominata Serra Bassa è istituita con delibera G.C. n° 18 del 20.02.2003 in ossequio alla L.R. n°49/95. Essa fa parte del SIC Monte Pisano in conformità alla Legge Regionale n. 56/2000 e del Polo Ambientale Monte Pisano, costituito dai comuni di Buti, Calci, San Giuliano Terme e Vicopisano. Tale zona costituisce area di alto pregio ambientale, paesaggistico, storico e culturale.

2. Per detta area gli interventi consentiti ed incentivati sono disciplinati dal Regolamento di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con D.C.P. n. 16 del 16/03/2007. Gli interventi ammessi tendono a conseguire i seguenti obiettivi:

- promuovere le conoscenze tecnico-scientifiche della flora, della fauna, degli habitat e delle tecniche costruttive tradizionali locali;
- incrementare il turismo eco-compatibile;
- incentivare percorsi formativi di educazione ambientale rivolti alla fascia scolarizzata della popolazione
- sostenere attività produttive tipiche della zona del Monte Pisano, anche in relazione ad opportunità derivanti dall'attivazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;
- definire attività compatibili legate al tempo libero;
- redigere progetti relativi ad interventi di rinaturalizzazione, riqualificazione ambientale, recupero di edifici con la possibilità di realizzare foresterie e agriturismo, restauro di manufatti esistenti;
- preservare il valore storico - paesaggistico del territorio;
- formazione di aree di soste tramite progetti particolareggiati di tipo urbanistico . ambientale;
- formazione di reti di sentieri con relativa cartellonistica, formazione di percorsi vita di opportuni giardini detti di+ profumi+ per i non vedenti, osservatori didattici, opportuni parcheggi;
- formazione di laghetti, realizzazione di opere per la riproduzione di trote
- realizzazione di manufatti per il ricovero di animali, fienili necessari al mantenimento in loco di razze specifiche in via di estinzione.

3. Sono consentite:

- Le attività silvicolture e la raccolta dei prodotti secondari del bosco;
- Le attività di escursioni, didattica ambientale e storico . paesaggistica.
- Il turismo eco-compatibile

- La realizzazione di percorsi formativi di educazione ambientale purché realizzati con tecnologia adeguata ai luoghi (strade bianche)
- Attività produttive tipiche della zona del Monte Pisano
- Attività per il tempo libero

4. Sono comunque consentiti, per i manufatti esistenti ricadenti in tale area ANPIL con destinazione d'uso rurale, gli interventi

- di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superfici utili né di volumi;
- dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano Strutturale;
- Per il patrimonio edilizio esistente non altrimenti esplicitamente classificato di valore storico - architettonico, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superfici utili; sulla base di relazione asseverata da parte del tecnico strutturista che ne comprovi la inadeguatezza alla legislazione antisismica è ammesso l'intervento di ristrutturazione mediante demolizione e contestuale ricostruzione fedele.

5. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale:

- In relazione ad altri cambi di destinazione d'uso compatibili con la tipologia esistente e la destinazione rurale valgono le prescrizioni di cui all'articolo **Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola** del presente R.U.. **Per dette aree valgono per intero le norme di cui all'art.38 e le prescrizioni relative a: nuovi edifici rurali ad uso abitativo ,nuovi annessi agricoli,edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale e storico architettonico e/o ambientale, e degli edifici menzionati ai sottotitoli dell'art.38.**

6. È consentita la realizzazione di opere per la riproduzione di trote quali vasche per la acclimatizzazione ecc, mediante l'utilizzo delle più moderne e meno invasive tecniche di ingegneria naturalistica e di rinaturalizzazione disponibili al momento dell'intervento.

7. Con le modalità di cui al precedente comma, è consentita la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva e la costruzione di manufatti ad uso osservatorio didattico e birdwatching.

8. Tutti i manufatti e gli interventi di cui ai due precedenti commi dovranno essere realizzati attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in modo da avere la certezza della verifica dell'impatto ambientale.

9. Devono essere perseguite la tutela e la protezione delle risorse idriche presenti e dei punti di captazione per l'utilizzo pubblico idropotabile.

10. Si dà inoltre atto che il Consiglio Comunale di Buti ha adottato un provvedimento che prevede l'estensione dell'ANPIL **Í Serra Bassa** fino al suo congiungimento con l'ANPIL denominata **Stazione Relitta del Pino Laricio** e **contemporaneamente ha provveduto, con apposito atto, alla dismissione della porzione iniziale dell'ANPIL Í Serra Bassa**, che con provvedimento successivo (D.G.P. n. 90 del 03/10/2006) è stata trasformata in Riserva Naturale Provinciale **Í Monte Serra di Sotto**. **L'estensione dell'ANPIL rappresenta ad oggi la nuova ANPIL Í Serra Bassa**. Le normative di cui ai commi precedenti relative alle zone ANPIL troveranno esecuzione e vigenza a partire dalla definitiva approvazione del provvedimento consiliare da parte dell'Ente preposto sovraordinato.

Art. 24.RU È Le Aree ANPIL denominate Stazione Relitta del Pino Laricio e Serra Bassa È (Cfr. Art 13 PS)

Simbolo grafico



1. Le aree ANPIL denominate Stazione Relitta del Pino Laricio e Serra Bassa sono state istituite rispettivamente con delibera di CC n°66 del 19.12.1997 e con delibera di CC n°18 del 20.02.2003; queste Anpil fanno parte del SIC Monte Pisano di cui alla L.R.56/2000. **Inoltre esse ricadono nel Polo Ambientale Monte Pisano, costituito dai comuni di Buti, Calci, San Giuliano Terme e Vicopisano. Tali zone costituiscono aree di alto pregio ambientale, paesaggistico, storico e culturale. Le aree ANPIL del comune di Buti sono disciplinate dall'Apposito Regolamento di Gestione approvato con D.C.C. n. 61 del 21/12/2004.**

2. Per dette aree gli interventi consentiti ed incentivati tendono a conseguire i seguenti obiettivi:

- promuovere le conoscenze tecnico - scientifiche della flora, della fauna, degli habitat e delle tecniche costruttive tradizionali locali;
- incrementare il turismo eco - compatibile;
- incentivare percorsi formativi di educazione ambientale rivolti alla fascia scolarizzata della popolazione;
- sostenere attività produttive tipiche della zona del Monte Pisano, anche in relazione ad opportunità derivanti dall'attivazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;
- definire attività compatibili legate al tempo libero;
- redigere progetti relativi ad interventi di rinaturalizzazione, riqualificazione ambientale, recupero di edifici con la possibilità di realizzare foresterie e agriturismo, restauro di manufatti esistenti
- preservare il valore storico - paesaggistico del territorio
- formazione di aree di soste tramite progetti particolareggiati di tipo urbanistico . ambientale.
- formazione di reti di sentieri con relativa cartellonistica, formazione di percorsi vita di opportuni giardini detti di profumi per i non vedenti, osservatori didattici, opportuni parcheggi
- realizzazioni di osservatori
- formazione di laghetti
- realizzazione di opere per la riproduzione di trote
- realizzazione di manufatti per il ricovero di animali, fienili necessari al mantenimento in loco di razze specifiche in via di estinzione.

3. Sono consentite:

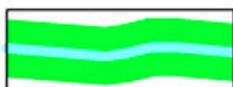
- Le attività silvicolture e la raccolta dei prodotti secondari del bosco;
- Le attività di escursioni, didattica ambientale e storico . paesaggistica.
- Il turismo eco-compatibile
- La realizzazione di percorsi formativi di educazione ambientale purché realizzati con tecnologia adeguata ai luoghi (strade bianche)
- Attività produttive tipiche della zona del Monte Pisano

- Attività per il tempo libero
4. Sono comunque consentiti, per i manufatti esistenti ricadenti in tale area ANPIL+ con destinazione d'uso rurale, gli interventi
- di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superfici utili né di volumi;
 - dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano Strutturale;
 - Per il patrimonio edilizio esistente non altrimenti esplicitamente classificato di valore storico - architettonico, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superfici utili; sulla base di relazione asseverata da parte del tecnico strutturista che ne comprovi la inadeguabilità alla legislazione antisismica è ammesso l'intervento di ristrutturazione mediante demolizione e contestuale ricostruzione fedele.
5. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale:
- In relazione ad altri cambi di destinazione d'uso compatibili con la tipologia esistente e la destinazione rurale valgono le prescrizioni di cui all'articolo **Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola** del presente R.U.. **Per dette aree valgono per intero le norme di cui all'art. 38 e le prescrizioni relative a nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nuovi annessi agricoli, edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale e storico, e degli edifici menzionati ai sottotitoli dell'art. 38.**
6. **È fatto obbligo di adottare misure conservative allo scopo di preservare il nucleo di piante di pino laricio presenti in località Monte Cucco.**
7. Tutti i manufatti e gli interventi di cui ai due precedenti commi dovranno essere realizzati attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in modo da avere la certezza della verifica dell'impatto ambientale.
8. Devono essere perseguite la tutela e la protezione delle risorse idriche presenti e dei punti di captazione per l'utilizzo pubblico idropotabile.

Art. 24.bis RU È Sito di Interesse Comunitario (SIC) Í Monte Pisanol

1. Il Sito di Interesse Comunitario (SIC) Í Monte Pisanol (Codice Natura 2000: IT5120019) è istituito con Decreto Ministeriale del 5 luglio 2007 e la sua perimetrazione è riportata nella tavola **Áree protette: SIC, Riserva Naturale provinciale ed ANPIL**. Gli interventi di pianificazione e i progetti ricadenti all'interno del perimetro del SIC dovranno fare riferimento anche alle specifiche previste dalla Legge Regione Toscana n. 56 del 2000 e s.m.i.

Art. 25.RU - Sub - Sistema del Canale Emissario del Bientina È (Cfr. Art. 14 PS)



Simbolo grafico

1. Il Sub-Sistema del Canale Emissario del Bientina è costituito dalla fascia di territorio definita dallo storico canale artificiale che regima le acque del Padule di Bientina comprensivamente di tutte le opere ed i terrapieni ad esso funzionalmente afferenti.

2. Sono permessi ed incentivati gli interventi di:

- Riquilificazione dell'area golenale
- Recupero e valorizzazione delle opere idrauliche

3. Gli interventi consentiti nel Sub-Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:

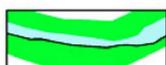
- Le opere idrauliche
- Il sistema delle sponde

4. Gli interventi consentiti devono comunque prevedere:

- Azioni mirate per la riquilificazione del Canale sotto il profilo funzionale, storico e ambientale
- Il recupero e la conservazione di tutte le opere idrauliche.

Art. 26.RU - Sub - Sistema del Rio Magno È (Cfr. Art. 14 PS)

Simbolo grafico



1. Il Sub . Sistema del Rio Magno é costituito dalla fascia di territorio interessata dall'alveo e dalle sponde del Rio Magno.

2. Sono permessi ed incentivati gli interventi di:

- Riquilificazione dell'area golenale
- Recupero e valorizzazione delle opere idrauliche

3. Gli interventi consentiti nel Sub-Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:

- Opere idrauliche
- Sistema delle sponde

4. Gli interventi consentiti devono comunque prevedere:

- Interventi mirati per la riquilificazione del tratto
- Recupero e conservazione di tutte le opere idrauliche

Art. 27.RU - Vincoli imposti da normative sovraordinate

1. Vincolo cimiteriale.

1. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni) ed aventi un'ampiezza variabile da 200 a 50 ml., nella quale è vietata l'edificazione. Il vincolo è riportato con apposita simbologia nelle tavole del presente RU.

2. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore al ml. 200 .

3. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni previste all'art. 28 della Legge n. 166 del 2002 % Edificabilità delle zone limitrofe ad **aree cimiteriali** .

2. Fascia di rispetto dell'Ex È ferrovia Pontedera - Lucca

1. A cavallo del tracciato dell'ex - ferrovia dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità di un minimo di ml 25. In dette area è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e costruzioni. Tale tracciato pur non essendo più utilizzabile per lo scopo originario è mantenuto comunque come area inedificabile in cui sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, piste ciclo . pedonali, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, verde pubblico, commercio ambulante e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi.

3. Fasce di rispetto alla viabilità.

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle **strade** stesse.

2. Le dimensioni delle fasce di rispetto relative alle strade presenti sul territorio comunale sono quelle indicate, secondo le specifiche classificazioni (A-Autostrade; B-Strade extraurbane principali; C-Strade extraurbane secondarie; D-Strade urbane di scorrimento; E - Strade urbane di quartiere; F-Strade locali) e tipologie (interne o esterne ai centri abitati), dal nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), **salvo diverse e più restrittive prescrizioni del Regolamento Urbanistico.**

3. Per gli edifici esistenti, non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, compreso il cambiamento di destinazione d'uso .

4. **Gli ampliamenti e** gli ampliamenti %una tantum+(eventualmente previsti per la Zona Omogenea entro cui l'edificio ricade) **fronteggianti le strade**, sono possibili purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale, **purchè rispettino le fasce di rispetto stradale come definite agli articoli 26 e 28 del D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495** e sempre che risultino compatibili con la destinazione di zona .

4. Vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del RDL del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art .37 della LR del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e successive modificazioni. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione degli organi competenti secondo quanto previsto dalla LR 39/2000 e dal regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti .

5. Vincolo di rispetto delle risorse idriche

1. Tale vincolo deriva dalla normativa contenuta nel D.P.R. del 24 Maggio 1988 n. 236 concernenti: "Attuazione della direttiva CEE numero 80/778 concernente la

qualità delle 101 acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L.N. del 16 aprile 1987, n. 183 e dal DLgs. dell'11 Maggio 1999 n. 152

2. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto .

3. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa .

4. La realizzazione di nuovi pozzi per acqua dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale ed agli organi competenti .

1. Zone di tutela assoluta .

1. Le zone di tutela assoluta sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile .

2. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente definita in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa .

2. Zone di rispetto .

1. Le zone di rispetto, riportate nella Tav. 2 del R.U., sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

2. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa .

3. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati; - accumulo di concimi organici; - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; - aree cimiteriali; - spandimento di pesticidi o fertilizzanti; - apertura di cave e di pozzi; - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive; - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; - impianti di trattamento di rifiuti; - pascolo e stazzo di bestiame; - la realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento .

5. Per la captazione di acque superficiali devono essere curate le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti dagli scarichi .

6. Aree a salvaguardia del rischio idraulico

1. Dette aree risultano destinate alla conservazione, all'ampliamento, alla creazione di spazi e/o interventi per salvaguardare l'ambiente, anche antropizzato, al fine di creare le condizioni volte al contenimento, mitigazione, superamento delle condizioni di rischio idraulico . idrogeologico.

2. Trattasi di aree di rispetto e/o funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua, per le opere idrauliche, per i relativi interventi manutentori, di sorveglianza, di

miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico e comunque per gli interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico .

3. Tali aree, per condizioni, per loro morfologia, giacitura o per interventi di arginatura possono essere soggette ad eventi di inondazione o sommersione in special modo in occasione di piene fluviali o comunque di forti precipitazioni meteoriche, pertanto ogni attività è subordinata alla protezione e salvaguardia dell'ambiente, del territorio e degli insediamenti antropici .

4. Tali aree o loro parti sono soggette a vincolo %non aedificandi+ incluso manufatti/opere precarie/provvisorie e serre, sia fisse che temporanee .

5. Nelle aree di cui alla presente norma sono vietate alterazioni e/o modifiche morfologiche, altimetriche, orografiche, di giacitura di sorta del territorio, movimentazioni di terra, escavazioni, perforazioni (pozzi, ecc.); parimenti è vietata la realizzazione di servizi in sotterraneo, aerei, e simili, qualunque opera, azione che possa alterare lo stato dei luoghi e che possa causare anche indirettamente instabilità ed erosioni dei terreni ad eccezione di 103 quanto utile e/o finalizzato alla realizzazione dei lavori, opere ed interventi pubblici finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico secondo i relativi progetti esecutivi approvati dall'Ente competente in materia. Sono altresì vietati: stazionamenti, accumuli, depositi anche temporanei di qualsivoglia genere o materiale e la stabulazione di bestiame. Ai fini della tutela della funzionalità idraulica della zona possono essere ammissibili previa specifica autorizzazione comunale quegli interventi che possono concorrere al miglioramento della funzionalità idraulica della zona .

6. In tali aree è ammissibile l'attività agricola con le limitazioni previste dalle presenti Norme. Le attività di piantagione arboree potranno essere autorizzate dal Comune previa specifica richiesta dell'interessato .

7. Le limitazioni di cui ai precedenti commi 5 e 6, potranno indennizzarsi secondo i criteri delle servitù con oneri a carico dell'Ente realizzatore degli interventi di cui al presente articolo.

8. Ai fini della tutela degli insediamenti l'eventuale edificazione all'esterno delle aree di cui alla presente norma, fatta salva qualunque norma e/o prescrizione più restrittiva, dovrà rispettare la distanza minima di 10 ml dal perimetro di zona .

9. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nella fascia di rispetto di cui al comma 8 sono ammissibili esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, oltre agli interventi di Ampliamento (se ammessi) con esclusione di seminterrati, di variazioni di destinazione d'uso e di interventi che comportino aumento del carico urbanistico .

7. Aree di rispetto ai corsi d'acqua

1. Dette aree risultano destinate alla conservazione, ampliamento, creazione di spazi ed interventi per salvaguardare l'ambiente, anche antropizzato, al fine di creare le condizioni volte al contenimento, mitigazione, superamento delle condizioni di rischio idraulico . idrogeologico .

2. Trattasi di aree di rispetto e/o funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua, per le opere idrauliche, per i relativi interventi manutentori, di sorveglianza, di miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico e comunque per gli interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico .

3. Tali aree sono soggette a vincolo %non aedificandi+.

4. Sul patrimonio edilizio eventualmente esistente in tali aree, previa dimostrazione della mitigazione del rischio idraulico, sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro,

Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, oltre agli interventi di Ampliamento escludendo la realizzazione di seminterrati e fermo restando il rispetto del RD del 25 Luglio 1904 n. 523 e delle altre normative in materia idraulica. Per interventi edilizi con variazione della destinazione d'uso ed aumento di Unità Immobiliari dei fabbricati esistenti, in aggiunta a quanto sopra, è prevista la stipula di apposita convenzione, da trascriversi a favore del Comune con oneri a carico del richiedente, con la quale l'avente titolo si impegna a rinunciare al plusvalore conseguente ai predetti interventi in caso di espropriazione e a rinunciare a qualsiasi richiesta di risarcimento e/o indennizzo in caso di perimento totale o parziale dell'immobile, degli accessori e pertinenze .

5. Allo scopo di liberare le aree in parola dagli eventuali edifici in esse esistenti ovvero da loro parti, è ammesso, tramite convenzione con il Comune, l'intervento di Demolizione dell'edificio ricadente nell'area sottoposta alla presente Norma con contestuale trasferimento di pari volume e superficie coperta in altra area non soggetta a vincolo .

6. È consentita la creazione di parcheggi con pavimentazione a prato verde ed aree a verde pubblico e/o privato, purché non pavimentate e comunque permeabili. Sono altresì consentite eventuali recinzioni con pali in ferro e rete metallica a maglia .

8. Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti

1. Per quel che concerne i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al DPCM dell'8 Luglio 2003 ed alle successive modificazioni ed integrazioni .

9. Impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni.

1. Caratteristiche, limiti e procedure per la realizzazione di impianti, antenne ed altre infrastrutture finalizzate alla realizzazione del sistema di telecomunicazioni sono regolamentate dal D.L. 4 settembre 2002, n. 198 e s.m.i..

2. In particolare nelle aree individuate dalla cartografia del presente RU (sul crinale del Monte Serra, nella zona del Cimitero Comunale e nel campo sportivo di Cascine di Buti) ed interessate da impianti di trasmissione radio . telefonico . televisivo di natura pubblica e privata è consentita l'installazione di antenne e di tralicci di sostegno e la realizzazione di piccole cabine, per le apparecchiature elettriche ed elettroniche, di altezza inferiore a ml 2,80 e con superficie massima di mq 20 . **Nel caso di presenza di emittenti accorpate è consentita una superficie massima di mq. 10,00 per ogni emittente. Ogni 20 emittenti è consentita la realizzazione di ulteriore cabina per alloggio gruppo elettrogeno di mq. 20,00. Sono esclusi da detta prescrizione volumi completamente interrati e volumi seminterrati.** È comunque vietata ogni edificazione in muratura, anche di carattere provvisorio, per alloggio o sosta prolungata di persone.

10. Zone sismiche.

1. La realizzazione di edifici e di altri manufatti nel territorio del Comune di Buti (PI), compresi gli scavi e i nuovi livellamenti di terreni, sono soggetti al rispetto di tutte le norme antisismiche vigenti .

11. Zone paesaggistiche.

1. Il vincolo paesaggistico riguarda gli ambiti territoriali soggetti a D.Lgs. 42/2004 così come evidenziato nella tavola dei Vincoli ambientali del quadro conoscitivo del P.S..

2. Gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, che non incidano sugli aspetti tutelati dalla legislazione di settore.

3. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

12. Aree percorse dal fuoco.

1. Nei boschi percorsi da incendi (ex art. 76, comma 4 della Legge Forestale Toscana n. 39/2000) è vietato:

- a) per dieci anni il pascolo di qualsiasi specie di bestiame, fatte salve le deroghe, previste dall'ente competente (Provincia) ai sensi dell'art. 86 del Regolamento Forestale di attuazione della Legge Regionale n. 39/2000, in caso di favorevole ricostituzione del soprassuolo boschivo;
- b) per cinque anni l'esercizio dell'attività venatoria, qualora la superficie bruciata sia superiore ad un ettaro, in presenza della tabellazione dell'Ufficio provinciale, prevista all'art. 70 bis comma 2 della Legge Forestale Toscana n. 39/2000.

2. Nei boschi percorsi da incendi e nei pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietato:

- a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
- b) per un periodo di dieci anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.

3. Per queste aree e per gli immobili ivi situati, si applica la disposizione dell'art. 10, comma 1, terzo periodo della Legge quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 e s.m.i.

4. Sia nei boschi percorsi dal fuoco che nei pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, sono vietate, per cinque anni, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dalla Regione, per accertate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali o paesaggistici.

13. Zona di rispetto alla galleria di adduzione Acque dalla Sorgente di Badia.

1. Dette zone di rispetto, della larghezza di ml. 20,00, tendono ad individuare un'area sottostante la quale è ubicata la Galleria di adduzione acqua della Sorgente di Badia.

2. Tali aree assumono inoltre la destinazione urbanistica prevista dal R.U..

3. L'edificazione su tali aree è possibile dopo aver effettuato studi, rilievi e indagini che verifichino l'esatta consistenza, profondità, ubicazione e

caratteristiche costruttive della Galleria, da far risultare da idonei elaborati a firma di professionista abilitato. A seguito di quanto sopra all'interno di tali aree potrà essere possibile la edificazione con esclusione assoluta della porzione di superficie sovrastante la Galleria e di una fascia attigua, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 2,00.

4. Andranno altresì salvaguardati i manufatti a corredo della galleria (torrini di aerazione, opere di contenimento, ecc) visibili dall'esterno

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI INDIVIDUATI DAL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA

Art. 28.RU - Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.

1. Il Piano dei Servizi e della Qualità urbana assicura le aree necessarie per la dotazione di servizi, di spazi pubblici e per le attività collettive, a verde pubblico e per il tempo libero, alla mobilità e ai parcheggi. Queste aree garantiscono, inoltre, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'art.53, comma 2, lettera c della LR 1/2005. Le Zone del Piano dei Servizi e della Qualità urbana comprendono le Zone Omogenee F del DM n. 1444 del 2.4.1968

2. Sono Zone comprese nel Piano dei Servizi e della Qualità urbana le seguenti aree:

- **Zone per la mobilità ed il tempo libero È Zone Fa**
 - Fa1 - Zone per la viabilità urbana meccanizzata
 - Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - Fa3 - Piste ciclabili in sede propria;
 - Fa4 - Percorsi pedonali;
 - Fa5 - Zone verdi per parchi e giardini pubblici
 - Fa6 - Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport
 - **Fa7-Zone a verde privato**
- **Zone per attrezzature a servizio della collettività È Zone Fb**
 - Fb1 - asili nido
 - Fb2 - scuole materne
 - Fb3 - scuole elementari
 - Fb4 - scuole medie dell'obbligo
 - Fb5 - attrezzature ricreative
 - Fb6 - centri amministrativi pubblici e centri civici
 - Fb7 - centri culturali, sociali e polivalenti
 - Fb8 - centri e residenze protette per anziani e disabili
 - Fb9 - chiese, locali di culto e relativi servizi integrati
- **Zone per attrezzature tecniche e manutentive È Zone Fc**
- **Zone per le emergenze e l'uso temporaneo È Zone Fd**

3. La realizzazione delle infrastrutture previste dal RU è vincolata al disposto dell'art. 8 della L 447/95 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

Art. 29.RU È Fa - Zone per la mobilità ed il tempo libero .

Fa1 - Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata .



1. Le Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata assicurano la percorribilità della compagine edificata e comprendono

- strade urbane esistenti;
- nuove strade previste dal PSC o dal RUE;
- sistemazioni ed allargamenti di strade esistenti .

2. In tali aree il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto, sia tramite intervento urbanistico preventivo, quando lo richieda la complessità delle opere .

3. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, e nelle aree di completamento (ove necessario) la realizzazione della nuova viabilità, con le eccezioni sotto riportate, dovrà rispettare la larghezza minima di metri 10,00 con le seguenti caratteristiche:

- n. 2 corsie di transito, ciascuna di m 3,50 di larghezza;
- n. 2 marciapiedi, ciascuno di m 1,50 di larghezza .

4. Nel caso di insediamenti produttivi le strade devono avere una sezione minima di carreggiata di metri 8,00, al netto di cunette, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, etc .

5. I tratti di strada a fondo cieco (debitamente segnalati all'innesto con la restante viabilità) devono essere dotati di piazzola di ritorno di dimensione adeguata ad un'agevole manovra per l'inversione di marcia, comunque aggiuntiva rispetto ad eventuali aree di parcheggio .

6. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti sono unicamente ammesse per tratti stradali esplicitamente previsti quali tratti in proprietà e gestione di completa competenza privata (illuminazione, manutenzione, impianti tecnologici, etc.) .

7. La viabilità con caratteristiche diverse è esplicitamente identificata nelle Tavole del Piano e normata dalle prescrizioni di cui al Punto Fa3) del presente Articolo .

8. Eventuali fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia di Piano, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse .

Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio .

Simboli grafici



1. Negli elaborati grafici del Piano:

- Le aree individuate con in simbolo "P", sono destinate a parcheggio pubblico .

- Le aree individuate con in simbolo "Pe", sono destinate a parcheggio pubblico alberato, nelle quali il verde alberato di nuovo impianto (utilizzabile anche come aiuola atta all'organizzazione complessiva degli spazi di sosta) è stabilito in 20 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di area destinata a parcheggio pubblico e come tale computato .

2. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, il Piano prescrive ubicazione e dimensioni delle aree destinate a parcheggio pubblico da realizzarsi quali opere di urbanizzazione; nel caso in cui queste prescrizioni risultino inferiori al limite minimo di legge, è comunque prescritta l'osservanza di tale limite o comunque dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA (se superiori), anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ammesse .

Fa3 - Piste ciclabili in sede propria .



1. Le Tavole del RUE individuano la rete delle piste ciclabili in sede propria .

2. Sono parte costitutiva di questi tracciati le piste ciclabili previste nelle Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata di cui al precedente Punto 1.3) del presente Articolo e che saranno realizzate contestualmente ai comparti soggetti a Piano Particolareggiato che le comprendono, come opere di urbanizzazione .

3. Al di fuori di tali comparti, le piste ciclabili si attuano sia per intervento edilizio diretto, sia tramite intervento urbanistico preventivo .

4. La larghezza minima della piste ciclabili in sede propria e le ulteriori caratteristiche tecniche e progettuali sono fissate dal Capo II del DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni .

5. Le piste ciclabili esistenti, di larghezza inferiore, dovranno essere adeguate nel caso di interventi programmati di ristrutturazione della viabilità e quando gli spazi fisici esistenti lo consentono .

6. Dovrà esserne assicurata fisicamente la separazione dalle sedi per la viabilità meccanizzata, privilegiando l'impiego di aiuole verdi alberate. Potranno essere inclusi tra le piste ciclabili tratti di viabilità in cui esse assumono le caratteristiche di piste ciclabili su corsie riservate, percorsi promiscui pedonali e ciclabili, percorsi promiscui ciclabili e veicolari secondo le modalità e le caratteristiche fissate dal DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni .

Fa4 - Percorsi pedonali .



1. Marciapiedi e percorsi pedonali in sede propria dovranno avere larghezza non inferiore a metri 1,50, ovunque ne sia possibile la realizzazione, e comunque adeguata ai flussi pedonali e alle attività prospicienti i marciapiedi stessi .

2. Per tale larghezza dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile quali alberature e relative aiuole, impianti di pubblica illuminazione, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari, panchine, fioriere, etc .

3. I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità; è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche .

Fa5 - Zone verdi per parchi e giardini pubblici .



1. Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei giardini pubblici. In queste zone sono consentite, unicamente, costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ed, inoltre, chioschi, panchine, serre, recinzioni, fontane, ecc. aventi stretto carattere di arredo del verde e comunque di uso pubblico.

2. In queste zone il Piano si attua, normalmente, per intervento diretto di iniziativa pubblica (anche tramite Convenzione con terzi) .

3. Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, la VG al PRG prescrive ubicazione e dimensioni delle aree destinate a verde pubblico da realizzarsi quali opere di urbanizzazione; nel caso in cui queste prescrizioni risultino inferiori al limite minimo previsto dalla legge, è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo o comunque dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, se superiori .

Fa6 - Zone verdi attrezzate per il gioco e lo sport .



1. Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In particolare sono destinate ad ospitare impianti scoperti o coperti e le relative attrezzature quali tribune, spogliatoi, palestre, servizi tecnici, piscine, etc. per tutte le discipline sportive .

2. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento diretto di iniziativa pubblica oppure con piano attuativo nei casi più complessi.

3. Deve inoltre essere assicurata la quota di parcheggi pertinenziali.

4. In queste Zone, oltre che direttamente dall'Amministrazione Comunale, le attrezzature di cui al presente Punto, potranno essere realizzate anche da Enti, Associazioni o privati sulla base di un'apposita Convenzione da stipularsi con il Comune; tale possibilità sarà concessa a seguito di apposita Delibera del Consiglio Comunale .

Fa7 - Zone a verde privato.



1. Le zone destinate a verde privato sono aree nelle quali, per la presenza di particolari essenze arboree o di schemi colturali tipici del giardino, si rende necessario il rispetto, la tutela e la manutenzione delle alberature e del verde esistente.

2. Nelle zone prive di essenze arboree o di schemi colturali tipici del giardino e quando c'è la necessità di creare un accesso ad un lotto edificatorio di

fatto intercluso si consente la realizzazione di una viabilità a servizio dello stesso, anche asfaltata.

3. Sui fabbricati destinati ad uso residenziale, esistenti in tali zone, si potrà intervenire con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, distributiva e funzionale; sono consentiti per edifici con SUL inferiore a 110 mq ampliamenti fino a raggiungere tale limite; per edifici compresi tra mq 110 di SUL e 120 di SUL è consentito un incremento fino ad un massimo del 10% della SUL esistente. La superficie, effettuato l'ampliamento, non potrà comunque superare i mq 130.

In tali zone è comunque esclusa la realizzazione di nuove costruzioni.

Art. 30.RU È Fb - Zone per attrezzature a servizio della collettività

1. Per queste zone, nel caso di realizzazione di attrezzature e di impianti da parte di Enti e di privati, i proprietari o gli aventi titolo dovranno sottoscrivere apposita Convenzione con il Comune per garantire la finalità di interesse pubblico dell'opera e della sua gestione e cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. La Delibera di Consiglio Comunale può, motivatamente, riconoscere la finalità di pubblico interesse anche per opere e destinazioni d'uso aggiuntive a quelle sotto elencate. Per ottenere la Concessione Edilizia, le aree in oggetto dovranno, comunque, essere dotate di urbanizzazione primaria .

2. Le Zone per attrezzature a servizio della collettività sono destinate all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi .

3. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto applicando le Norme di legge specifiche per ciascuna funzione.

4. Deve essere assicurata la quota dei parcheggi pertinenziali ed il rispetto delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini.

5. In particolare rientrano in queste zone:

- Fb1 - asili nido



- Fb2 - scuole materne



- Fb3 - scuole elementari



- Fb4 - scuole medie dell'obbligo



- Fb5 - attrezzature ricreative



- Fb6 - centri amministrativi pubblici e centri civici



- Fb7 - centri culturali, sociali e polivalenti



- Fb8 - centri e residenze protette per anziani e disabili



- Fb9 - chiese, locali di culto e relativi servizi integrati.

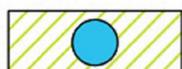


6. Per gli edifici esistenti all'adozione del R.U. di proprietà pubblica, di associazioni o società senza scopi di lucro con destinazione ad attività ricreative, culturali, sportive e sociali, è consentito sopraelevare di un ulteriore piano gli stessi edifici ad un solo piano fuori terra o quelle parti di edificio costituite da solo piano terra. Purché sia rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati esistenti e ml. 5,00 dai confini interni del lotto salvo accordi tra le parti. Distanza dalle strade ml. 5,00 o allineamenti orizzontali e verticali esistenti.

Per i parcheggi è prevista la monetizzazione.

Prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere stipulata idoneo atto unilaterale d'obbligo che non preveda il cambio di destinazione d'uso dell'edificio per almeno 20 anni.

Art. 31.RU È Fc - Zone per attrezzature tecniche, manutentive e di interesse comunale .



Simbolo grafico

1. Per queste zone, nel caso di realizzazione di attrezzature e di impianti da parte di Enti e di privati, i proprietari o gli aventi titolo dovranno sottoscrivere apposita Convenzione con il Comune per garantire la finalità di interesse pubblico dell'opera e della sua gestione e cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. La Delibera di Consiglio Comunale può, motivatamente, riconoscere la finalità di pubblico interesse anche per opere e destinazioni d'uso aggiuntive a quelle sotto elencate. Per ottenere il Permesso di Costruire, le aree in oggetto dovranno, comunque, essere dotate di urbanizzazione primaria .

2. Le Zone per attrezzature tecniche e manutentive sono destinate ai mercati pubblici, ai depositi e magazzini pubblici, ai macelli, all'erogazione di servizi di rete, alle stazioni e ai depositi per gli autobus di linea, agli impianti di depurazione, agli acquedotti, alle caserme, alle carceri .

3. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto applicando le Norme di legge specifiche per ciascuna funzione.

4. Deve essere assicurata la quota dei parcheggi pertinenziali ed il rispetto delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini.

Art. 32.RU - Fd - Zone per le emergenze e l'uso temporaneo.



Simbolo grafico

1. Le zone per le emergenze e l'uso temporaneo sono destinate ad eventi temporanei o di Protezione Civile per far fronte alle eventuali calamità naturali o ad altri casi di emergenza .

2. In queste zone il piano si attua per intervento pubblico diretto .

3. In queste aree dovranno essere assicurate:

- la sicurezza geologica ed idrologica;
- un rapido deflusso delle acque meteoriche;
- un'adeguata conformazione del sedime per ospitare strutture prefabbricate e mezzi meccanici di movimentazione;
- la predisposizione di punti per gli allacciamenti (fognature, acquedotto, energia elettrica, etc.);
- percorsi pedonali e meccanizzati;
- aree idonee all'atterraggio di elicotteri;

altre predisposizioni ed interventi previsti dalle normative generali della Protezione Civile.

4. Tutte le opere dovranno avere modalità di realizzazione e caratteristiche conformi a quelle prescritte da tali normative. È facoltà dell'Amministrazione Comunale l'utilizzo di queste aree per attività temporanee di spettacolo, di riunione, etc .

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

Art. 33.RU - Classificazione delle zone di valore storico e ambientale e Zone di Recupero

1. Zone di valore storico e ambientale (Zone As).



Simbolo grafico

1. Sono zone di valore storico e ambientale conformi alle Zone Omogenee A del DM n.1444 del 2.4.68, i Centri Storici di Buti capoluogo, di Castel di Nocco e di Panicale (Zone As), in conformità alla disciplina particolareggiata di cui alla Variante al Piano comunale ÍProgramma di recupero del patrimonio edilizio dei Centri StoriciÎ adottata con Delibera di CC n. 87 del 28.04.1981 ed approvata con delibera di GR n. 11198 del 18.10.1982, costituita da specifiche NTA ed elaborati grafici.

2. Il presente strumento urbanistico assume, come parte integrante e costitutiva dello stesso, le determinazioni cartografiche e normative particolareggiate della suddetta Variante, relativamente agli ambiti territoriali specifici di ciascuna zona, così come ridefiniti dagli elaborati cartografici del presente RU e dalle norme del R.U. stesso.

3. Nelle zone ÍAsÎ è sempre consentito, nel rispetto della tipologia dell'intervento, l'inserimento una tantum di cordoli a sostegno delle coperture, fino ad una dimensione massima in altezza di cm 30; è prescritto il ripristino delle gronde e di eventuali modanature esistenti, applicando le distanze dai confini previste da codice civile.

2. Zone di rispetto vicinale ed ambientale (Zone Bs).



Simbolo grafico

1. Sono zone di particolare interesse per la loro contiguità ad aree di valore storico di rispetto vicinale e ambientale e, sono regolamentate da norme particolareggiate, ancorché assimilabili ad aree di completamento (Zone omogenee B), in conformità alla disciplina particolareggiata di cui alla Variante al Piano comunale ÍPiano regolatore per le aree di rispetto vicinale del Capoluogo e di CascineÎ adottata con Delibera di CC n. 131 del 30.10.1978 ed approvata con delibera di GR n. 2648 del 28.03.1979, costituita da specifiche NTA ed elaborati grafici, con le modificazioni di cui alla cartografia del R.U. e alle norme del R.U. stesso.

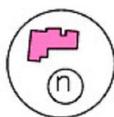
2. Il presente strumento urbanistico assume come parte integrante e costitutiva dello stesso le normative particolareggiate della suddetta Variante

relativamente agli ambiti territoriali specifici di ciascuna zona, così come ridefiniti dagli elaborati cartografici del presente RU.

3. Nelle zone **ÍBsÍ** è sempre consentito, nel rispetto della tipologia dell'intervento, l'inserimento una tantum di cordoli a sostegno delle coperture, fino ad una dimensione massima in altezza di cm 30; è prescritto il ripristino delle gronde e di eventuali modanature esistenti, applicando le distanze dai confini previste da codice civile.

4. È consentito altresì, per comprovate necessità familiari, dovute anche a sovraffollamento e ragioni igienico/sanitarie, un ampliamento fino ad un massimo di mq. 20 di **SUL per fabbricato**, applicando le distanze dai confini e dai fabbricati previste dal codice civile.

3. Mulini, Frantoi, frullini, segherie.



Simbolo grafico

1. Sugli edifici catalogati e numerati dal P.S, adibiti a mulini, frantoi, frullini, segherie aventi caratteristiche architettoniche da conservare quale immagine di documento storico della vita lavorativa del territorio comunale gli interventi sono solo tutti quelli previsti dall'Art.5 Def. comma 2. Punti 1-2-3-4-5-6-7-8-12. Per gli interventi di accrescimento necessari per adeguamenti sismici o igienico sanitari è ammesso un aumento di volume pari al 0,8% dell'esistente. La destinazione ammessa è quella abitativa, ricreativa, ricettiva e ristorazione. Nelle opere di ripristino è assolutamente prescritta la salvaguardia dell'ambiente circostante con il ripristino di tutte le infrastrutture che un tempo erano collegate al fabbricato, logge, percorsi pedonali, muri di contenimento dei terreni in pietra, piantumazioni autoctone ecc. Nel progetto deve essere assolutamente dimostrata la conservazione delle strutture tecnologiche che caratterizzavano la lavorazione. È ammessa la ricostruzione di volume esistenti diroccati nel tempo previa dimostrazione storica e tecnica della loro esistenza. I materiali adottati devono essere quelli dei fabbricati esistenti. Non sono ammessi interventi estetici di rottura con l'esistente. Il progetto di intervento dovrà essere inoltre documentato da un rilievo architettonico in scala 1:50 con individuate tutte le caratteristiche tecniche del manufatto, e una documentazione fotografica necessaria alla lettura reale dell'edificio e dell'ambiente di esso.

Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

4. Zone a Piano di Recupero.

1. Sono Zone che per la loro particolare ubicazione, per le presenze di manufatti da conservare, recuperare, ristrutturare o demolire con conseguente ricostruzione, si trovano ubicate in varie località del territorio comunale e sono sottoposte a piano di recupero con la disciplina descritta per le dette zone numerate da I a IX.

Zona di Recupero n. 1 È Agglomerato Urbano di Í Panicale BassoÍ



Simbolo grafico

Questa parte di territorio di valenza paesaggistica notevole per i contenuti ambientali e architettonici che costituiscono una rilevante testimonianza di borgo urbano toscano caratterizzata da semplici edifici in parte realizzati in pietra locale, il R.U. la intende tutelare e salvaguardare nella totalità della sua immagine. Tuttavia per non congelare le strutture edilizie si prevede quanto segue:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art.5 Def. ad eccezione del punto 6.
- b) Innalzamento della copertura di 35 cm per adeguamenti sismici e per rendere abitabile l'ultimo piano.
- c) Ampliamenti un tantum di circa 60 mc per fabbricato per accrescimenti legati al miglioramento di vita nel sistema edilizio .

Viste le caratteristiche ambientali dei luoghi non sono ammesse:

- Le demolizioni dei muri in pietra delimitanti le proprietà e dei muri in pietra che caratterizzano le vie pubbliche dell'ampianto urbano;
- L'abbattimento delle piante di alto fusto che caratterizzano il sito in prevalenza il cipresso e l'olivo nonché tutte le piantumazioni autoctone tipiche del monte pisano.

Sono fatte salve le distanze dai confini previste dal Codice Civile solo per gli accrescimenti in altezza di cui al punto Í bÍ .

Per gli accrescimenti di cui al punto Í cÍ del presente articolo le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5. Le distanze tra fabbricati di ml. 10,00. Sono ammesse costruzioni sul confine o in aderenza previo accordo tra confinanti.

- Altezza massima dei fabbricati: due piani uguali o inferiori come altezza ai fabbricati esistenti.
- Distanza dalle strade allineamento esistente o ml. 3,00.
- I Parcheggi di cui all'Art.11 del R.U. possono essere anche monetizzati essendo nel centro urbano.

Gli interventi dovranno essere disciplinati secondo quanto previsto dall'Art.9 R.U. sottotitolo Í Piani di Recupero del Patrimonio EdilizioÍ

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Abitazioni, Attività ricreative, Attività Culturali, Ristorazione, ricettive, commerciali, direzionali.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sono ammessi interventi di cui all'Art.5 Def. comma 2 punti 1-2.

Il Piano potrà essere di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità di cui all'Art.9 R.U. punto 4.

Zona di Recupero n. 2 È Cascine di Buti Í ex piazza e Vicolo parco della Rimembranza



Simbolo grafico

Il comparto delimitato dalla via della ex Piazza e Vicolo della Rimembranza definisce un'area nel centro urbano di Cascine di Buti da riqualificare e valorizzare in modo da completare l'idea urbanistica di riqualificazione del centro urbano.

Sugli edifici esistenti ad eccezione della parte prospiciente la ex Piazza della Rimembranza già soggetta ad intervento sono previsti tutti gli interventi di cui all'Art.5 Def.. Inoltre tutti gli interventi dovranno essere disciplinati secondo quanto previsto dall'Art.9 R.U. Punto 4 sottotitolo ÍPiani di recupero del Patrimonio edilizioÍ.

Comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli Art. 10-11-11bis-12-13-14 del R.U. e le prescrizioni delle zone ÍBÍ Art. 34 R.U. per le distanze dai confini e dalle strade.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione sull'area occupata dagli edifici esistenti i nuovi edifici dovranno avere volume e altezze uguali a quelli degli attuali edifici. Comunque le altezze non dovranno superare ml 10,50.

Dati urbanistici

- Distanze dai confini: Art.2 Def. Punti 11, 12;
- Distanze dalle strade È allineamenti esistenti;
- Superficie coperta È quella esistente.

Il progetto del P.R. dovrà essere corredato da un rilievo geometrico dello stato di fatto in scala 1:50 corredato da schede tecniche dimostrative delle superfici coperte e dei volumi, da fotografie dettagliate dello stato di fatto.

Destinazioni d'uso

- Abitativo
- Negozi di vicinato
- Ristorazione, attività direzionale, ricettive e per il tempo libero
- Parcheggi È quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

I parcheggi possono anche essere monetizzati essendo nel centro urbano.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sono ammessi interventi di cui all'Art.5 Def. comma 2 Punti 1 È 2.

Il Piano potrà essere di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità di cui all'Art.9 R.U. punto 4.

Zona di Recupero n. 3 È Í Cascine di Buti Ex Stazione Ferroviaria Lucca È Pontederal



Simbolo grafico

Il Piano di recupero ha come obiettivo la rivalutazione dell'area un tempo destinata alla stazione della ferrovia Pontedera È Lucca oggi dimessa e in forte degrado di cui rimangono notevoli documenti architettonici da rivalutare.

Il R.U. prevede su questa area, delimitata dal segno di comparto, un piano di recupero ambientale e architettonico che rivaluti la centralità urbana un tempo di notevole importanza. Gli interventi dovranno essere disciplinati secondo quanto previsto dall'Art.9 R.U. sottotitolo Í Piani di recupero del patrimonio edilizioÍ .

Gli interventi previsti sono:

Sui fabbricati ferroviari della vecchia stazione e annessi sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'Art.5 Def. del presente R.U. ad eccezione della demolizione di quelli esistenti.

Per incentivare l'intervento, il R.U. prevede sugli edifici esistenti un incremento di volume pari al 40% dell'esistente da realizzarsi nell'area del comparto, senza però addossare ai vecchi volumi il nuovo volume ammesso.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse destinazioni d'uso abitative, ricettive con non più di 10 camere, strutture di servizio al centro urbano, ristoranti, club culturali e sportivi, direzionali o altre attività che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

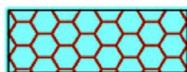
Tutti gli interventi previsti debbono essere caratterizzati dalla valorizzazione ambientale mediante un piano coordinato del verde.

Parcheggi È quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'Art.5 Def. comma 2 solo per i Punti 1 e 2.

Il Piano potrà essere di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità di cui all'Art.9 R.U. punto 4.

Zona di Recupero n. 4 È Í Agglomerato urbano sotto la Villa di Badiaî



Simbolo grafico

Il Piano di recupero dell'agglomerato urbano sotto la Villa di Badia identificato nelle tavole del R.U. con il N° 4, rappresenta un agglomerato urbano rurale di notevole importanza urbanistica ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto di origine medioevale legato probabilmente, come funzione complementare, alla vecchia ÍBadiaî. Il Regolamento Urbanistico intende salvaguardare l'immagine di detto insediamento mediante un piano di recupero ambientale e architettonico dello stato di fatto, predisponendo interventi sugli edifici esistenti come previsto dall'Art.5 Def. del presente R.U. ad eccezione della demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti.

Sono ammesse le demolizioni delle parti anomale Í superfetazioni edilizieî i cui volumi demoliti potranno essere recuperati, **se legittimi**, e ricostruiti nell'area prevista dal piano di recupero per nuova edificazione a campitura azzurra riportata nella tavola n. 2 del R.U..

Sono ammesse ricostruzioni di volumi diruti, **come disciplinate all'Art. 37 delle presenti norme**. Tali volumi potranno essere ricostruiti nel sito di origine o traslocati nell'area prevista dal piano di recupero per nuove edificazioni a campitura azzurra riportata nella tavola n. 2 del R.U..

Sono ammessi sui fabbricati esistenti rialzamenti della copertura di cm 35 per adeguamento statico-sismico.

Per il Piano di Recupero è previsto un aumento di volume per nuove edificazioni, pari a mc 1500 oltre alle pertinenze di cui all'Art. 2 Def. del R.U., da realizzarsi nell'area a campitura azzurra riportata nella tavola n. 2 del R.U. **Le tipologie dovranno essere** uguali a quelle esistenti, su un massimo di tre piani con altezza di ml. 9,50 e comunque non superiore all'altezza dai fabbricati esistenti.

Destinazioni d'uso

- Abitativa
- Ricettiva
- Ricreativa
- Ristorazione
- Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purchè inserite adeguatamente nell'ambiente circostante, oltre alle pertinenze di cui all'Art. 2 Def. del R.U.. Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U..

I parcheggi possono essere anche interrati o seminterrati e ubicati anche fuori dal perimetro del P.d.R. senza alterazione della orografia della zona.

Ediprescritta:

- conservazione del paesaggio esistente e delle colture esistenti. Non sono ammesse demolizioni dei muri a retta in pietra. Si fa obbligo della loro ricostruzione con stessa tecnologia di quelli diruti.

È consentita una viabilità di accesso anche in variante alla Via di Badia e anche al di fuori del perimetro del P.d.R., purchè non danneggi lo stato dei luoghi.

Distanza dai confini: minimo ml. 5,00.

Distanza dalla strada di Badia: quella esistente È allineamenti dominanti.

Gli interventi sono disciplinati secondo quanto previsti dall'Art.9 R.U. sottotitolo Í Piani di recupero del patrimonio edilizioî .

Prima dell'approvazione del P.d.R. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'Art.5 Def. comma 2 solo per i Punti 1 e 2.

Il Piano potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Zona di Recupero n. 5 È Á Area storica della Villa di BadiaÁ Con edificio di pregio architettonico



Simbolo grafico

Tale zona si intende tutelare e riqualificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale architettonico essendo il sito già occupato dalla storica abbazia di ÁcintolaÁ risalente secondo gli storici all'anno 840. Sito oggi occupato dalla villa detta di ÁBadiaÁ di notevole valore architettonico. Essendo il bene vincolato in base alla legge 01.06.1939 n. 1089 e successive modiche ed integrazioni il P.d.R. prevede interventi di riqualificazione dell'area mediante un restauro conservativo ambientale nonché il recupero ed il restauro degli edifici esistenti. Sono inoltre ammessi unicamente interventi diretti di manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno essere disciplinati secondo quanto previsto dall'Art.9 R.U. sottotitolo ÁPiani di recupero del patrimonio edilizioÁ .

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitativo
- Ristorazione
- Attività ricettive
- Attività culturali
- Parcheggi È quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sono ammessi interventi di cui all'Art.5 Def. comma 2 Punti 1 È 2.

Il Piano potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Zona di Recupero n. 6 È Í Cascine di Buti È Località La CionaÎ



Simbolo grafico

Il piano di recupero riguarda un'area soggetta a forte degrado localizzata in via Í La CionaÎ con edifici in parte condonati che sono destinati ad attività varia.

Il R.U. intende recuperare tale zona mediante una trasformazione urbanistica che riguardi la riconversione dei volumi e la riorganizzazione ambientale dell'area.

Le procedure del P. di Recupero dovranno corrispondere a quanto previsto dall'Art.9 R.U. sottotitolo Í Piani di recupero del Patrimonio EdilizioÍ .

Sono consentiti:

La riorganizzazione complessiva del comparto anche con totale demolizione, ricostruzione e traslazione del volume originario mediante ristrutturazione urbanistica con aumento di volume pari al 15% dell'esistente oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 Def. del R.U..

Nella ricostruzione totale o parziale l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare ml. 10,50 o i tre piani.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'Art.5 Def. del presente R.U..

Destinazioni d'uso

Abitativa, ricreative culturali, ristorazione, ricettive, commerciali, direzionali, tempo libero.

Distanza dai confini ml. 5,00.

Distanza dalle strade ml. 10,00.

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00.

Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U..

Prima dell'approvazione del P.d.R. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'Art.5 Def. comma 2 solo per i Punti 1 e 2.

Il Piano di recupero potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Zona di Recupero n. 7 È Í Cascine di Buti LA TURAÎ.



Simbolo grafico

Il Piano di recupero ha come obiettivo la rivalutazione dell'area ed edifici un tempo destinati alla regimazione delle acque in Località La Tura di cui rimangono notevoli documenti architettonici da rivalutare.

Il R.U. prevede su questa area, delimitata dal segno di comparto, un piano di recupero ambientale e architettonico che rivaluti l'edificio ed area circostante un tempo di notevole importanza. Gli interventi dovranno essere disciplinati secondo quanto previsto dall'Art.9 R.U. sottotitolo ÍPiani di recupero del patrimonio edilizioÍ.

Gli interventi previsti sono:

Sui fabbricati e annessi sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'Art.5 Def. del presente R.U. ad eccezione della demolizione di quelli esistenti.

Per incentivare l'intervento, il R.U. prevede sugli edifici esistenti un incremento di volume pari al 20% dell'esistente da realizzarsi nell'area del comparto anche con ampliamento di quelli esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse destinazioni d'uso abitative, ricettive, ristoranti, culturali, direzionali o altre attività che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi previsti debbono essere caratterizzati dalla valorizzazione ambientale mediante un piano coordinato del verde anche al di fuori del comparto.

Parcheggi È quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'Art.5 Def. comma 2 solo per i Punti 1 e 2.

Il Piano potrà essere di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità di cui all'Art.9 R.U. punto 4.

Zona di Recupero n. 8 È Í Buti È Località Gavigliù



Simbolo grafico

Il R.U. convalida per questo sito gli indirizzi definiti dal P.S. di conservare quest'area libera da interventi edilizi in modo da creare un fermo allo sviluppo lineare del territorio e al saldarsi degli insediamenti di difficile gestione specialmente nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture.

Essendo però anche questa un'area di notevole interesse ambientale il R.U. la intende salvaguardare con il recupero e la rivalutazione degli edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti sono consentite le categorie di intervento definite dall'Art.5 def. . Per la ristrutturazione urbanistica, la ricostruzione dopo la demolizione, con uguale volume, è consentita all'interno dell'area individuata nella tavola n°1 del R.U. quale P.d.R. N°7.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazione
- Attività ricettiva
- Ristorazione
- Ricreative - culturali

È consentito ai fabbricati che non saranno demoliti e ricostruiti una possibilità di sopraelevazione pari a cm 35 per adeguamento sismico. È consentito un nuovo volume di mc. 1.000 anche da distribuirsi tra i vari edifici esistenti, nel rispetto di 2 piani fuori terra e dell'altezza dell'edificio più alto esistente, oltre alle pertinenze di cui all'Art. 2 Def. del R.U.. Il progetto del P.d.R. dettagliato, definirà la loro dislocazione.

Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sono ammessi interventi di cui all'Art.5 Def. comma 2 Punti 1 È 2.

Il Piano di recupero potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Zona di Recupero n. 9 È Valle di Badia -



Simbolo grafico

Questa parte di territorio di valenza paesaggistica notevole per i contenuti ambientali con presenza di edifici di uso agricolo storicizzati che costituiscono una rilevante testimonianza del paesaggio urbano locale, il R.U. la intende tutelare e salvaguardare nella totalità della sua immagine, perimetrando l'area quale P.d.R. N°9. Tuttavia per non congelare le strutture edilizie si prevede quanto segue:

- a) Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art.5 Def. ad eccezione del Punto 6 È 9.
- b) Innalzamento della copertura di 35 cm per adeguamenti sismici e per rendere abitabile l'ultimo piano.
- c) Nuovi volumi anche in ampliamento ai fabbricati esistenti per una SUL di mq. 200 oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 Def. del R.U..
- d) Recupero della viabilità storicizzata di accesso con piccole varianti senza danni allo stato dei luoghi e recupero di manufatti a servizio del fondo e dei fabbricati.
- e) Piccole strutture per lo sport non agonistico, tempo libero e verde attrezzato purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante e ubicate anche immediatamente fuori dal perimetro del P.d.R. garantendo per le stesse l'uso pubblico.

Viste le caratteristiche ambientali dei luoghi non sono ammesse:

- Le demolizioni dei muri in pietra delimitanti le proprietà e dei muri in pietra che caratterizzano le vie pubbliche e la loro antica pavimentazione.
- L'abbattimento delle piante di alto fusto che caratterizzano il sito, in prevalenza il cipresso, l'olivo e il castagno, nonché tutte le piantumazioni autoctone tipiche del monte pisano.

Sono fatte salve le distanze dai confini previste dal Codice Civile solo per gli accrescimenti in altezza di cui al punto 1 b).

Per gli accrescimenti di cui al punto 1 c) del presente articolo le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5. Le distanze tra fabbricati di ml. 10,00. Altezza massima dei fabbricati: uguale a quella dei fabbricati esistenti.

- Distanza dalle strade allineamento esistente o ml. 3,00.

Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

Le Destinazioni d'uso ammesse sono:

Abitazioni, attività ricreative, attività culturali, ristorazione, ricettive, commerciali.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'Art.5 Def. comma 2 solo per i Punti 1 e 2.

Il Piano di potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Per l'ex Mulino esistente, valgono anche le norme specifiche per tali manufatti come previsto dall'Art.33 del R.U.

Zona di Recupero n. 10 È Località Í Il RotoneÎ Tavola 4 del R.U.



Simbolo grafico

Essendo l'area di notevole importanza paesaggistica con emergenze ambientali da proteggere e rivalutare, il R.U. prevede per detta zona un piano di recupero ambientale di tipo paesaggistico come da Art.9, Art.16 e Art.17 Punto 2.1.1 lett. A, b del R.U..

Il piano dovrà rilevare con meticolosa precisione la presenza di tutte le essenze arboree presenti da salvaguardare e valorizzare nonché la piantumazione di nuove essenze che però dovranno essere caratteristiche dei luoghi. Dovranno essere valorizzati i laghetti presenti nel sito con migliorie estetiche ed architettoniche. Sono ammessi nell'area del piano di recupero impianti per il tempo libero e sport non agonistico con relativi servizi purché questi rientrino nel progetto complessivo della riqualificazione ambientale.

È ammesso un nuovo fabbricato ad uso ristorazione, ricettivo e servizi di superficie utile lorda di mq. 500 ad un solo piano fuori terra e di altezza interna utile abitabile minima o media di ml. 3,50 purché questo sia ben inserito nell'area, oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 Def. del R.U..

Per i fabbricati esistenti sono previsti interventi di cui all'Art.5 Def..

Sui volumi esistenti, escluso i volumi condonati o usati come ricovero attrezzi agricoli o altro uso, sono previsti aumenti di volume pari al 20% del volume di ciascun fabbricato, oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 Def. del R.U..

Altezze dei fabbricati dopo gli interventi: due piani, comunque mai superiore all'altezza del fabbricato più alto presente nel comparto.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitativa, non più di 4 unità abitative, per ciascun fabbricato esistente e con SUL da mq. 60 a mq. 70.
- Attività ricettiva
- Attività di Ristorazione
- Attività per il tempo libero e sport non agonistico
- Attività tipo Í Beauty FarmÎ .

Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sono ammessi interventi di cui all'Art.5 Def. comma 2 Punti 1 È 2.

Il Piano di recupero potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DELL'ASSETTO TERRITORIALE ED URBANO CONSOLIDATO

Disciplina della Gestione

Art. 34.RU È B - Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento

Zone territoriali omogenee "B"

simbolo grafico



Generalità

1. Sono "Zone omogenee B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle "Zone omogenee A" ed a prevalente destinazione residenziale.

2. In tali zone il RU si attua per intervento edilizio diretto, per intervento urbanistico preventivo e per interventi diretti soggetti a Progetto unitario e a Convenzione con il Comune.

3. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste per le "Zone a prevalente destinazione residenziale"; l'eventuale insediamento di esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio o di medie strutture di vendita non può comunque assumere la configurazione di grande struttura di vendita.

4. In tali Zone l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di tutelare i fabbricati esistenti di particolare interesse culturale, storico ed architettonico, mediante le procedure di Variante al RU.

5. Nelle Zone territoriali omogenee "B" non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti per auto - trazione.

6. In tali zone il RU attua per "intervento edilizio diretto" su un'area avente superficie minima come di seguito definita, salvo il caso in cui la proprietà, alla data di adozione del PS, risulti essere almeno non inferiore a mq 300; ove indicato, si attua mediante intervento con Progetto Unitario Convenzionato.

7. Nelle zone B, nel caso di interventi su edifici esistenti, sono ammesse le seguenti Categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Demolizione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione, Ristrutturazione urbanistica, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

8. Nel caso di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione su fabbricati esistenti è consentita la conservazione del volume esistente.

9. Nel caso di Demolizione con successiva Nuova edificazione e di Nuova edificazione l'intervento è soggetto agli indici in seguito esposti.

10. La perimetrazione delle zone B+IDC per ragioni orografiche, di confine o per rinuncia dei proprietari può subire modeste variazioni in diminuzione da far

risultare in fase di presentazione del progetto. Le aree così escluse del progetto assumono la destinazione urbanistica dell'area attigua posta fuori dal perimetro dell'ADC.

11. Nel caso di Ristrutturazione urbanistica, oltre a tutte le prescrizioni previste per tale categoria d'intervento, devono essere comunque rispettati gli indici **di seguito definiti per le varie sottozone.**

12. Nelle zone "B" valgono, quando conformi alla categoria d'intervento di progetto, le seguenti prescrizioni:

- a) **devono essere realizzati** parcheggi privati per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni ammissibili secondo quanto stabilito dalle norme;
- b) nei casi di Demolizione con successiva Nuova edificazione o di Nuova edificazione, all'atto del rilascio del Permesso di costruire, relativo a ciascun lotto minimo di intervento, è d'obbligo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.
- c) nei casi di Demolizione con successiva Nuova edificazione o di Nuova edificazione, deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 metri quadrati ogni 30 metri quadri di SUL, non recintati, da cedersi gratuitamente al Comune all'atto del rilascio **del Permesso a Costruire**, fatte salve diverse quantificazioni degli standard in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa, la monetizzazione di tali standard per la realizzazione del Piano dei Servizi. È prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 25% della Superficie fondiaria al netto della Superficie coperta.
- d) **devono essere rispettate** le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade secondo le norme.

13. L'attuazione delle trasformazioni sopra citate è condizionata alla preventiva e contestuale realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio a livello di area complessiva, consentendo comunque, esclusivamente quegli interventi che possono raggiungere condizioni di autosicurezza locale, senza produrre alcun aggravio della fragilità idraulica delle aree circostanti. Quanto sopra in attesa della risoluzione delle problematiche che sono causa della fragilità di alcune zone fra cui quelle poste nelle vicinanze del Rio del Seracino e del Vallino della Sega.

14. Gli interventi di nuova edificazione previsti in ambiti compresi nel patrimonio collinare (come definito dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), seppure interni alle UTOE, dovranno essere supportati da idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'Ambito Area Pisana, parte dell'Implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'Art. 21 della Disciplina del Piano del P.I.T.

SOTTOZONE OMOGENEE "Ba".

Simbolo grafico

1. Sono Sottozone territoriali omogenee "Ba" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento che partecipano alla composizione del nucleo urbano del Capoluogo, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento del nucleo residenziale medesimo, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

2. Nel caso di ampliamenti, Nuova Edificazione e di Demolizione con successiva nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:

- | | |
|---|----------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 350 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 50% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,50 mq / mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 2 piani |
| e) Altezza max | = ml 7,50 |
| f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti | |
| g) distanze dai confini ml. 5,00 | |
| h) distanza fra i fabbricati ml. 10,00. | |

3. Nel caso di rifacimento delle coperture esistenti o di nuova edificazione, è prescritta la realizzazione di tetto a falde con manto di copertura in embrici e cotto alla Toscana.

4. Per i lotti nei quali non si raggiunge la superficie minima di intervento e sui quali insiste un fabbricato **legittimamente realizzato**, è permesso un Ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mq 30 di nuova SUL eccedenti la SUL massima prescritta sul lotto fondiario nello stato di fatto esistente all'atto dell'adozione del PS.

SOTTOZONE OMOGENEE "Ba + IDC (Intervento diretto convenzionato)".

simbolo grafico

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla **Ba + IDC** nelle quali l'Intervento di Nuova Edificazione e/o di Demolizione con conseguente Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (Cfr. Art. Intervento Diretto con Convenzione), nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

Indici urbanistici

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 350 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 50% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,4 mq /mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 2 piani |

- e) Altezza max = ml 7,50
- f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'Ufficio comunale competente
- g) Distanza dai confini = 5 ml
- h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

2. In dette zone viene prescritto quanto segue:
nel caso di rifacimento delle coperture esistenti o di Nuova edificazione, é prescritta la realizzazione di tetto a falde con manto di copertura in embrici e coppi in cotto (alla Toscana) .

SOTTOZONE OMOGENEE Í BbÎ

Simbolo grafico

1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" a prevalente destinazione residenziale di completamento dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

2. Nel caso di ampliamenti, Nuova Edificazione e di Demolizione con successiva nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:

- | | |
|---|----------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 500 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 50% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,60 mq / mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 3 piani |
| e) Altezza max | = ml 10,50 |
| f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamenti esistenti | |
| g) Distanza dai confini | = 5 ml |
| h) Distanza fra i fabbricati | = 10 ml |

3. Per i lotti nei quali non si raggiunge la superficie minima di intervento e sui quali insiste un fabbricato **legittimamente realizzato**, è permesso un Ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mq 30 di nuova SUL eccedenti la SUL massima prescritta sul lotto fondiario nello stato di fatto esistente all'atto dell'adozione del PS.

SOTTOZONE OMOGENEE Í Bb+IDCÎ

Simbolo grafico

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla Í Bb + IDCÎ nelle quali l'Intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (Cfr. Art. Intervento Diretto con Convenzione), nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

Indici urbanistici

- | | |
|---|---------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 500 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 50% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,5 mq / mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 3 piani |
| e) Altezza max | = ml 10,50 |
| f) distanza dalle strade ml 5,00 o allineamento esistenti | |

o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'Ufficio comunale competente

- g) Distanza dai confini = 5 ml
 h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

SOTTOZONA OMOGENEA "Bb1 + IDC".

Simbolo grafico



1. È una sottozona territoriale esplicitamente indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla **Bb1 + IDC** ubicata in Loc. La Croce in Via G.N. Bernardini, nella quale l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di Nuova Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (Cfr. Art. Intervento Diretto con Convenzione), nell'ambito delle definizioni e norme del R.U. Il comparto comprende l'area a parcheggio lungo la via comunale G.N. Bernardini e la fascia di verde pubblico a est del parcheggio .

2. Valgono per questa sottozona, le norme della sottozona Bb + IDC ad eccezione degli indici di utilizzazione fondiaria che sono così articolati:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria sul comparto escluso l'area a parcheggio 0,5 mq./mq.
- b) Indice di utilizzazione fondiaria sul comparto escluso l'area a parcheggio ma con la realizzazione o monetizzazione del parcheggio stesso 1 mq./mq.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bc".

Simbolo grafico

1. Sono Sottozone territoriali omogenee "Bc" le zone a prevalente destinazione residenziale parzialmente edificate disposte ai margini dei centri abitati, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi, nell'ambito delle definizioni e norme del R.U. .

2. Nel caso di ampliamenti, Nuova Edificazione e di Demolizione con successiva nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:

- | | |
|---|----------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 500 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 40% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,65 mq / mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 3 piani |
| e) Altezza max | = ml 10,50 |
| f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti | |
| g) distanza dai confini | = 5 ml. |
| h) distanza fra i fabbricati | = 10 ml. |

3. In tutte queste sottozone, sempre nel caso di nuova edificazione e di demolizione con conseguente nuova edificazione, prima di procedere al rilascio del Permesso a Costruire, deve essere comunque verificato con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale lo stato delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione dell'intervento o comunque, al buon funzionamento della compagine urbana. Eventuali carenze, ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale comportano il ricorso ad intervento diretto con convenzione (IDC) secondo le modalità per questo previste.

4. Per i lotti nei quali non si raggiunge la superficie minima di intervento e sui quali insiste un fabbricato **legittimamente realizzato**, è permesso un Ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mq 50 di nuova SUL eccedenti la SUL massima prescritta sul lotto fondiario nello stato di fatto esistente all'atto dell'adozione del PS.

SOTTOZONE OMOGENEE "Bc+ IDC

Simbolo grafico

1. Sono Sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla **Í Bc + IDC** nelle quali l'Intervento di Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (Cfr. Art. Intervento Diretto con Convenzione), nell'ambito delle definizioni e norme del R.U..

Indici urbanistici

- | | |
|---|----------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 500 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 40% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,50 mq / mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 3 piani |
| e) Altezza max | = ml 10,50 |
| f) distanza dalle strade 5.00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l'Ufficio comunale competente | |

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc1+ IDCÎ (Intervento diretto Convenzionato)



Simbolo grafico

1. È una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del R.U. con la Sigla **Bc1+ IDCÎ**, ubicata in Buti tra la Via S. Niccolao e il Rio Magno, nella quale l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione/atto unilaterale di obbligo sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (cfr. Art. intervento diretto con convenzione) nell'ambito delle definizioni e norme del R.U.

2. L'intervento prevede la realizzazione di un'area a parcheggio, lungo la Via S. Niccolao, la strada di previsione, escluso il ponte sul Rio Magno, il percorso pedonale compresa la passerella sul Rio Magno e parte del parcheggio ad est del percorso pedonale.

3. Valgono per questa zona, le norme della sottozona **Bc + IDC**. L'indice di utilizzazione viene in questo caso applicato escludendo l'area a strada e il percorso pedonale.

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc2 + IDC (Comparti 1-2-3)".

simbolo grafico

1. È una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla **Í Bc2 + IDCÍ**, composta dai comparti 1-2-3 posti in Loc. La Croce Via delle Macee. In tali comparti **I**ntervento di Nuova Edificazione e/o di Demolizione con conseguente Nuova Edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione/atto unilaterale d**I**bbbligo registrato e trascritto, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell**A**rea, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (Cfr. Art. Intervento Diretto con Convenzione), nell**A**mbito delle definizioni e norme del R.U.

2. I tre comparti, utilizzabili separatamente, comprendono, ognuno per la parte di propria competenza, le seguenti opere di urbanizzazione:

- aree a verde pubblico, ubicate lungo il prolungamento di via delle Macee e lungo la strada in previsione posta a nord (quantificate in misura pari a 12 mq/30 mq di SUL realizzabile);
- viabilità interna ai comparti (larghezza della viabilità ml 7,00 comprensiva di marciapiede su un solo lato).

3. Le urbanizzazioni previste dal Regolamento Urbanistico possono essere diversamente dimensionate e localizzate rispetto a quanto previsto dalle suddette norme (fatti salvi i minimi dimensionali indicati); in tal caso dovrà essere preventivamente approvata una specifica variante urbanistica che sarà a totale carico dei proponenti.

4. Per l**U**tilizzazione dell**A**rea e in proporzione ciascuno alla superficie da utilizzare, dovrà essere sistemata la sede stradale di Via delle Macee con il suo ampliamento dove possibile. La realizzazione di via delle Macee dovrà essere oggetto della convenzione/atto d**I**bbbligo cui è subordinato l**I**ntervento e dovrà essere autorizzata con apposito Permesso di Costruire.

5. La convenzione /atto d**I**bbbligo conterrà altresì l**I**bbbligo, in luogo della realizzazione diretta all**I**nterno dei tre comparti della relativa quota di parcheggio pubblico, della monetizzazione del parcheggio previsto dal Regolamento Urbanistico in fregio alla via Vecchia delle Vigne. La monetizzazione dovrà essere prevista con il rilascio del Permesso di Costruire relativo al primo edificio per ognuno dei tre comparti, e dovrà comprendere sia la quota relativa alla realizzazione del parcheggio, sia la quota relativa al valore dell**A**rea.

Indici urbanistici

- | | |
|--|---------------|
| a) Superficie minima di intervento | = 500 mq |
| b) Rapporto di copertura | = 50% |
| c) Indice di utilizzazione fondiaria | = 0,25 mq /mq |
| d) Altezza del fabbricato | = 3 piani |
| e) Altezza max | = 10,50 ml |
| f) distanza dalle strade 5,00 ml o allineamenti esistenti o a filo spazi pubblici, destinati a verde, correlati alla viabilità, da concordarsi con l U fficio comunale competente | |
| g) Distanza dai confini | = 5 ml |
| h) Distanza fra i fabbricati | = 10 ml |

SOTTOZONA OMOGENEA "Bc3 + IDC (Comparti 1-2)".

simbolo grafico



1. È una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla **Bc3 + IDC**, composta dai comparti 1-2 ubicati a Cascine di Buti, via Europa, angolo via Kennedy. In tali comparti l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione/atto unilaterale **di** **obbligo** registrato e trascritto, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque da introdurre (cfr. Art. intervento diretto con convenzione) nell'ambito delle definizioni e norme del R.U.

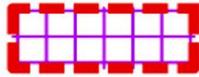
2. L'intervento del comparto n. 1 prevede la riqualificazione del parcheggio esistente su via Europa, nonché la sistemazione della viabilità di via Kennedy mediante l'apposizione di dissuasori di velocità sulla parte in discesa della strada e la messa in sicurezza della piazza Kennedy, anche mediante la sistemazione di idoneo parapetto per i dislivelli di quota.

3. L'intervento del comparto n. 2 prevede la sistemazione dello spazio, di proprietà pubblica, posto sul confine ovest della scuola elementare, utilizzato come viabilità di accesso al comparto medesimo e la realizzazione del percorso pedonale posto lungo il lato sud del muro di recinzione della scuola.

4. Valgono per questa zona, le norme della sottozona Bc + IDC. L'indice di utilizzazione viene in questo caso applicato escludendo le aree destinate alle urbanizzazioni.

Art. 35.RU È Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo Da (ex PIP)

(Zone territoriali omogenee D)



simbolo grafico

1. Tali Zone, poste tra il vecchio tracciato dell'ex . ferrovia Pontedera . Lucca (all'altezza dell'abitato di Cascine) e l'argine del Canale Emissario e già previste nella VG al piano comunale precedente al presente RU come %Zone industriali . artigianali di espansione D2+ soggette a Piano Attuativo (PIP), risultano oggi quasi completamente attuate in relazione alla cessione degli standard e agli obblighi previsti nella Convenzione e in fase di completamento in relazione agli interventi edilizi sui lotti fondiari.

2. Per i lotti ancor oggi liberi valgono le determinazioni e le norme dell'ex . PIP; vi si interviene a norma dell'Art. 17 della Legge 1150 del 1942. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono determinati sulla base dei costi reali aggiornati secondo i dati ISTAT delle opere eseguite o in esecuzione. L'onere è ripartito sulla superficie fondiaria necessaria alla costruzione. E' possibile la realizzazione indiretta di opere di urbanizzazione.

2. In queste Zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. ***Zone a prevalente destinazione non residenziale*** delle Definizioni.

3. All'interno dei lotti attualmente già edificati sono ammessi interventi conformi alle seguenti Categorie di Intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione, Demolizione con successiva Nuova edificazione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

4. In queste Zone il RU si attua tramite intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dal Piano Attuativo e dalla Convenzione per il corrispettivo Comparto compreso in queste Zone.

5. In queste Zone, per ogni singolo lotto, ad avvenuto esaurimento degli indici di utilizzazione fondiaria, nei fabbricati aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio e di Igiene per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del Volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fini ad ottenere un aumento massimo della SUL esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di Zona. La SUL, eventualmente aggiuntiva, è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova edificazione ed alla monetizzazione od esecuzione e cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio pertinenziali.

Art. 36.RU È Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo turistico Ricettivo I DrI

(Zone territoriali omogenee "D")



simbolo grafico

1. Sono zone **esistenti** a prevalente destinazione non residenziali destinate ad edificazioni ed attrezzature destinate ad attività turistiche, ricreative e ricettive inserite nel territorio comunale in aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

2. In queste zone non è ammessa la destinazione abitativa, ma solo attività specifiche quali pubblici esercizi ed attività ricettive, ricreative e di pernottamento.

3. Sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione, Demolizione con conseguente Nuova Edificazione.

4. In queste zone gli interventi si attuano mediante Intervento Diretto con Convenzione al fine di ovviare a carenze di assetto urbanistico - ambientale o di dotazioni tecnologiche e di rete (urbanizzazioni).

5. In caso di Demolizione con conseguente Nuova edificazione, di Nuova edificazione o di Ampliamento, oltre al rispetto di tutte le norme relative alle distanze, ai parcheggi pubblici e pertinenziali, etc., si prescrivono i seguenti parametri:

- a) U_f = 0,40 mq / mq
- b) Altezza, H = 2 piani
- c) H max = ml 7,50
- d) distanza dalle strade ml 7,50 o allineamenti esistenti

6. Relativamente alla destinazione abitativa (diversamente da quanto previsto all'Art.14 **Zone a prevalente destinazione non residenziale**) e con esclusione dei lotti sui quali venga realizzata una SUL totale inferiore a 600 metri quadrati, è consentita la realizzazione di una abitazione per il custode e/o per il titolare dell'azienda, fino ad un massimo complessivo di 75 metri quadrati di SUL. Queste abitazioni possono essere realizzate solo contestualmente o successivamente alla realizzazione delle superfici per le attività produttive.

Art. 37.RU - Disciplina del territorio rurale

(Zone territoriali omogenee E)



simbolo grafico

1. Si tratta degli spazi non urbanizzati in cui sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:

- l'ordinaria coltivazione del suolo;
- la forestazione;
- la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
- la zootecnia di carattere familiare e/o aziendale;
- le attività faunistico - venatorie;
- la pesca e l'orticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
- le attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura aziendali;
- la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
- le attività turistiche rurali ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai paragrafi successivi .

2. I **Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)** dovranno contenere precise **indicazioni** inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo .

3. **Recupero dei ruderi. Le strutture edilizie rurali allo stato di rudere, purchè legittime ed ancora esistenti per almeno i 2/3 della muratura, o per le quali la consistenza, se inferiore ai 2/3, possa essere inequivocabilmente documentata, possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto di quanto disciplinato agli articoli 57 e 65 del P.T.C. della Provincia di Pisa.**

Art. 38.RU - Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola



Simbolo grafico

1. Per le aree a prevalente funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, possono essere realizzati **dall'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)** in funzione delle esigenze di conduzione **della** azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla **Legge Regione Toscana n. 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione Il territorio rurale** (D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010). **La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo può avvenire a condizione** che:

- siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni e tipo di coltura, così come indicato nelle Norme del PTC;
- le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi, **tramite Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), da predisporre in conformità a quanto previsto dalle suddette normative** e dalle norme del PTC.

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo:

- a) non potranno superare la superficie **utile di mq 150**;
- b) dovranno essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della tipica casa colonica toscana, con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a due/tre piani fuori terra; dovranno essere privilegiate **tecniche costruttive riconducibili alla bioedilizia** e materiali tradizionali quali tegole ed embrici alla toscana per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, **docciature in rame**, tinteggiature con colori di terra. Gli elementi accessori e pertinenziali dovranno essere eseguiti con analoghe caratteristiche;
- c) si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona .

Nuovi annessi agricoli.

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e

risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, in base ad un **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)** ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo quanto previsto dalla **Legge Regione Toscana n. 1/2005, dal Regolamento di Attuazione Il territorio rurale (D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010)** e dalle norme del PTC della **Provincia di Pisa**. I nuovi annessi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, **con** pianta rettangolare o quadrata, altezza massima non superiore a ml 5, tetto a capanna. Dovranno essere privilegiate **tecniche costruttive riconducibili alla bioedilizia e materiali tradizionali** quali tegole ed embrici alla toscana per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, infissi in ferro o legno, docciature in rame, **tinteggiature con colori di terra**. In caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati

Manufatti precari e serre stagionali.

1. È ammessa l'installazione di **manufatti precari e serre stagionali**, finalizzate allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo **ai sensi degli articoli 7 e 8 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010**. Per quanto riguarda le serre si fa riferimento anche all'art. 2 **Definizioni** punto 27.

Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale.

1. Ai fini della coltivazione e della tutela ambientale delle colture locali (oliveti, castagneti, **orti e vigneti**), è consentita, ai proprietari dei terreni posti in aree residuali a prevalente funzione agricola, non utilizzate per attività agricole principali, la realizzazione di un annesso agricolo. **La realizzazione di tale annesso non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi. Tali annessi devono essere realizzati preferibilmente in legno o in muratura e devono avere** caratteristiche tipologiche adeguate all'ambiente. **Essi devono avere** un solo piano fuori terra, copertura a capanna, con altezza media **interna** non superiore a ml. 2,40 e semplice ancoraggio al suolo senza opere di fondazione. **Gli annessi non devono essere collegati alle reti di erogazione delle forniture dei servizi, tranne per quanto riguarda l'energia elettrica.**

2. **Sono ammessi i** seguenti dimensionamenti:

Superficie degli appezzamenti risultante alla data di Adozione del PS

Superficie max del manufatto

Da 2000 a 2499 mq	12 mq
Da 2500 a 4999 mq	20 mq
Da 5000 mq e oltre	25 mq

3. Potranno anche essere costruiti annessi che siano a servizio di più orti o oliveti: in questo caso la Superficie degli appezzamenti risultante alla data di Adozione del PS sarà uguale alla somma delle superfici dei vari appezzamenti partecipanti, al fine di realizzare la Superficie max del manufatto come sopra previsto.

4. Potranno essere altresì realizzati piccoli manufatti finalizzati alla custodia di animali da allevamento e da cortile a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare e che tali manufatti vengano realizzati con dimensioni e tipologie come quelle sopra descritte.

5. Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale, registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso. **Se l'annesso è realizzato in legno o altro materiale leggero, non infisso al suolo in modo definitivo, in luogo dell'atto unilaterale è sufficiente una dichiarazione di impegno mediante dichiarazione sostitutiva di notorietà.**

Edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.

1. All'interno della Zona territoriale omogenea "E", gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse testimoniale sono quelli individuati dall'Art. 1 del DM del 06.10.2005, "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale". La congruità del rispetto di tale DM avviene contestualmente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo all'intervento sulla base di una esplicita ed approfondita documentazione.

2. Per questi fabbricati le presenti **norme** consentono l'utilizzo anche con destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole, purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale, per quanto consentito dalla categoria d'intervento e nei limiti delle destinazioni previste per i fabbricati originariamente non connessi con l'attività agricola e/o attualmente non più funzionali ad essa.

3. Per i fabbricati con originaria funzione abitativa (anche di tipo agricolo) deve essere privilegiata la possibilità di recupero per uso residenziale. Gli interventi per destinazioni d'uso diverse dalla residenza o che comportino **il cambio della destinazione ad uso abitativo di locali originariamente destinati a servizi agricoli sono soggetti ad Atto d'obbligo unilaterale o a Convenzione con l'Amministrazione Comunale; questi Atti dovranno, tra l'altro, prevedere, anche per gli edifici monofamiliari, un contributo per opere di urbanizzazione primaria in conformità ad apposita Delibera del Consiglio Comunale. **Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono disciplinati dall'Art. 45 della Legge Regione Toscana n. 1 del 2005 e dall'Art. 12 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010.****

4. Le pertinenze di servizio di altezza inferiore a metri 2,50, possono essere recuperate e destinate esclusivamente a locali di servizio e garage, se tipologicamente idonei. Sono ammessi ampliamenti di pertinenze (escluse dalla SUL).

5. Tali pertinenze, quando riconosciute di pregio storico architettonico o testimoniale sulla base della documentazione di stato di fatto, devono essere recuperati quali locali di servizio ed elementi di valorizzazione dell'arredo esterno. È inoltre prescritta la Demolizione di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto, quando di tipo precario.

6. Tutti gli interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: piantumazione di siepi ed idonee essenze alberate, opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale.

7. Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere anche attraverso la subirrigazione e la fitodepurazione; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Edifici esistenti rurali privi di valore storico, architettonico e/o ambientale .

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti, anche in assenza di PMAA, tutti gli interventi previsti **dall'art. 43 della LR.1/2005**, sempre che tali interventi non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola .

2. In particolare per le residenze rurali sono consentiti, in assenza di un PMAA, ampliamenti **una tantum** fino ad un massimo di 30 mq di SUL. .

3. È consentita la realizzazione di pertinenze a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante .

4. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; **gli** elementi accessori e pertinenziali **dovranno essere eseguiti** con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona .

5. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla LR 1/2005

6. Per gli annessi di aziende agricole sono consentiti, in assenza di un PMAA, ampliamenti **una tantum** del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

7. La Demolizione con contestuale Ricostruzione (anche del tipo fedele prevista dalla Ristrutturazione) e il cambio **della** destinazione d'uso agricola sono consentiti anche in assenza di PMAA secondo le procedure previste dalla LR 1/2005 .

8. La Ristrutturazione Urbanistica, **gli** ampliamenti volumetrici oltre quelli sopra definiti e il cambiamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole **che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel P.T.C.** sono consentiti previa approvazione di un PMAA .

9. Gli interventi **di cui al punto 6** di ampliamento degli annessi agricoli dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli **di tipo tradizionale**, coperture in tegole ed embrici toscani, parti esterne in mattoni faccia vista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame. In caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre **che** con coloriture appropriate al contesto architettonico .

10. All'interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all'agriturismo e al turismo rurale, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia **e in particolare secondo quanto previsto all'Art. 57 del P.T.C.** A tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., commisurate alle oggettive esigenze dell'azienda e comunque da sottoporre alla approvazione della Pubblica Amministrazione attraverso la presentazione di un Permesso di costruire con Convezione. Iniziative imprenditoriali rivolte al turismo rurale dovranno assumere ragione sociale diversa da quella dell'imprenditore agricolo .

Edifici esistenti non rurali, privi di valore storico, architettonico e/o ambientale .

1. Sono edifici destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni, ovvero edifici deruralizzati secondo le normative contenute nella LR 64/1995 e successive modifiche e integrazioni, privi di valore architettonico e ambientale .

2. Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono principalmente le seguenti: abitazioni, botteghe artigiane di beni artistici e di qualità, strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale; le nuove destinazioni sono consentite a condizione che contestualmente siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione da concordare con la Pubblica Amministrazione .

3. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero **(anche non previsto dal Regolamento Urbanistico, nel qual caso ne costituisce variante)** con il quale si prefigurino planivolumetricamente tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, si definiscano le opere di urbanizzazione necessarie e le modalità attuative da regolamentare attraverso la stipula di una Convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fidejussorie.

4. Sono altresì ammessi ampliamenti **una tantum**, **anche con creazione di nuove unità immobiliari, solo per immobili che abbiano già destinazione residenziale alla data di approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico. Tali ampliamenti sono dimensionati in relazione alla Superficie Utile Lorda esistente e legittima:**

S.U.L. attuale	Ampliamento max. ammissibile
fino a 80 mq	30-50% di SUL.
da 81 a 100 mq	20-40% di SUL.
da 101 a 125 mq	10-30% di SUL.
da 126 a 150 mq	05-20% di SUL.
oltre 150 mq	05-15% di SUL

L'articolazione dell'ampliamento fra un minimo ed un massimo è condizionata all'uso di energie rinnovabili. **La possibilità di ampliare oltre il minimo previsto verrà consentita a condizione che l'intero ampliamento abbia un funzionamento autonomo, dal punto di vista della produzione di acqua calda ad uso sanitario, energia elettrica e riscaldamento, che utilizzi esclusivamente energie rinnovabili.** Le **unità immobiliari** così ampliate **o realizzate** non potranno essere frazionate per un periodo di 5 anni **dalla data di attestazione** dell'abitabilità .

5. È consentita la realizzazione **delle** Pertinenze **di cui all'Art. 2 Í DefinizioniÍ** , a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

6. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; **gli** elementi accessori e pertinenziali **dovranno essere** eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona .

7. Per i fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del PS **aventi** destinazioni d'uso non conformi alla destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione Edilizia **senza ricostruzione, Sostituzione Edilizia** e Ristrutturazione Urbanistica, **come definita al precedente punto 3** e con le modalità di cui al comma seguente .

8. Al fine di incentivare il trasferimento di tali attività improprie in aree più idonee dal punto di vista urbanistico è consentita la Ristrutturazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso. **Dovrà essere data** comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti esistenti a scopo residenziale o turistico . ricettivo e/o per il tempo libero e con possibilità di mantenimento di tutta la SUL esistente e legittima. È consentita la realizzazione di pertinenze a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

9. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; **gli** elementi accessori e pertinenziali **dovranno essere** eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

10. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero che tenga conto dell'inserimento delle nuove attività del contesto territoriale e ambientale; il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, le urbanizzazioni e i parcheggi necessari e quanto altro utile per un razionale inserimento dei nuovi volumi nel contesto rurale e ambientale .

11. Per gli edifici realizzati in difformità del precedente Strumento Urbanistico ma regolarizzati con Concessioni Edilizie in sanatoria a seguito di leggi speciali Statali o Regionali, relative ad abusi edilizi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'Art.38 del presente RU. Per quanto riguarda la ristrutturazione urbanistica lo spostamento dei volumi o gli accrescimenti consentiti in base al presente R.U dovranno essere accorpati al fabbricato principale; in mancanza di questo i nuovi volumi dovranno essere accorpati in unico fabbricato con le caratteristiche architettoniche dei fabbricati rurali.

Art. 39.RU - Aree per colture ortoflorovivaistiche, colture in vitro e per la micropropagazione I EsI



Simbolo grafico

1. Si tratta di una particolare area agricola esistente di tipo innovativo e stante la specifica sua natura (peraltro all'interno della UTOE n. 3 "Riaccio", di notevole valore ambientale) si prevede il ricorso al piano attuativo esteso all'intera area per la realizzazione di Nuova Edificazione o di Ampliamenti (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata). Il piano attuativo dovrà contemperare le esigenze della produzione con la qualità della stessa e dell'ambiente in cui la produzione è inserita; a tal fine i suoi contenuti e i suoi esiti saranno concordati e convalidati con il concorso degli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale.

2. È sempre ammessa sull'area, mediante intervento diretto, la realizzazione di serre e la coltura all'aperto delle specie vegetali prodotte.

3. È consentita la realizzazione di una abitazione per il custode e/o titolare dell'azienda, fino ad un massimo complessivo di 75 m² di SUL.

Art. 40.RU - Prescrizioni ambientali

1. Per qualunque tipo di intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate le prescrizioni per le trasformazioni relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di Valutazione degli Effetti Ambientali.

2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento .

3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici .

4. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate .

5. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi .

6. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente .

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Disciplina per la Trasformazione

Art. 41.RU È Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale

(Zone territoriali omogenee C) È UTOE 1 È 2

simbolo grafico



1. Sono zone territoriali omogenee "C" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

2. In tali zone il RU si attua obbligatoriamente mediante Piano Attuativo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata). **Per la loro utilizzazione si fa riferimento anche all'Art. 7 comma 8 delle Í Norme Generali.**

3. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste per le Zone a prevalente destinazione residenziale dalle presenti norme. Le destinazioni non residenziali, compatibili, possono raggiungere una quota massima pari al 20% della superficie utile realizzabile e devono raggiungere le quote minime, ove previste, nei singoli comparti. Tali destinazioni non residenziali potranno essere previste in sede di formazione dello strumento attuativo particolareggiato ed organicamente collocate all'interno delle previsioni del piano particolareggiato stesso.

4. Eventuali successive variazioni nella localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali, compatibili, non potranno comunque eccedere la quota massima ammessa pari al 20%, di cui sopra, e non dovranno compromettere l'assetto urbanistico generale dell'area. In ogni caso, in sede di approvazione dei Piani Particolareggiati attuativi, lo standard urbanistico dovrà essere dimensionato con riferimento alle destinazioni residenziali e non residenziali consentite.

5. L'eventuale insediamento di esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio non potrà superare **il 50%** della SUL **di cui al punto 3**, ammessa per destinazioni diverse dalla residenza e non potrà comunque assumere la configurazione di **%centro commerciale+**, di **%complesso commerciale di vicinato+** o di **%area commerciale integrata+**.

6. Nell'ambito delle "Zone territoriali omogenee C" si distinguono i seguenti comparti, ciascuno soggetto a intervento urbanistico preventivo, mediante Piano Particolareggiato:

- 1) Comparto %Gr1+. %Gr2+. %Gr3+. %Gr4+. %Gr5+
- 2) Comparto "C1+. %C2+. %C3+. %C4+. %C5+. %C6+. %C7+. %C8+. %C9+. %C10+. %C11a+. %C11b+

7. In tali Comparti valgono gli indici e le prescrizioni riportati nel seguito del presente articolo, oltre alle previsioni e determinazioni grafiche previste sugli elaborati grafici del RU per ciascun Comparto.

8. **Gli interventi di nuova edificazione previsti in ambiti compresi nel patrimonio collinare (come definito dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), seppure interni alle UTOE, dovranno essere supportati da idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'ambito Area Pisana, parte dell'implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano del P.I.T.**

1. Comparti "Cr1" "Cr2" "Cr3" "Cr4" "Cr5"



simbolo grafico

1. Tali compartimenti, già previsti nella precedente VG allo strumento urbanistico comunale quali "Zone residenziali di espansione C", risultano oggi già urbanizzati e, in gran parte, realizzati. Nel caso di eventuali interventi all'interno di questi compartimenti valgono le prescrizioni previste dai Piani Particolareggiati di Attuazione approvati e dalle loro Convenzioni.

2. Sugli edifici esistenti sono ammesse le seguenti Categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Demolizione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione, Demolizione con conseguente Nuova Edificazione (nel rispetto delle prescrizioni e quantificazioni del Piano Attuativo ancorché scaduto), Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

2. Comparti "C1" - "C2" "C3" "C4" "C5" "C6" "C7" "C8" "C9" "C10" "C11a" "C11b"



1. Sono i compartimenti previsti dal RU per la nuova edificazione. All'interno di questi Compartimenti il RU individua: aree per parcheggi, per rete stradale, per verde pubblico attrezzato e per altre opere di urbanizzazione, oltre alle Aree di Cessione (AdC - Cfr.). Tutte queste aree concorrono, come superficie, al computo degli indici di fabbricabilità territoriale di base (Itb) e maggiorato (Itm) secondo le modalità previste dalle NTA.

2. In sede di redazione del Piano Attuativo, tali destinazioni devono essere rispettate, anche se restano possibili eventuali lievi aggiustamenti che non modifichino le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e il disegno della maglia urbanistica prevista.

3. Il Piano Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso riportati in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente), e, ove in difetto, deve soddisfare le seguenti prescrizioni in materia di urbanizzazioni come limite minimo

inderogabile in rapporto alla SUL prevista dal Piano Attuativo stesso. Il Piano Attuativo può permettere l'intervento per stralci funzionali a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

4. Tutti i Comparti di nuova urbanizzazione di tipo prevalentemente residenziale (C+) sono soggetti alla possibile realizzazione di Piani integrati di intervento predisposti dal Comune nell'ambito della disciplina regionale contenuta nel Programma di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). L'attuazione degli interventi può avvenire per Iniziativa privata e per Iniziativa pubblica; in quest'ultimo caso sulle aree individuate si intende apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'Art. 55, Lettera g), della LR n. 1/2005. Per le aree interessate non si applica la disciplina della Perequazione urbanistica e gli indici urbanistici consentiti sono quelli per gli interventi con Perequazione (Utm).

A - Superfici e opere di Urbanizzazione Primaria (SUP)

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

- Parcheggio pubblico = 5 mq / 30 mq **di SUL**
- Posti Auto pubblici per portatori di handicap = 1 PA / 50 PA
- Verde pubblico attrezzato = 12 mq / 30 mq **di SUL**
- Strade pubbliche:

La viabilità pubblica espressamente evidenziata negli elaborati grafici del RU avrà le caratteristiche espressamente per esse previste.

- Piste ciclabili e pedonali;
- Aree per attrezzature tecnologiche di servizio all'insediamento.

Realizzazione di opere:

- Sistema di smaltimento fognante
- Sistema di distribuzione dell'acqua
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica
- Sistema di distribuzione del gas metano
- Arredo urbano e segnaletica pubblica
- Illuminazione pubblica
- Rete telefonica

B - Superfici di Urbanizzazione Secondaria (SUS)

Cessione di aree o monetizzazione con riferimento all'apposita vigente Delibera di Consiglio Comunale:

- Aree per SUS = 10 mq / 30 mq **di SUL**

C - Parcheggi privati

Le superfici per parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni, dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 1 Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali delle presenti NTA, in relazione alla residenza e alle altre destinazioni compatibili.

D È Perequazione

I comparti partecipano alla Perequazione (cfr. relativo Articolo) secondo le modalità per ciascuno indicate.

E - Superficie permeabile.

È prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 25% della Superficie territoriale al netto della Superficie coperta.

F È Incentivazione della sostenibilità della Edificazione

Quando il progetto preveda:

- *Integrazione tra ambiente e la costruzione*
 - favorevole rapporto con fasce elioterme
 - protezione dai venti
 - sistemi naturali di termoregolazione
 - utilizzo di impianti ad energia solare
 - soluzioni innovative per i cicli delle acque
- *Ricorso a componenti costruttivi eco . compatibili*
 - materiali bio - ecologici certificati
 - componenti bio . ecologici certificati
 - riscaldamento e raffrescamento privi di emissioni tossiche
- *Contenimento del consumo energetico*
 - Isolamento termico dell'involucro, eliminazione dei ponti termici, trasmittanza $K_{med} < 0,7 \text{ Cal / mq hC}$
 - vetri di tipo basso emissivo
 - ventilazioni e captazioni attive del calore naturale
 - pannelli radianti a bassa temperatura
 - illuminazione naturale di almeno 80% della superficie
- *Compatibilità con il paesaggio locale*
 - uso di elementi tipologici locali
 - composizione architettonica derivante da una dimostrata analisi critica del contesto
 - progettazione di opere di integrazione con il contesto circostante
 - uso di soluzioni a basso impatto o di ingegneria naturalistica per la viabilità ed i parcheggi

per le componenti significative di ognuna delle categorie sopra riportate, l'Amministrazione Comunale, in sede di Convenzione, potrà autorizzare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) maggiorato del 15%.

3. Prescrizioni di Comparto.

Comparto "C1" simbolo grafico



1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata.

2. Il Comparto risulta collocato in fregio al Capoluogo e contermina al limite delle coltivazioni ad uliveto e, pertanto, il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni tipologiche per l'edificazione: in particolare, è prescritta la realizzazione di coperture a falde con manto di copertura in embrici e coppi in cotto alla Toscana. Per le aree verdi di pertinenza dei fabbricati o per quelle di tipo pubblico si dovranno prescrivere piantumazioni (principalmente ad ulivo) comunque in grado di non compromettere la qualità paesaggistica della zona.

3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica:

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,50 mq /mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,22 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 2 piani
- b) Altezza massima = ml 7,50
- c) Distanza dalle strade = ml 5,00
- d) Distanza dai confini = ml 5,00
- e) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, a corte, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C2" simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata .
 2. Il Comparto risulta collocato a Cascine di Buti in fregio alla Strada Sarzanese Valdera, pertanto, il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni tipologiche per l'edificazione: in particolare, è prescritta la realizzazione di coperture a falde con manto di copertura in embrici e coppi in cotto alla Toscana.

3. Nel comparto è già individuata parte di area a verde pubblico di piano particolareggiato che fa parte della superficie territoriale. In detta area va ricompresa la zona ex lavatoi pubblici di proprietà comunale per la quale il piano particolareggiato dovrà prevedere il restauro e il recupero quale testimonianza storica e ambientale, da ricomprendersi anche nelle opere di urbanizzazione primaria. Detta area non fa parte comunque della superficie territoriale.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione non è prevista la perequazione urbanistica, si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

- a) Indici territoriali di utilizzazione (Ut) = 0,20 mq /mq
- b) Altezza del fabbricato = 2 piani
- c) Altezza massima = ml 7,50
- d) Distanza dalle strade = ml 5,00
- e) Distanza dai confini = ml 5,00
- f) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- g) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, a corte, in linea.
- h) A schiera con non più di sei unità abitative continue.

Comparto "C3" simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata .
2. Il comparto risulta collocato in Loc. La Croce su un'area posta nella parte pianeggiante tra la Via Gramsci e il Rio Magno.
3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiore (Utm) = 0,50 mq / mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.

Comparto "C4" simbolo grafico

Sostituito con la norma **Í Sottozona omogenea Í Bc2 + IDC (Comparti 1-2-3)Í pag. 96 ter.**

Comparto "C5" Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata .
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti in un'area compresa tra Via Vecchia delle Vigne e Via Don Minzioni.
3. L'Amministrazione Comunale potrà delegare l'elaborazione e la formazione del Piano all'Iniziativa Privata, mantenendo, anche attraverso una

specifica consulenza tecnica di propria indicazione, la supervisione condizionante delle varie fasi, fino all'approvazione del Piano e della relativa Convenzione.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,50 mq /mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C61 Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata.

2. Il comparto risulta collocato in Cascine di Buti in un'area compresa tra Via Martiri della Libertà e Via Vecchia delle Vigne.

3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq /mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00

- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C7I Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata.
2. Il comparto risulta collocato in Loc. La Croce in area compresa tra Via Vecchia delle Vigne e la Strada Sarzanese Valdera.
3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq / mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C8I Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata.
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti, in un'area compresa tra la Via della Tura e la Via Turati.
3. La previsione di un nuovo insediamento residenziale in tale zona è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di carattere generale alle seguenti prescrizioni alla trasformazione: il piano attuativo dovrà tener conto della presenza del fosso del quale dovrà essere mantenuta la funzionalità e dal quale dovranno essere mantenute opportune distanze di rispetto. L'attuazione di tale

previsione è subordinata alla soluzione dei problemi che determinano la fragilità idraulica della zona, a meno che sia dimostrato che si possono raggiungere condizioni di autosicurezza locale senza produrre alcun aggravio alla fragilità idraulica delle aree circostanti.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq / mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C9" Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata.
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti Via La Ciona.
3. La previsione di un nuovo insediamento residenziale in tale zona è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di carattere generale alle seguenti prescrizioni alla trasformazione: l'attuazione della previsione è vincolata alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica del Rio del Seracino: a meno che sia dimostrata la possibilità di mantenere invariati gli attuali afflussi d'acqua all'interno dell'alveo del Rio del Seracino.
4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq / mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C10" Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Privata.
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti lungo la Strada Sarzanese Valdera in uscita dal centro abitato.
3. La previsione di un nuovo insediamento residenziale in tale zona è subordinata, oltre al rispetto delle norme di carattere generale, alle seguenti prescrizioni alla trasformazione: l'attuazione della previsione è vincolata alla esecuzione di studi idraulici che definiscano i livelli di rischio e ad una progettazione finalizzata a creare condizioni di autosicurezza locale, senza costituire aggravio della situazione del contorno.
4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq / mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,25 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.

- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C11a" Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata.

2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti tra la Via eroi dello Spazio e la Ex Ferrovia Lucca-Pontedera.

3. L'Amministrazione Comunale potrà delegare l'elaborazione e la formazione del Piano all'Iniziativa Privata, mantenendo, anche attraverso una specifica consulenza tecnica di propria indicazione, la supervisione condizionante delle varie fasi, fino all'approvazione del Piano e della relativa Convenzione.

4. Il Comparto partecipa, con il successivo "C11b", alla formazione della nuova centralità urbana di Cascine di Buti (Forum) e, quindi, dovrà conseguire un più alto mix di funzioni rispetto ai normali Comparti residenziali. A tal fine in Piano Attuativo dovrà prevedere un assetto planivolumetrico di zona e caratteri architettonici di qualità per le edificazioni in grado di favorire il carattere della zona. Si prescrive un limite minimo del 20% della SUL ammissibile che dovrà essere destinato a funzioni diverse dalla residenza tra quelle con essa compatibili (cfr. Art. Zone a prevalente destinazione residenziale), in particolare di tipo terziario, commerciale, di servizio alla persona.

5. Anche le aree verdi pubbliche e private, la prevista piazza centrale e le altre infrastrutture per la mobilità dovranno assicurare, oltre ad un alto standard di vivibilità e di qualità, la suddivisione tra percorsi e spazi di sosta meccanizzati e percorsi e spazi di sosta pedonali e/o ciclopeditoni.

6. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq / mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,30 mq / mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea.
- g) A schiera con non più di sei unità abitative continue.



Comparto "C11b1 Simbolo grafico

1. In tale area si interviene con piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata.

2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti tra la Via eroi dello Spazio e la Ex Ferrovia Lucca-Pontedera.

3. L'Amministrazione Comunale **in caso di** elaborazione e formazione del Piano di Iniziativa Privata, **mantiene**, anche attraverso una specifica consulenza tecnica di propria indicazione, la supervisione condizionante delle varie fasi, fino all'approvazione del Piano e della relativa Convenzione.

4. Il Comparto partecipa, con il precedente C.11a1, alla formazione della nuova centralità urbana di Cascine di Buti (Forum) e, quindi, dovrà conseguire un più alto mix di funzioni rispetto ai normali Comparti residenziali. A tal fine in Piano Attuativo dovrà prevedere un assetto planivolumetrico di zona e caratteri architettonici di qualità per le edificazioni in grado di favorire il carattere della zona.

5. Collocandosi il Comparto a cerniera tra la zona residenziale di Cascine e la zona a prevalente destinazione non residenziale di tipo artigianale e industriale e commerciale, il Piano Attuativo dovrà prescrivere e prevedere l'edificazione di **almeno** una struttura di tipo turistico-ricettivo (**sono escluse le residenze turistico-alberghiero**), **nonché una o più delle seguenti destinazioni:** commerciale, direzionale, terziario e di servizio alla persona, **con le articolazioni prescritte al successivo punto 8. La struttura turistico ricettiva dovrà essere realizzata con priorità sull'intervento generale, anche nel caso di un intervento a stralcio in subcomparto.**

6. Le aree verdi pubbliche e private e tutte le infrastrutture per la mobilità dovranno assicurare, oltre ad un alto standard di vivibilità e di qualità, la suddivisione tra percorsi e spazi di sosta meccanizzati e percorsi e spazi di sosta pedonali e/o ciclopeditoni.

7. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Con Perequazione urbanistica::

Area di Cessione (AdC) = 15% della Superficie Territoriale (ST) da reperirsi nel Comparto.

Indice Territoriale di Utilizzazione Maggiorato (Utm) = 0,60 mq /mq

Senza Perequazione urbanistica:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,30 mq / mq

Altri parametri:

- | | |
|---------------------------|--|
| a) Altezza del fabbricato | = 5 piani per struttura turistico ricettiva |
| | 3 piani per edifici residenziali |
| b) Altezza massima | = ml 17,50 per struttura turistico ricettiva |

- ml. 10,50 per edifici residenziali
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 7,50
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea, a torre, a schiera con non più di sei unità abitative continue.

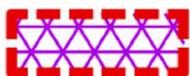
8. Articolazione delle destinazioni d'uso di zona.

La destinazione d'uso del comparto, sia nel caso che l'intervento venga effettuato con perequazione sia nel caso venga effettuato senza perequazione, dovrà essere così articolata:

- massimo il 75% dell'indice territoriale di utilizzazione dovrà essere destinato a residenza;
- minimo il 25% dell'indice territoriale di utilizzazione dovrà essere destinato ad almeno una struttura di tipo turistico-ricettiva (sono escluse le residenze turistico-alberghiero), nonché una o più delle seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, terziario e di servizio alla persona.

Art. 42.RU - Zone commerciali e produttive di espansione Dbö.

(Zone territoriali omogenee D)



simbolo grafico

1. Le Zone a prevalente destinazione non residenziale di espansione di tipo Db, destinate ad insediamenti industriali ed artigianali di espansione, sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati negli elaborati grafici del presente RU e soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Attuativo (Piani particolareggiati e Piani per gli Insediamenti Produttivi . PIP), alla cui approvazione sono subordinate i successivi Permessi di costruire.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dall'Art. 14 delle Norme Generali %Zone a prevalente destinazione non residenziale+.

3. L'area relativa al Piano Attuativo non può essere suddivisa in lotti di Superficie fondiaria, Sf, inferiore a 1.000 metri quadrati.

4. Le Categorie di intervento ammesse per queste Zone sono la Nuova edificazione e l'eventuale Demolizione con successiva Nuova edificazione.

Il Piano Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Attuativo le aree e le localizzazioni per le urbanizzazioni, come individuate nella cartografia del RU, devono essere rispettate anche se restano possibili eventuali variazioni che non modifichino in diminuzione le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

Aree ed opere di urbanizzazione:

- Strade pubbliche;
 - Piste ciclabili e pedonali;
 - Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
 - Verde pubblico attrezzato e attività collettive pubbliche in misura non inferiore al 10% della St;
 - Parcheggio pubblico alberato in misura non inferiore al 5% della St;
- Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono a tutti gli effetti integrate dalle seguenti:
- Sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
 - Opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche (laminazione);
 - Opere per la regimazione locale delle piene.

Opere di urbanizzazione:

- Sistemi di smaltimento fognante;

- Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia;
- Sistema di distribuzione dell'acqua;
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica ed informativa;

5. Le superfici per autorimesse e/o parcheggi pertinenziali privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dal relativo Articolo delle presenti NTA.

6. Parametri urbanistici

- Indice di Utilizzazione territoriale, Ut = 0,50 mq / mq
(definisce la SUL ammissibile)
- Rapporto massimo di copertura = 70% della SF
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.

- Distanza dalle strade = m 10,00

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia del RU, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

- Distanza tra fabbricati = m 10,00
- Larghezza minima delle strade = m 8,00
al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.
- Verde privato e parcheggi = 10% della SF
- Altezza max = ml 10,50

fatti salvi attrezzature e volumi tecnici

7. Le Convenzioni costitutive dei Piani Attuativi dovranno contenere esplicitamente i termini sia temporali che economici della partecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di Urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori.

8. Le convenzioni costitutive dei piani attuativi dovranno contenere esplicitamente i termini sia temporali che economici della partecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori.

Art. 43.RU - Zone per stoccaggio rifiuti non inquinanti oDcö.

(Zone territoriali omogenee D)



simbolo grafico

1. La Zona a prevalente destinazione non residenziale di espansione di tipo Dc sono zone in cui è possibile insediare attività di stoccaggio di materiali di recupero non inquinanti, in conformità e nel rispetto di tutte le Leggi e le norme che regolano tali attività. Tali Zone sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati negli elaborati grafici del presente RU e soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Attuativo (Piani particolareggiati e Piani per gli Insediamenti Produttivi . PIP), alla cui approvazione sono subordinate i successivi Permessi di costruire.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse, compatibilmente con quanto previsto all'Art. 14 delle Norme Generali %zone a prevalente destinazione non residenziale+.

3. Valgono per tali zone tutte le prescrizioni, i parametri e le condizioni sopra previste per le analoghe zone di tipo Db.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

- Indice di Utilizzazione territoriale, Ut = 0,50 mq / mq
(definisce la SUL ammissibile)
- Rapporto massimo di copertura = 70% della SF
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.

- Distanza dalle strade = m 10,00

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia del RU, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

- Distanza tra fabbricati = m 10,00
- Larghezza minima delle strade = m 8,00
al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.
- Verde privato e parcheggi = 10% della SF
- Altezza max = ml 10,50

fatti salvi attrezzature e volumi tecnici

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Disciplina per la Riqualificazione

Art. 44.RU - Area Del Riaccio È (cfr. Art. 21 PS)

(Zone territoriali omogenee F) È UTOE n. 3



simbolo grafico

1. Si tratta della vasta area individuata dal quadro conoscitivo del PS in cui si evidenziano le peculiari caratteristiche di pregio ambientale. La Zona è definita dal PS quale UTOE n. 3 ed è delimitata dalle pendici del Monte Doro e dal corso d'acqua denominato "Serezza". L'area è interessata dal corso deviato del Rio Magno detto "Riaccio". Attualmente l'area ha destinazione agricola. È presente una struttura specializzata per ricerche ed innovazioni di tipo agricolo ed un lago artificiale per la pesca sportiva e servizi di ristoro.

2. L'area complessiva è suddivisa in due sottozone: una zona esclusivamente sportiva nella quale dovranno essere ricavate attrezzature "adiche" come campo sportivo, campi per sport vari e le necessarie infrastrutture di servizio; una zona per il tempo libero attrezzata per strutture all'aperto con piste di pattinaggio, piste ciclabili o altre attività non strettamente legate allo sport. Le attività più specifiche delle due sottozone sono di esclusiva competenza del Piano **Complesso di Intervento (come definito agli articolo 56 e 57 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005)** che ne dimensionerà la forma e le dimensioni necessarie. I dati urbanistici saranno quelli definiti dal Piano **Complesso di Intervento. In caso di Project Financing il Piano è sostituito dal Project stesso e può interessare stralci funzionali.**

3. Il Piano **Complesso di intervento ovvero il Project Financing saranno sostenuti dalle procedure di valutazione previste dalla normativa vigente e si avvarranno** delle indicazioni e prescrizioni derivanti dal quadro conoscitivo e dalle NTA del PS.

4. All'interno dell'UTOE 3 sono comprese una zona "Bb", una zona "Dr" ed una zona "Es" per le quali valgono le relative norme del presente RU.

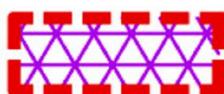
5. Per dette zone, fino alla elaborazione e all'approvazione del Piano Complesso di Intervento **ovvero del Project Financing**, sono ammessi interventi di recupero e di manutenzione degli edifici esistenti e **interventi mirati al** miglioramento delle opere di sistemazione del suolo e di prevenzione e protezione idraulica dei corsi d'acqua presenti.

6. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, mediante intervento diretto, la realizzazione di infrastrutture (pubbliche o private) compatibili con le finalità e i caratteri ambientali della zona e tali da non pregiudicare la fattibilità del Piano Complesso di

Intervento **ovvero del Project Financing**. Sono richieste particolari accortezze in ordine alle piantumazioni (di tipo autoctono), all'uso dei materiali (tipici della tradizione agricola locale) e alla qualità ambientale ad architettonica; in assenza del Piano **ovvero del Project Financing** gli interventi di Nuova Edificazione non potranno comunque avere un'altezza superiore a ml **12,50**.

Art. 45.RU È Aree produttive riconvertibili o da trasferire.

(Zone territoriali omogenee D-B)



simbolo grafico

1. Tali Zone, poste in modo disorganico nel contesto delle compagini urbane ed identificate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RU, sono attualmente utilizzate per fini di tipo produttivo artigianale ed industriale. Il RU, in conformità al disposto del PS, favorisce ed incentiva la loro dismissione e la loro riqualificazione mediante la loro trasformazione in zone di tipo Bc. A tal fine in caso di Demolizione con successiva Nuova Edificazione o di Ristrutturazione si dovranno usare per esse le prescrizioni, i criteri ed i parametri previsti per le Zone a prevalente destinazione residenziale di tipo Bc.

2. In tal caso in queste Zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo **13 delle Norme Generali** %zone a prevalente destinazione residenziale+. Gli Interventi saranno tutti del tipo Diretto con Convenzione (Bc + IDC), sia per la definizione di eventuali istanze urbanistiche che per la realizzazione ed integrazione delle opere di urbanizzazione; varranno le incentivazioni per l'edilizia sostenibile previste per le Zone a prevalente destinazione residenziale **e le norme che prevedono la possibilità di utilizzare le aree mediante comparti funzionali.**

3. A titolo di incentivazione alla riqualificazione, **nel caso che, contestualmente all'intervento proposto, venga trasferita l'attività produttiva nelle zone a destinazione produttiva previste dal R.U.**, la SUL ammissibile, **da calcolarsi** sulla Superficie fondiaria disponibile, può essere elevata di un massimo del 20% rispetto a quella già ammissibile per le Zone a prevalente destinazione residenziale di tipo Bc + IDC.

4. **Sui complessi perimetrati come Áree produttive riconvertibili o da trasferire, in assenza di intervento di riqualificazione**, sono ammesse le seguenti categorie di intervento diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5. In assenza di intervento di riqualificazione non è ammessa variazione delle destinazioni d'uso rispetto a quelle in essere all'atto di adozione del PS.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO

Art. 46.RU È Riferimenti e prescrizioni

1. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio si sostanzia dei criteri di coordinamento e di perequazione tra le scelte localizzative e della disciplina della distribuzione e della localizzazione delle destinazioni d'uso di cui agli appositi Articoli

- a) Variazione della Destinazione d'uso.
- b) Zone a prevalente destinazione residenziale.
- c) Zone a prevalente destinazione non residenziale.
- d) Perequazione

2. In relazione alla regolamentazione dell'accessibilità fa proprie le determinazioni della legislazione nazionale e regionale in materia, come tradotte nelle norme del Regolamento Edilizio. Analogamente, in materia di mobilità, oltre alle indicazioni di cui al Piano dei Servizi e della Qualità urbana e alla loro traduzione negli elaborati grafici del RU, si prescrive il rispetto delle norme del nuovo Codice della Strada, delle s.s.m. e i. e delle relative circolari applicative.

3. In ordine alla gestione di eventuali emergenze si fa esplicito riferimento ai contenuti e alle determinazioni del Piano Comunale di Protezione Civile adottato con Delibera di CC n. 20 del 29.04.2004.

4. In ordine alla gestione degli orari e dell'assetto acustico si esplicito riferimento ai contenuti e alle determinazioni dei relativi Piani Comunali.

5. In ordine alla localizzazione degli impianti telefonici e di radio, tele trasmissione di fa esplicito riferimento all'apposito Regolamento comunale.

NORME PARTICOLARI E PRESCRIZIONI FINALI

Art. 47.RU È Sostenibilità ambientale ed energetica

Stante le caratteristiche del territorio comunale ed ai fini della sostenibilità ambientale ed energetica, sul territorio, con integrazioni tra l'ambiente e la costruzione con priorità per le zone ad impianti di diffusione radiofonica, televisiva e cellulare, per le zone per attività produttiva e sui fondo valle e comunque a seguito di dettagliata valutazione di impatto ambientale, si possono realizzare impianti di energia rinnovabile quali impianti di energia solare, eolica, idroelettrica, cogenerazione e soluzioni innovative per i cicli delle acque. Gli interventi effettuati all'esterno delle zone per attività produttive e delle zone a impianti di diffusione radiofonica e televisiva e cellulare sono soggetti a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nelle zone residenziali ad esclusione delle zone A è consentita l'installazione di piccoli impianti prevedendo lubicazione preferibilmente nelle pertinenze ed aree all'aperto.

Art. 48.RU - Fabbricati esistenti in zona omogenea F (a servizio della collettività Fb) e in zona soggetta a vincoli (cimiteriale e di rispetto della viabilità).

1. Sui fabbricati **che già avevano destinazione** residenziale **alla data di adozione della variante al Regolamento Urbanistico (28/09/2009)**, esistenti nelle **zone omogenee F (a servizio della collettività Fb)**, sono consentiti:

- per gli edifici con superficie totale netta inferiore a mq. 110 ampliamenti fino al raggiungimento di tale limite;
- per gli edifici con superficie totale netta compresa tra 110 mq e 120 mq **ampliamenti** fino ad un massimo del 10% della stessa; **a seguito** dell'ampliamento la superficie non potrà **risultare** superiore a 130 mq.

La superficie di ampliamento potrà essere realizzata anche su più piani, ma sempre nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio esistente.

Per gli interventi di cui sopra il rilascio del permesso a costruire **o l'efficacia della denuncia** di inizio attività, **sono** subordinati alla stipula di un atto unilaterale **o** obbligo, regolarmente registrato, in cui vengono definite le modalità **o** intervento, le destinazioni **o** uso e **o** impegno alla cessione bonaria del bene in caso di espropriazione.

2. **Sui fabbricati esistenti nelle zone a vincolo cimiteriale sono consentiti, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 166 del 2002 l'edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali, che modifica il R.D. n. 1265 del 1934, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della superficie totale netta e i cambi di destinazione d'uso, oltre a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il suddetto ampliamento è consentito in allineamento con l'edificio esistente. L'ufficio comunale competente può altresì consentire l'ampliamento a filo spazi pubblici.**

La superficie di ampliamento potrà essere realizzata anche su più piani, ma sempre nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio esistente.

3. Sui fabbricati esistenti nelle zone soggette a vincolo di rispetto della viabilità non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambiamento di destinazione d'uso. Gli ampliamenti e gli ampliamenti *à una tantum* (eventualmente previsti per la Zona Omogenea entro cui l'edificio ricade) fronteggianti le strade, sono possibili purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale, purché rispettino le fasce di rispetto stradale come definite agli articoli 26 e 28 del D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e sempre che risultino compatibili con la destinazione di zona. I dimensionamenti degli ampliamenti *à una tantum* sono quelli di cui al punto 1 del presente articolo.

4. Per gli interventi di cui al punto 3 il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della denuncia di inizio attività, sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato, in cui vengono definite le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso e l'impegno alla cessione bonaria del bene in caso di espropriazione.