



# Comune di Buti

Provincia di Pisa

## REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione  
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

**APPROVAZIONE**

**IL SINDACO**

Alessio Lari

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giuseppina Di Loreto

**PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.**

Arch. Giovanni Giusti

**UFFICIO DI PIANO**

Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)

Geom. Giacomo Matteucci

Geom. Daniele Luchetti

Arch. Andrea Chiti

Lorenza Felici

**STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

**STUDI GEOLOGICI**

Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

**STUDI IDRAULICI**

Consorzio di Bonifica Auser Bientina

**STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO**

Ingegnerie Toscane

Elaborato

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



# Sommario

NORME GENERALI.....	4
Art. 1 – Campo d’applicazione .....	4
Art. 2 – Elaborati del R.U. ....	5
Art. 2 bis – Perimetro dei centri abitati .....	6
Art. 3 – Validità del R.U. e relative varianti .....	7
Art. 4 - Preesistenze in contrasto con le previsioni di zona, immobili oggetto di condono e salvaguardie ...	7
Art. 5 – Poteri di deroga .....	8
Art. 6 – Modalità di attuazione del R.U. ....	9
Art. 7 - Piani Attuativi .....	10
Art. 8 - Validità dei Piani Attuativi e loro approvazione .....	11
Art. 9 – Le tipologie dei Piani Attuativi .....	12
Art. 10 –Standard urbanistici.....	12
Art. 11 - Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali.....	13
Art.11 bis – Destinazioni d’uso .....	14
Art. 12 - Variazione della Destinazione d'uso .....	14
Art. 13- Zone a prevalente destinazione residenziale .....	15
Art. 14 - Zone a prevalente destinazione non residenziale .....	16
Art. 15 – Perequazione .....	17
Art. 15bis – Ampiezza degli alloggi.....	17
IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI INDIVIDUATI DAL P. STRUTTURALE.....	19
Art. 16 - Disciplina per le Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica .....	19
Art. 17 - Disciplina per la Difesa del Suolo .....	22
Art. 17bis - Fattibilità delle trasformazioni .....	27
Art. 18 - Invarianti Strutturali e Luoghi con Statuto Speciale .....	27
Art. 19 - Sistema Territoriale Montano.....	29

<i>Art. 20 - Sistema Territoriale di Collina</i> .....	30
<i>Art. 21 - Sistema Territoriale di Pianura</i> .....	31
<i>Art. 22 – Sub - sistema delle aree boscate</i> .....	32
<i>Art. 23 - L’Area “RISERVA NATURALE PROVINCIALE” denominata “MONTE SERRA DI SOTTO”</i> .....	34
<i>Art. 24 – Le Aree “ANPIL” denominate “Stazione Relitta del Pino Laricio” e “Serra Bassa”</i> .....	35
<i>Art. 24.bis – Sito di Interesse Comunitario (SIC) “Monte Pisano”</i> .....	37
<i>Art. 25 - Sub - Sistema del Canale Emissario del Bientina</i> .....	37
<i>Art. 26 - Sub - Sistema del Rio Magno</i> .....	38
<i>Art. 27 - Vincoli e zone di rispetto</i> .....	38
<i>IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI INDIVIDUATI DAL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITA’ URBANA</i> .....	43
<i>Art. 28 - Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.</i> .....	43
<i>Art. 29 – Fa - Zone per la mobilità ed il tempo libero .</i> .....	44
<i>Art. 30 – Fb - Zone per attrezzature a servizio della Collettività</i> .....	46
<i>Art. 31 – Fc - Zone per attrezzature tecniche, manutentive e di interesse comunale</i> .....	48
<i>Art. 32 - Fd - Zone per le emergenze e l'uso temporaneo</i> .....	48
<i>Art. 32bis - Fe - Impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni</i> .....	48
<i>Art. 32 ter – Fr - Area Del Riaccio</i> .....	49
<i>Art. 32 quater– Fg– Area per ricovero animali domestici</i> .....	50
<i>DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE</i> .....	51
<i>Art. 33 - Classificazione delle zone di valore storico e ambientale e Zone di Recupero</i> .....	51
<i>IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DELL’ASSETTO TERRITORIALE ED URBANO CONSOLIDATO</i> .....	59
<i>Art. 34 – Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento</i> .....	59
<i>Art. 34bis – Zone a verde privato</i> .....	65
<i>Art. 35 – Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo Da</i> .....	66
<i>Art. 35bis – Zone a prevalente destinazione non residenziale per distributori carburanti di tipo Dc</i> .....	67
<i>Art. 36 – Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo turistico–ricettivo “ Dr”</i> .....	67
<i>Art. 37 - Disciplina del territorio rurale</i> .....	68

<i>Art. 38 - Prescrizioni urbanistiche per le aree a “Prevalente funzione agricola”</i> .....	70
<i>Art. 39 - Aree per colture orto–floro–vivaistiche, colture in vitro e per la micropropagazione “Es”</i> .....	76
<i>Art. 40 - Prescrizioni ambientali</i> .....	77
<i>IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</i> .....	78
<i>Art. 41 – Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale</i> .....	78
<i>Art. 42 - Zone commerciali e produttive di espansione “<del>Db</del>”</i> .....	89
<i>IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA</i> .....	92
<i>Art. 45 – Aree produttive riconvertibili o da trasferire</i> .....	92
<i>DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO</i> .....	94
<i>Art. 46 – Riferimenti e prescrizioni</i> .....	94
<i>NORME PARTICOLARI E PRESCRIZIONI FINALI</i> .....	95
<i>Art. 47 – Sostenibilità ambientale ed energetica</i> .....	95
<i>Art. 48 - Fabbricati esistenti in zona omogenea F (a servizio della collettività Fb) e in zona soggetta a vincoli (cimiteriale e di rispetto della viabilità)</i> .....	95

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### NORME GENERALI

#### ***Art. 1 – Campo d'applicazione***

1. Il Piano Regolatore Generale comunale (in conformità alla Legge n. 1150/42 e alla Legge Regione Toscana n. 1/2005 e loro successive modifiche) è composto da:
  - PIANO STRUTTURALE
  - REGOLAMENTO URBANISTICO
2. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.
3. Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico si compongono delle seguenti parti:
  - Norme generali
  - Il RU delle aree e degli elementi individuati dal Piano Strutturale
  - Il RU delle aree e degli elementi individuati dal Piano dei Servizi e della Qualità urbana
  - Disciplina particolareggiata per le zone di valore storico e ambientale
  - Il RU delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato
  - Il RU delle aree e degli elementi oggetto di trasformazione urbanistica
  - Il RU delle aree e degli elementi oggetto di riqualificazione urbanistica
  - Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio
  - Norme particolari e prescrizioni finali
  - Appendice I – Definizioni
  - Appendice II - Norme per le zone di valore storico ambientale e per il patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale
  - Appendice III – Fattibilità delle trasformazioni
  - Appendice IV – Criteri di indirizzo per la gestione del verde pubblico e privato
4. In armonia con gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni vincolanti del Piano Strutturale comunale (approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 30 del 28/06/2005) relativamente ai Sistemi, ai Sub-sistemi, alle Unità Territoriali Organiche Elementari, il Regolamento Urbanistico individua gli interventi sul territorio disciplinando:

- a. Disciplina per la Gestione del territorio e del patrimonio edilizio esistente:
- i. il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
  - ii. il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - iii. 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;
  - iv. le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - v. le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel pieno rispetto degli standard di legge;
  - vi. la disciplina del territorio rurale;
  - vii. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio in modo da coordinare le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
  - viii. la valutazione di fattibilità geologica degli insediamenti in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica idraulica allegati al presente RU;
  - ix. le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
- b. Disciplina delle Trasformazioni:
- i. gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - ii. gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - iii. gli interventi che, in ragione della complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi.
  - iv. le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
  - v. le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - vi. il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città;
  - vii. 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);
  - viii. la disciplina della perequazione di cui all'art.60 della LR n. 1/2005.

## **Art. 2 – Elaborati del R.U.**

1. Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Norme Tecniche di Attuazione

- Appendice I – Definizioni
- Appendice II - Norme per le zone di valore storico ambientale e per il patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale
- Appendice III – Fattibilità delle trasformazioni e relazione geologica
- Appendice IV – Criteri di indirizzo per la gestione del verde pubblico e privato
- TAV. 1 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Buti capoluogo, Panicale (UTOE 1) Castel di Nocco (UTOE 1a) scala 1: 2.000
- TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2) scala 1: 2.000
- TAV. 3 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Riaccio (UTOE 3) scala 1:2.000
- TAV. 4.1 - Destinazioni urbanistiche del territorio scala 1: 5.000 – inquadramento nord
- TAV. 4.2 - Destinazioni urbanistiche del territorio scala 1: 5.000 – inquadramento sud
- TAV. 5 – Aree protette: SIC, Riserva Naturale Provinciale ed A.N.P.I.L. scala 1: 10.000
- TAV. 6.1 – Tavola dei vincoli sovraordinati scala 1:5000
- TAV. 6.2 – Tavola dei vincoli sovraordinati scala 1:5000
- TAV. 7a – Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche – Buti
- TAV. 7b – Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche – Cascine
- Rapporto ambientale della VAS
- Sintesi non tecnica
- Valutazione di Incidenza Ambientale
- Allegato 1 – Studio di fattibilità per il potenziamento del sistema fognario nel Comune di Buti in località Cascine di Buti e La Croce.
- Allegato 2 – Studio idrologico-idraulico a supporto della variante al R.U. del comune di Buti - carta degli interventi di mitigazione e considerazioni sul trasporto solido
- Allegato 3 – Piano parcellare vincoli preordinati all’esproprio
- Indagini geologiche di supporto al Regolamento Urbanistico (2007) ed alla Variante al Regolamento Urbanistico (2009) per le aree non interessate dalla Variante di revisione e monitoraggio quinquennale (2012)

### ***Art. 2 bis – Perimetro dei centri abitati***

1. 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 l’edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.
2. Tale perimetro è individuato ai sensi dell’art. 55 della Legge Regione Toscana n. 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 – Validità del R.U. e relative varianti**

1. Il presente Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato.
2. Il Regolamento Urbanistico individua e definisce:
  - interventi di addizione agli insediamenti esistenti
  - ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico
  - interventi da attuare mediante piani attuativi
  - aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune
  - infrastrutture da realizzare e relative aree
  - programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche
  - individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
3. Ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, le previsioni di cui al comma precedente decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. stesso se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi.
4. 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 con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
5. Varianti al Regolamento Urbanistico sono ammesse purché non in contrasto con il PS.
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico il Comune effettua il monitoraggio di cui all'art. 13 della Legge Regione Toscana n. 1/2005. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal P.S., evidenziando altresì il saldo residuo per ogni UTOE e Sistema rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale e verificando il rispetto delle dotazioni minime di standard urbanistici. I dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/05 rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.
7. In conformità alle disposizioni dell'art. 13 comma 4 della L.R. n. 1/05, a partire dal secondo anno dall'approvazione dello strumento di pianificazione comunale (P.S.) e dell'atto di governo del territorio (R.U.), l'Amministrazione Comunale svolge, con cadenza almeno annuale, azione di monitoraggio degli effetti dei suddetti strumenti ed atti, con particolare riferimento alla verifica dell'attuazione progressiva delle quantità insediative previste dal Piano Strutturale, evidenziandone il saldo residuo, anche al fine della programmazione delle procedure concorsuali e partecipative e degli atti ricognitivi di cui agli artt. 41 e 45 delle presenti NTA.

### **Art. 4 - 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 per il paesaggio e quelli presentati, in termini conformi, mediante SCIA anteriormente alla data di adozione del presente R.U. o delle relative varianti, 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 dall'acquisizione del titolo abilitativo ovvero dal suo ritiro e siano terminati entro tre anni dalla data di inizio lavori. Per le varianti di cui all'art. 83 bis della Legge regione Toscana n. 1/2005, apportate in corso d'opera relative a permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del R.U. o a interventi oggetto di DIA/SCIA presentate prima della adozione del R.U. o delle relative varianti, vigono le norme in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo o della presentazione della SCIA.
3. I Piani Attuativi sottoelencati, presentati anteriormente alla data di adozione della variante urbanistica di monitoraggio, sono sottoposti alla disciplina normativa del Regolamento Urbanistico previgente e delle eventuali varianti approvate contestualmente ai Piani Attuativi stessi:
  - a. Piano di Lottizzazione comparto C10a approvato definitivamente con delibera C.C. n. 43 del 29/09/2010;
  - b. Piano di Lottizzazione comparto C10b presentato in data 30/03/2011 prot. 3314 sospeso per integrazione documentale;
  - c. Piano di Lottizzazione comparto C6a approvato definitivamente con delibera C.C. n. 35 del 06/09/2010 integrata con delib. C.C. n. 39 del 22/07/2011;
  - d. Piano di Lottizzazione comparto C7 presentato in data 15/09/2010 prot. 5906 sospeso per integrazione documentale;
  - e. Piano di Recupero n. 9 approvato definitivamente con delibera C.C. n. 17 del 15/05/2011, variante approvata con delib. C.C. n. 30 del 04/06/2012, convenzione sottoscritta in data 23/06/2011 rep n. 24.949 registrata a Pontedera il 28/06/2011;Per i Piani di Lottizzazione di cui ai punti "b" e "d", per i quali è in corso il procedimento istruttorio, le disposizioni di cui al presente comma si applicano fino alla conclusione di detto procedimento; nel caso che questo non dia luogo all'adozione del Piano Attuativo, le eventuali successive proposte di Piano saranno soggette alla disciplina di cui al successivo art. 41.
2. Per i Piani Attuativi 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 R.U. adeguandosi ad esso.
3. In parziale deroga alle disposizioni del precedente comma 1, gli immobili oggetto di positivo condono, anche se realizzati con materiali precari, possono essere oggetto di intervento diretto di Ristrutturazione Edilizia di cui al comma 2 lettera d) punto 1 dell'art. 79 L.R. n. 1/05 (demolizione con fedele ricostruzione) con strutture e finiture idonee alla sismicità e al decoro del comune.

### **Art. 5 – Poteri di deroga**

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 54 della Legge Regione Toscana n. 1/05 e nei limiti ivi indicati, previa apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, potranno essere autorizzare deroghe al presente R.U.

## **Art. 6 – Modalità di attuazione del R.U.**

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata ed attraverso Interventi Edilizi Diretti (Permesso di Costruire, S.C.I.A., o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente). Entrambe le modalità possono essere subordinate a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nei casi previsti dalla normativa vigente e dal presente R.U.
2. Constituiscono ulteriore modalità attuativa del R.U. i Piani Complessi di Intervento di cui al successivo comma 4 e gli Interventi di Rigenerazione Urbana di cui al successivo comma 5.
3. I Piani Attuativi (P.A.) sono atti di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio comunale (art. 65 L.R. n. 1/05). Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle seguenti tipologie di piano (articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1):
  - PL – Piani di lottizzazione
  - PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
  - PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
  - PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
  - PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativi
  - PAPMAA - Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale
4. Piani Complessi d'Intervento: Il Comune, in conformità con il P.S. può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio in conformità all'art. 56 della LR n°1/2005. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:
  - a. le risorse del territorio utilizzate;
  - b. le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano, nonché le valutazioni degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;
  - c. la fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni in esso 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 pianoL'efficacia del piano complesso di intervento é disciplinata dall'art. 57 della LR n 1 / 2005.
5. Interventi di rigenerazione urbana: Il Comune, secondo le procedure di cui agli artt. 74 quinquies e 74 sexies della L.R. n. 1/2005, può promuovere interventi volti alla rigenerazione delle aree urbane connotate da fenomeni di degrado urbanistico e socioeconomico, approvando, sulla base degli atti di ricognizione di cui all'art. 74 quinquies comma 2 della predetta legge, specifici Piani di Intervento subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, che costituiscono integrazione degli atti di governo del territorio.

## **Art. 7 - Piani Attuativi**

1. Efficacia dei Piani Attuativi: i piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del RU o dei Piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio. 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 normativa regionale sugli espropri.
2. Nei casi di contrasto con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i PA sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
3. Nella formazione dei PA il Comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione di ciascun piano.
4. Per la realizzazione degli interventi dei PA per i quali è ammessa l'iniziativa privata, si attuano le procedure di cui all'art. 66 della L.R. n. 1/05.
5. La presente normativa e gli elaborati grafici di R.U. individuano le zone la cui trasformazione urbanistica è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo. Ove non esplicitamente escluso dalla specifica normativa di zona, è ammessa, in presenza dei requisiti di cui all'art. 66 comma 1 della L.R. n. 1/05 e/o secondo le modalità di cui al successivo comma 6, la presentazione di Piani Attuativi relativi a porzioni del comparto urbanistico che possiedano le caratteristiche di subcomparto funzionale rispetto all'intero ambito interessato. In tali casi, l'approvazione dei Piani Attuativi relativi ai subcomparti individuati è subordinata alla preventiva redazione di un planivolumetrico complessivo esteso all'intero comparto, contenente indicazioni progettuali relative all'assetto urbanistico proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie; tali indicazioni dovranno garantire un disegno organico del tessuto di nuova formazione ed il suo corretto inserimento rispetto al contesto urbanistico ed ambientale, il rispetto degli standard urbanistici prescritti, l'ubicazione ed il dimensionamento delle opere di urbanizzazione in funzione dell'attuazione dei restanti stralci funzionali. 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.
6. L'approvazione di Piani Attuativi relativi a subcomparti funzionali dei comparti di iniziativa privata individuati dal R.U. è ammissibile quando vi sia la documentata impossibilità di realizzare un Piano Attuativo unitario per tutto il comparto e purché sia garantito il carattere di funzionalità del subcomparto proposto, dato dal verificarsi dei seguenti requisiti:
  - rispetto dei parametri urbanistici e delle prescrizioni di RU per il comparto in oggetto, con particolare riferimento al rapporto generale tra aree fondiarie e non (strade, parcheggi, verde pubblico e di connessione urbana e paesaggistica, zone di rispetto, ecc.); al fine di non penalizzare né premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali, le eventuali aree in eccedenza di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale che dovessero alterare il predetto rapporto, dovranno essere attuate in uno stralcio successivo;
  - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche con ubicazione e dimensionamenti tali da consentire il successivo completamento funzionale per l'intero comparto, in conformità con il disegno urbano del R.U., oltre a garantire la piena funzionalità del sub comparto in oggetto; il tutto opportunamente concordato con gli

Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con l'impianto urbano prescritto e/o indicato dal R.U.;

- bilanciamento delle opere di urbanizzazione e degli oneri di cessione, da effettuare e dimostrare sulla base di reali impegni di spesa e valutazioni di mercato, che dovrà essere accettato da tutti gli aderenti al comparto con sottoscrizione di specifico impegno previamente all'adozione del Piano Attuativo relativo al subcomparto. In alternativa l'A.C. si riserva di esprimere parere vincolante in merito.

In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; l'impianto urbanistico generale e gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la P.A. nel primo stralcio funzionale costituiranno prescrizione anche per gli stralci successivi. Eventuali modifiche proposte nei successivi stralci sono quindi subordinate a specifica variante al R.U.

7. Contenuti dei Piani Attuativi: 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'identificazione 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.
8. Il Piano Attuativo è inoltre corredato:
  - a. dal Quadro conoscitivo di riferimento
  - b. dalla normativa tecnica di attuazione
  - c. dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socioeconomici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal R.U.
  - d. da una relazione di fattibilità.
  - e. da un piano di manutenzione per la gestione del verde pubblico a carico dell'attuatore per un periodo da stabilire in sede di convenzionamento.
9. I Piani Attuativi sono attuati nel rispetto del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, come risultante dalle azioni di monitoraggio di cui al precedente art. 3. L'atto di approvazione del P.A. richiama esplicitamente tale conformità.

## **Art. 8 - 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 di cui al comma 1 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 gli 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, fermi restando i termini di efficacia di cui al precedente comma.
4. I piani attuativi conformi alle previsioni del RU ovvero dei piani complessi sono approvati con le procedure previste all'art. 69 della L.R. n. 1/05.

### **Art. 9 – Le tipologie dei Piani Attuativi**

1. I Piani Attuativi (P.A.) sono attuati secondo le procedure e con i contenuti previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in relazione alla specifica tipologia ed alle relative disposizioni legislative di riferimento, ed in particolare alle disposizioni di cui agli articoli da 70 a 74 della Legge Regione Toscana 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Art. 10 – Standard urbanistici**

1. Il R.U. individua le dotazioni di standard urbanistici da rispettare in relazione alle destinazioni d'uso in atto e/o di previsione, in applicazione del D.M. 1444/68 e dell'art. 5 comma 4 del Regolamento 3R/2007 di attuazione della L.R. n. 1/05, nonché nel rispetto dell'art. 22 delle Norme Tecniche del Piano Strutturale. Tali dotazioni sono articolate in funzione delle destinazioni d'uso delle singole aree ed unità immobiliari, ulteriormente differenziate in rapporto alle Zone Territoriali Omogenee di appartenenza. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 37 della L.R. n. 1/2005, nella misura minima stabilita dal presente articolo, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico nei casi di cui al successivo comma 7.
2. Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree destinate a due o più differenti destinazioni funzionali tra quelle di cui al successivo art. 11 bis, le quote di cui al presente articolo dovranno risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
3. Residenza: 27 mq per ogni abitante teorico (da far corrispondere a 30 mq di SUL, equivalenti ai 100 mc procapite di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68) così ripartiti:
  - α. mq 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
  - β. mq 4 di aree per attrezzature collettive;
  - γ. 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;
  - δ. mq 5 di aree per parcheggi pubblici.
4. Direzionale e Turistico ricettivo: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico destinato alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato e a parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.
5. Commerciale: a mq 100 di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico destinato alle attività collettive, a verde pubblico

attrezzato e a parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Nel caso di realizzazione di medie o grandi strutture di vendita la relativa Convenzione può prevedere la gestione delle aree a cura del privato.

6. Industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre alle aree da destinare alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, di cui
  - a) il 5% per parcheggi
  - b) il restante 10% a verde pubblico e servizi di interesse collettivo
7. La dotazione di standard di cui ai precedenti commi deve essere verificata per i seguenti interventi:
  - a) Interventi subordinati a Piano Attuativo che prevedano incremento di carico urbanistico e/o variazione di destinazione d'uso;
  - b) Interventi nelle zone omogenee C e D che prevedano incremento di carico urbanistico e/o variazione di destinazione d'uso;
  - c) Interventi nelle zone omogenee B soggette ad intervento convenzionato (Idc) e ad intervento diretto nei casi di cui all'art. 34 comma 12 lettera c); in questo caso gli spazi destinati a standard vengono computati in misura doppia di quella effettiva, in conformità al disposto dell'art. 4 del D.M. 1444/68, e pertanto il dimensionamento di cui al precedente comma 3 è ridotto del 50%.
8. L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'area oggetto di intervento ed alla sua ubicazione rispetto al tessuto circostante, ha la facoltà di richiedere la monetizzazione delle aree per standard (compreso verde e parcheggi) in alternativa alla cessione gratuita. Il valore di monetizzazione è stabilito dall'Amministrazione con apposita delibera ed è aggiornato anche con automatismi legati all'andamento dei costi del settore. La monetizzazione dei parcheggi deve essere finalizzata alla riqualificazione della viabilità urbana ed al miglioramento della dotazione di spazi per la sosta.

### **Art. 11 - 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 in relazione alle diverse destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, nelle quantità previste dal presente articolo, e comunque nella misura minima di 10 mq / 100 mc di volume (Art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i.).
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 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 posti auto, questo va arrotondato in aumento.

6. Alle dotazioni dei parcheggi previste per le destinazioni commerciali vanno aggiunte le ulteriori superfici destinate a "spazi di sosta di relazione" di cui all'art. 10 della D.C.R.T. n. 137/1999 ed alla L.R. n. 28/05, salvo che per gli esercizi di vicinato per i quali non vi è obbligo della dotazione degli "spazi di sosta di relazione". 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.
7. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali alle unità immobiliari residenziali di nuova formazione (risultanti da nuova edificazione, cambio d'uso o frazionamento) devono comunque assicurare due posti auto all'aperto per ogni alloggio, 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. I garage singoli e gli spazi a parcheggio coperti all'interno degli edifici concorrono al soddisfacimento della dotazione di parcheggi limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano per interventi ricadenti all'interno delle Zone di valore storico ed ambientale (A1) che comportino la formazione di non più di due unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle preesistenti.
8. In applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29/06/2007 l'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'area oggetto di intervento ed alla sua ubicazione rispetto al tessuto circostante, ha la facoltà di richiedere, in alternativa alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, la monetizzazione degli stessi o la realizzazione di opere connesse alla razionalizzazione ed alla riqualificazione della viabilità esistente. La monetizzazione dei parcheggi deve essere prioritariamente finalizzata alla riqualificazione della viabilità urbana ed al miglioramento della dotazione di spazi per la sosta.

### ***Art.11 bis – 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 dagli atti di cui al comma 3 dell'art. 59 della L.R. n. 1/2005.
3. Ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R. n. 1/2005, la destinazione d'uso degli immobili si articola nelle seguenti categorie:
  - a) residenziale
  - 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 e funzioni connesse ai sensi di legge.

### ***Art. 12 - Variazione della Destinazione d'uso***

1. Le variazioni delle destinazioni d'uso, sono consentite se ricomprese tra quelle ammesse dal presente RU per la zona omogenea di appartenenza delle unità immobiliari oggetto di variazione.



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 e dei parcheggi privati previsti, ai sensi dei precedenti artt. 10 e 11. ➤ Relativamente alle sole Zone Omogenee soggette alla Disciplina della Gestione (zone storiche e/o di completamento sia a prevalente destinazione residenziale che produttiva) è consentita la loro monetizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 8 delle presenti norme 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. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari aventi destinazione d'uso agricola valgono le disposizioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 1/2005. Non è considerato mutamento di destinazione d'uso il cambio d'uso funzionale tra edifici che comunque mantengano la destinazione agricola ai sensi di legge (p.es. da annesso a residenza dell'imprenditore agricolo ad uso agrituristico, ecc.).
4. Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è soggetto al versamento dei contributi ai sensi dell'art. 120 della L.R. n. 1/2005.
5. Per quanto non contemplato valgono le norme di cui all'Art.59 della L.R.T. n. 1/2005.
6. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, effettuato in assenza di Titolo abilitativo ovvero in difformità dello stesso, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge. 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.

### **Art. 13- 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 vigono le "Norme per le Zone di Valore Storico Ambientale e per il patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e 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 e medie strutture 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 esclusione delle attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 5 settembre 1994.
3. Le attività ubicate all'interno delle zone residenziali devono rispettare i limiti di emissione sonora previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 28/06/2005.
4. 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, gli interventi sono condizionati alla contestuale riconversione funzionale verso destinazioni consentite dal presente articolo.

5. Ai fini dell'incentivazione ad una progettazione dell'edificazione funzionale al benessere dei fruitori, alla sostenibilità ambientale ed energetica, all'utilizzo di materiali di costruzione bio-ecologici e più salutari, in attesa della redazione di uno specifico Regolamento comunale in materia, si assumono come parametro di valutazione per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia le "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, alla Delibera G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modificazioni ed integrazioni.
6. Qualora in sede di progettazione sia comprovato il raggiungimento di un punteggio uguale o superiore a 3 secondo le predette Linee Guida, l'Amministrazione Comunale può autorizzare un aumento degli indici edificatori del 10%. In sede di verifica dell'attestazione 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. Per gli interventi di espansione residenziale previsti nelle zone di cui al successivo art. 41 valgono le specifiche disposizioni, alle quali si rimanda.

#### ***Art. 14 - 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, suddividendole fra quelle per prevalenti attività secondarie e terziarie e quelle per attività prevalentemente agricole.
  - Zone omogenee "D"
  - Zone omogenee "E"
  - Zone omogenee "F"
2. Per le zone "E" e per le zone "F" si rinvia alle disposizioni di cui agli articoli 28 e 37 delle presenti norme. Per le zone omogenee "D" valgono le disposizioni di cui ai successivi commi.
3. Le zone "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 Testo Unico Leggi Sanitarie approvato con regio decreto del 27 luglio 1934, n. 1256 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 servizio;
  - f. Attività annonarie e commerciali all'ingrosso, funzioni commerciali nel rispetto della L.R. 28/05 e delle disposizioni del presente atto.
  - 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.
4. 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.
  5. Nelle zone territoriali omogenee "D", in sede di formazione dei Piani Attuativi può essere prevista la possibilità di realizzare abitazioni per il custode e/o per il titolare dell'azienda in misura complessiva di una unità immobiliare ogni 900 mq di SUL con destinazione artigianale, per un massimo di 110 mq di SUL per ogni unità immobiliare.
  6. Nelle zone disciplinate da Piano Attuativo convenzionato, non sono ammessi frazionamenti e cambi d'uso non esplicitamente contemplati dalla disciplina del Piano Attuativo convenzionato, se non attraverso le opportune procedure di variante.
  7. 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 – 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).

Tali misure sono definite in dettaglio nelle disposizioni di cui ai successivi articoli riferite agli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo, nonché agli ambiti di intervento soggetti a Permesso di Costruire convenzionato.

### ***Art. 15bis – Ampiezza degli alloggi***

1. Gli alloggi di nuova costruzione o risultanti da interventi che comportino frazionamento e/o cambio d'uso, non devono avere SUL inferiore a 60 mq. Nell'ambito di interventi soggetti a piano attuativo convenzionato (P.P., PdL, PdR) è possibile prevedere una quota di alloggi di SUL inferiore, nel limite massimo del 20% del numero complessivo di alloggi previsto.
2. La superficie minima dell'alloggio può essere derogata per edifici siti all'interno delle zone omogenee A1 e A2 e per edifici sottoposti alla disciplina di cui all'Appendice II alle presenti norme.

3. Nel caso di alloggio monocale la SUL non potrà essere inferiore a mq 30.
4. In zona agricola non sono ammessi monocali e gli alloggi, ad uso residenziale, derivanti da nuove costruzioni o frazionamenti, devono avere ampiezza minima di 60 mq di S.U.L., oltre alle superfici accessorie di cui al c. 8 dell'art. 38.8 delle presenti norme.

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

### **Art. 16 - Disciplina per le Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica**

1. Le Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica sono intese quali matrici essenziali dei valori di risorsa ambientale e paesaggistica del territorio comunale.
2. A tale scopo, all'interno di tali aree, ed in particolare di quelle situate 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 anch'esse 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 mq).
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.
4. Sono altresì da intendersi quali Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica:
  - Terrazzamenti
  - Sistemazioni idrauliche
  - Alberi di alto fusto disposti in filare lungo percorsi pubblici o privati, corsi d'acqua o confini di proprietà, il cui impianto originario sia storicizzato; alberi di alto fusto isolati aventi valore di segno paesaggistico e territoriale, in particolare se disposti in corrispondenza di crocevia, confini di proprietà, manufatti di interesse storico testimoniale; alberi di alto fusto all'interno di parchi e giardini di interesse storico - culturale (ville, complessi storici, parchi pubblici, ecc.)
  - Coni visivi
5. Nella progettazione degli interventi di trasformazione del territorio, sia di iniziativa pubblica che privata, i proponenti devono verificare la presenza di Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica nell'ambito di trasformazione. Con la finalità della tutela e valorizzazione di tali aree è dettata la seguente disciplina.

#### **a. Indirizzi per le trasformazioni agronomiche**

##### **a.1 Lavorazioni dei terreni**

1. Considerata la particolare orografia del territorio comunale si esclude la possibilità di lavorazioni a rittochino ogniqualvolta la pendenza sia superiore al 5%.
2. E' 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.

#### **a.2 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.

#### **a.3 Colture arboree – vite – olivo - frutti**

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

#### **a.4 Introduzione di nuove colture**

1. Con le presenti norme 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. Le nuove colture devono garantire caratteri di compatibilità con gli assetti paesaggistici presenti.

#### **a.5 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 inadempienza da parte dei proprietari, 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**

#### **b.1 Fiumi, Rii, Fossi, Collettori**

1. Si prescrive la permanenza e la manutenzione di 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 gli interventi di manutenzione 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.

#### **b.2 Architetture vegetali da tutelare**

1. Per la gestione delle aree a verde si rimanda all'Appendice IV alle presenti norme.
2. 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.

3. L'Amministrazione Comunale provvederà ad approntare un modello di comunicazione per la richiesta di intervento sulle alberature pubbliche e private significative in relazione ai dispositivi dell'articolo del Reg. Forestale della Toscana n. 48/R del 8 agosto 2003 e s.m.i. ed avrà altresì cura di indicare modalità e criteri condizionanti la richiesta.
4. 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.
5. 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 danno addebitando le spese per l'intervento al proprietario.
6. Non è comunque ammesso l'abbattimento di piante camporili, fatta eccezione per le piante morte, perenti o pericolose.

### **b.3 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.

### **b.4 Alberature isolate e sparse nei coltivi e nei pascoli**

1. Le alberature sparse e gli esemplari secolari isolati dovranno essere preservati e mantenuti. In caso di deperimento totale gli esemplari dovranno essere sostituiti con la stessa essenza, previa comunicazione al settore comunale competente, riportante una puntuale descrizione grafico - fotografica della situazione fitosanitaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere elaborati integrativi e di maggior dettaglio. L'intervento si intende assentito in caso di silenzio - assenso da parte dell'Amministrazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza.

### **b.5 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.

### **b.6 Opere di bonifica**

1. Negli interventi di bonifica, in particolare ai 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 conservato e soggetto a manutenzione.

### **c. Indirizzi per la viabilità di interesse storico e testimoniale**

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

2. Nuova viabilità all'interno delle aree boscate potrà essere realizzata unicamente ai fini antincendio.
3. Nella progettazione di Piani Attuativi e interventi edilizi diretti devono essere conservati i tracciati storici e vicinali esistenti, recuperati ad uso prevalentemente pedonale.

## **Art. 17 - 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, Tav A, Tav B, Tav C, allegata al R.U. approvato con deliberazione C.C. n. 3 del 13/02/2007, le condizioni di fattibilità dettate dalla variante approvata con deliberazione di C.C. n. 31 del 29/07/2010, e le condizioni di fattibilità contenute nell'Appendice III alle presenti norme.
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; tali studi devono inoltre fornire 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 sulle problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche allegata al 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 allegati al 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 soggette ad inondazioni per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni, 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 evidenzi 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 soggette ad inondazioni per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni, 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 interrate, 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., oltre agli studi idraulici di supporto alle Varianti allo stesso, 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 di persone 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.
4. La normativa di riferimento che definisce le fasce di rispetto da considerare per pozzi e sorgenti ad uso potabile è l'art. 94 del D.Lgs 152/2006. Salvo diversa disposizione derivante da uno studio di dettaglio, per tutte le acque destinate al consumo umano, potabili, sia pubbliche che private, è previsto il rispetto di una prima fascia di divieto assoluto, di raggio pari a 10 m, che deve essere recintata ed una seconda fascia di 200 m di raggio all'interno della quale sono previsti i divieti di cui al citato D.Lgs.

#### **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 "Imhoff". 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 in cui nelle carte di Pericolosità Geologica/Geomorfologica siano individuati elementi di criticità, 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 in cui nelle carte di Pericolosità Geologica/Geomorfologica siano individuati elementi di fragilità conclamata riconducibili ad elementi dinamici attivi o quiescenti; 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 in cui nelle carte di Pericolosità Geologica/Geomorfologica siano individuati elementi di criticità 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 Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale 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. Su 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 Geomorfológica 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 "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio 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 provinciale, 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.
7. La normativa di riferimento che definisce le fasce di rispetto da considerare per pozzi e sorgenti ad uso potabile è l'art. 94 del D.Lgs 152/2006. Salvo diversa disposizione derivante da uno studio di dettaglio, per tutte le acque destinate al consumo umano, potabili, sia pubbliche che private, è previsto il rispetto di una prima fascia di divieto assoluto, di raggio pari a 10 m, che deve essere recintata ed una seconda fascia di 200 m di raggio all'interno della quale sono previsti i divieti di cui al citato D.Lgs.

***Art. 17bis - Fattibilità delle trasformazioni***

Per la fattibilità delle trasformazioni si rimanda all'Appendice III alle presenti norme.

***Art. 18 - Invarianti Strutturali e Luoghi con Statuto Speciale***

1. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme di Piano Strutturale, è definita ai successivi commi la disciplina delle Invarianti Strutturali e dei Luoghi con Statuto Speciale di cui all'articolo citato, con le integrazioni e specificazione apportate in sede di R.U.

2. **Zone di Interesse Archeologico:** in dette zone sono consentite unicamente attività di tutela e valorizzazione dei siti archeologici individuati, nonché tutti quegli interventi che si rendessero necessari per la fruizione pubblica e la loro valorizzazione.
3. **Ritrovamenti archeologici:** le aree suscettibili di avere specifico interesse archeologico a seguito di ritrovamenti diffusi sul territorio relativi a tracce di antichi insediamenti, sono da salvaguardare per la possibile presenza di tracce archeologiche. Prima di eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, è da prevedere una ricognizione su possibili materiali di interesse storico-documentario presenti sul soprassuolo. Tale indagine dovrà risultare da apposita Relazione allegata al progetto di intervento.
4. **Emergenze Architettoniche di Valore Storico Artistico:** queste emergenze che popolano l'intero territorio, sia notificate con le leggi specifiche, che ricadenti in elenchi agli atti dell'Amministrazione Comunale e recepiti nel quadro conoscitivo, sono soggette alle attuali leggi in materia di restauro e conservazione del patrimonio storico-architettonico.
5. **Patrimonio Edilizio Storico:** comprende tutti i tessuti edilizi e gli edifici sparsi di origine storica che hanno mantenuto la loro identità tipologica e morfologica ancora oggi leggibile. Il Regolamento Urbanistico delle aree e degli elementi dell'assetto territoriale ed urbano consolidato, ed in particolare la "Disciplina particolareggiata per le zone di valore storico e ambientale" e le norme di cui all'Appendice II - Norme per le zone di valore storico ambientale e per il patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale, definiscono le norme e i parametri per gli interventi sul patrimonio edilizio storico, al fine di garantirne la conservazione, il recupero e la valorizzazione.
6. **Perimetri dell'Area Boscata:** il perimetro dell'area boscata, individuato quale segno invariante della lettura storica del paesaggio montano, può essere modificato esclusivamente secondo quanto previsto all'art. 22 delle presenti norme.
7. **Tracciati delle Vie presenti al Catasto Leopoldino:** per le strade esistenti riportate dal Catasto Leopoldino sono consentite solo opere di mantenimento e ripristino nel rispetto delle caratteristiche originarie, salvo motivate esigenze di interesse pubblico. Per le viabilità non alterate nei loro connotati storici e paesaggistici non è ammessa la modifica del piano stradale mediante l'asfaltatura.
8. **Percorsi Storici:** sono ammessi interventi di valorizzazione e restauro nel rispetto dei materiali e delle dimensioni esistenti. 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 costituiscono valore testimoniale. Si fa riferimento anche alle disposizioni di cui ai precedenti articoli 16 e 17.
9. **Pozzi e Sorgenti ad Uso Idropotabile:** 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.152/2006 nonché gli indirizzi emanati dalla R.T. Si fa riferimento anche alle disposizioni di cui ai precedenti art. 16 e 17.
10. **Sistema Idrico Principale:** 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. Si fa riferimento anche alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 16 e 17.
11. **Tratto Ferroviario dismesso Pontedera – Lucca:** il R.U., in ottemperanza agli indirizzi regionali e provinciali, assume come prioritario il mantenimento ed il recupero del vecchio tracciato nonché dei manufatti della vecchia stazione. Il tracciato ferroviario esistente e la sua zona di rispetto (complessivi ml 25 a cavallo della ferrovia) sono inedificabili, ma possono essere utilizzati come via panoramica (a carattere ciclo pedonale) 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. Nelle aree già edificate comprese nella predetta fascia di rispetto sono ammessi interventi edilizi migliorativi che prevedano l'arretramento, anche parziale, dei fabbricati esistenti.

12. **I Terrazzamenti delle Colture ad Olivo:** si prescrive il mantenimento e la valorizzazione di tale organizzazione mediante restauro e risanamento conservativo, in coerenza con le disposizioni del vigente PIT e della relativa implementazione con valore di Piano Paesaggistico, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti artt. 16 e 17.
13. **ANPIL e Riserva Provinciale:** si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 23, 24 e 24bis delle presenti norme.

### **Art. 19 - Sistema Territoriale Montano**

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. Il sistema è quasi interamente sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e succ. mod. 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 e privato;
  - interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
  - recupero delle aree percorse dal fuoco;
  - recupero delle aree degradate e del patrimonio edilizio esistente;
  - promozione dell'uso pubblico con progetti mirati a valorizzare il territorio;
  - incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero, anche attraverso l'agriturismo e la valorizzazione delle strutture di ristorazione esistenti con modesta ricettività, anche attraverso eventuali ampliamenti di queste ultime. Le dimensioni ed i parametri urbanistici sono definiti negli articoli riferiti alle zone omogenee di appartenenza dei singoli ambiti interessati.
  - incremento della dotazione dei servizi per il tempo libero;
  - valorizzazione delle ANPIL;
  - possibilità di realizzazione di piccoli annessi agricoli amatoriali di servizio al territorio. L'aspetto architettonico, le dimensioni e le superfici minime dei fondi sono determinati all'Articolo 38 "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 consentiti gli interventi di cui agli articoli riferiti alle zone omogenee di appartenenza dei singoli ambiti interessati;
  - tutela e protezione delle risorse idriche presenti e dei punti di captazione per l'utilizzo pubblico idropotabile (cfr art. 17).
5. **Indirizzi di Attuazione**

5.1 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.

5.2 Costituiscono quadro di riferimento e parte integrante dei suddetti piani di riqualificazione ambientale i regolamenti di gestione della Riserva Naturale Provinciale “Monte Serra di Sotto”, delle ANPIL “Stazione relitta del Pino Laricio” e “Serra Bassa” e del Sito di Interesse Comunitario (SIC) “Monte Pisano”.

## **Art. 20 - Sistema Territoriale di Collina**

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 di tipo pubblico e privato;
  - interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
  - recupero delle aree percorse dal fuoco;
  - recupero delle aree degradate e del patrimonio edilizio esistente;
  - 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;
  - valorizzazione delle aree “ANPIL Stazione Relitta del Pino Laricio” istituita con Del. C.C. n° 66 del 19.12.1997 e “Serra Bassa” istituita con Del. C.C. n° 18 del 20.02.2003;
  - possibilità di realizzazione di piccoli annessi agricoli amatoriali di servizio al territorio. L'aspetto architettonico, le dimensioni e le superfici minime dei fondi sono determinati all'Articolo 38 “Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola” del presente RU.
3. All'interno del Sistema costituiscono prescrizione vincolante:
  - la protezione delle aree incluse nel sistema regionale delle aree protette di cui alla L.R. 49/95 e succ. mod, nonché delle aree di interesse comunitario (SIC Monte Pisano);
  - la conservazione nelle aree di elevato valore ambientale, della flora e vegetazione non oggetto di sfruttamento sistematico per le quali è necessario garantire il



rispetto dei dinamismi naturali delle cenosi vegetali spontanee, mediante interventi tesi alla conservazione degli equilibri naturali già raggiunti, al fine del recupero del patrimonio paesaggistico e storico dei luoghi.

- Per la zona di interesse archeologico denominata “Fortificazione del Monte d’Oro” sono consentite unicamente attività di tutela e valorizzazione dei siti archeologici individuati, nonché tutti quegli interventi che si rendessero necessari per la fruizione pubblica e la loro valorizzazione.
- 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.

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

- i terrazzamenti realizzati con muri in pietra locale costruiti con il sistema a secco;
- le perimetrazioni delle aree boscate salvo quanto previsto all’art. 22 delle presenti norme;
- i corsi d’acqua come riconosciuti in base al R.D. 1775/33 ed alla 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.

6. **Indirizzi di attuazione**

7.1 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.

7.2 Costituiscono quadro di riferimento e parte integrante dei suddetti piani di riqualificazione ambientale i regolamenti di gestione della Riserva Naturale Provinciale “Monte Serra di Sotto”, delle ANPIL “Stazione relitta del Pino Laricio” e “Serra Bassa” e del Sito di Interesse Comunitario (SIC) “Monte Pisano”.

## **Art. 21 - Sistema Territoriale di Pianura**

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. Il Sistema è 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 di tipo pubblico e privato;

- interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
  - recupero delle aree degradate e del patrimonio edilizio esistente;
  - 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. E' 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. E' possibile il potenziamento dell'esistente area industriale artigianale e di servizio.
- ~~6.~~ All'interno del Sistema costituiscono prescrizione vincolante:
- 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.
  - 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;
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 di cui alla L.R. 49/95 e succ. mod, nonché delle aree di interesse comunitario (SIC Monte Pisano);
  - la fruizione turistica e del tempo libero;
  - gli ambiti dei corsi di acqua come riconosciuti in base al R.D. 1775/33 ed alla Del. Reg. 12/2000;
  - l'incremento della dotazione dei servizi;
  - i corsi d'acqua, i canali e i fossi.
8. **Indirizzi di attuazione**
- 8.1 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 .
- 8.2 Per i nuovi insediamenti residenziali, industriali - artigianali e di servizio dovranno essere predisposti piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

## **Art. 22 – Sub - sistema delle aree boscate**

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. Le aree boscate sono definite quali invarianti strutturali sottoposte a tutela nel rispetto della normativa regionale e delle disposizioni del vigente PTC.
2. Per la definizione di bosco, ai fini del presente articolo, si richiama l'art. 3 della Legge Regione Toscana n. 39 del 2000. 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 l'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. L'asporto 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., secondo le indicazioni impartite dalla Deliberazione di Giunta Regionale 28 ottobre 2011, n. 916 "L.R. 56/2000, art. 15. comma 1 septies - Definizione dei criteri per l'applicazione della valutazione di incidenza."
11. In ottemperanza a quanto stabilito al comma 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 spalcamiento delle conifere, ove presenti).

Qualora i manufatti da realizzare e/o oggetto di ampliamento non costituiscano fattore di aumento del pericolo di incendio, per propria natura o per la contestuale adozione di misure preventive, gli interventi edilizi potranno essere ammessi previa acquisizione di parere favorevole da parte dei competenti uffici dell'amministrazione provinciale.

12. Eventuali modifiche alla perimetrazione degli ambiti boscati individuata dal R.U. del comune di Buti, potranno essere effettuate in fase di attuazione delle previsioni del R.U. (piani attuativi, interventi diretti e realizzazione di opere pubbliche), sulla base dell'effettivo stato dei luoghi. Allo scopo di verificare la situazione di fatto del bosco, rispetto a quella perimetrata dall'ente competente, l'interessato potrà produrre un'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. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

### **Art. 23 - L'Area "RISERVA NATURALE PROVINCIALE" denominata "MONTE SERRA DI SOTTO"**

1. L'area Riserva Naturale Provinciale "Monte Serra di Sotto" è stata istituita con delibera D.G.P. n. 90 del 03/10/2006 ai sensi della L.R. n°49/95. Essa fa parte del SIC "Monte Pisano" in conformità alla Legge Regionale n. 56/2000. 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 sosta tramite progetti particolareggiati di tipo urbanistico ambientale;
  - formazione di reti di sentieri con relativa cartellonistica, formazione di percorsi vita, di giardini 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 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 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 38 "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.
  6. E' 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.

***Art. 24 – Le Aree “ANPIL” denominate “Stazione Relitta del Pino Laricio” e “Serra Bassa”***

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. 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 Del. 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 sosta tramite progetti particolareggiati di tipo urbanistico – ambientale;
- formazione di reti di sentieri con relativa cartellonistica, formazione di percorsi vita, di giardini 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 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 38 "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.

6. E' fatto obbligo di adottare misure conservative allo scopo di preservare il nucleo di piante di pino laricio presenti in località Monte Cucco.

7. 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 – Sito di Interesse Comunitario (SIC) “Monte Pisano”**

1. Il Sito di Interesse Comunitario (SIC) “Monte Pisano” (Codice Natura 2000: IT5120019) è istituito con Decreto Ministeriale del 5 luglio 2007 e la sua perimetrazione è riportata nella tavola “Aree 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.
2. In attesa dell’approvazione dello specifico regolamento di gestione da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, la casistica degli interventi che per tipologia, entità e rilevanza non sono soggetti alla Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi della Legge Regione Toscana n. 56/2000, è elencata nello Studio di Incidenza relativo alla variante di monitoraggio.
3. Sono esclusi dall’obbligo di valutazione di incidenza, in quanto già valutati in sede di formazione dell’atto di governo del territorio, i seguenti interventi:
  - a. Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino frazionamento e/o cambio d’uso, compreso le addizioni funzionali di cui all’art. 79 comma 2 lettera d della L.R. n, 1/05 e le opere pertinenziali di cui all’Appendice I delle presenti NTA, con esclusione delle piscine;
  - b. Interventi che comportano il cambio d’uso senza opere;
  - c. Interventi di manutenzione ed adeguamento di infrastrutture, impianti ed urbanizzazioni esistenti;
  - d. Realizzazione di annessi agricoli di cui all’art. 38 delle presenti norme, fino ad una superficie massima di SUL di 25 mq;
  - e. Realizzazione di recinti di cui all’art. 37 comma 5 delle presenti norme;
  - f. Interventi di manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie.
4. Gli interventi oggetto di valutazione di incidenza ambientale dovranno rispettare le prescrizioni contenute nello Studio di Incidenza relativo alla variante di monitoraggio.

### **Art. 25 - Sub - Sistema del Canale Emissario del Bientina**

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:
  - riqualificazione 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 riqualificazione del Canale sotto il profilo funzionale, storico e ambientale;
  - il recupero e la conservazione di tutte le opere idrauliche.

## **Art. 26 - Sub - Sistema del Rio Magno**

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:
  - riqualificazione 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 riqualificazione del tratto;
  - recupero e conservazione di tutte le opere idrauliche.

## **Art. 27 - Vincoli e zone di rispetto**

### **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 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 – ferrovia Pontedera - Lucca**

1. Su ciascun lato del tracciato dell'ex - ferrovia dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità di profondità pari a ml 12,5 rispetto all'asse del tracciato ferroviario, per complessivi ml 25. In dette area è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e costruzioni, eccetto quegli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica che comportino l'arretramento dei fabbricati esistenti rispetto all'asse ferroviario. 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 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. Sono fatti salvi gli interventi di adeguamento e riqualificazione degli attraversamenti stradali esistenti.

### **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. Le addizioni funzionali 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 e purché rispettino le fasce di rispetto stradale come definite agli articoli 26 e 28 del D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495.

#### **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 concernente: "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 superficiali e sotterranee da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, disciplinate dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.
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 oltre a seguire le disposizioni del Regolamento Provinciale a Disciplina dei Procedimenti di Concessione di Acqua Pubblica, in applicazione del R.D. 11 dicembre 1933 n.1773.
5. Il vincolo di rispetto delle risorse idriche, come definito dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006, si differenzia in:

##### *a. Zone di tutela assoluta*

1. Le zone di tutela assoluta riportate nelle tavole dei vincoli sovraordinati sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; tali zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono 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.

##### *b. Zone di rispetto*

1. Le zone di rispetto, riportate nelle tavole dei vincoli sovraordinati, 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:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - m) pozzi perdenti;
  - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per le attività esistenti, tra quelle sopra elencate, si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

6. 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 di rispetto dei corsi d'acqua**

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 o loro parti sono soggette a vincolo "non aedificandi" incluso manufatti/opere precarie/provisorie e serre, sia fisse che temporanee.
4. 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 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.

5. 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.
6. Nelle aree adiacenti ai corsi d'acqua pubblici, in una fascia di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, valgono le disposizioni del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/05/2012 n.21.
7. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nella fascia di rispetto di cui al comma 6 sono ammissibili esclusivamente interventi previsti dall'art. 1, comma 5, lettera e) della L.R.21/05/2012 n.21.
8. 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 purché con destinazione urbanistica compatibile.
9. E' 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 poste ad una distanza non inferiore di 4 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

#### **7. 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.

#### **8. Zone sismiche.**

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

#### **9. Zone paesaggistiche.**

1. Il vincolo paesaggistico riguarda gli ambiti territoriali soggetti a D.Lgs. 42/2004, così come evidenziato nelle tavole dei vincoli sovraordinati.
2. Gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono quelli previsti dal RU per le relative zone omogenee, previa acquisizione di tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

#### **10. 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'antincendio boschivo 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.

#### **11. 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 l'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.

#### **12. Zona di rispetto dei corridoi infrastrutturali di programma**

1. Il Regolamento urbanistico individua nei propri elaborati specifici corridoi infrastrutturali di programma, corrispondenti ad ipotesi di tracciati viari e/o di opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale si riserva di programmare attraverso successivi atti ed accordi con gli Enti territoriali competenti. In attesa di tali atti ed accordi, nella zona di rispetto di cui al presente comma vige la disciplina della zona territoriale omogenea interessata con esclusione di interventi di ampliamento e nuova edificazione.

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

### **Art. 28 - 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 standards 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 di cui al 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 – Zone Fa**

- Fa1 - Zone per la viabilità urbana meccanizzata
- Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio
- Fa3 - Piste ciclabili in sede propria e percorsi pedonali
- Fa4 - Zone verdi per parchi e giardini pubblici
- Fa5 - Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport
- Fa6 - Aree verdi di connettività urbana e paesaggistica

#### **Zone per attrezzature a servizio della collettività – Zone Fb**

- Fb1 - asili nido
- Fb2 - scuole dell'infanzia
- Fb3 - scuole primarie
- Fb4 - scuole secondarie
- Fb5 - attrezzature sociali e ricreative
- Fb6 - centri amministrativi pubblici e centri civici
- Fb7 - attrezzature culturali, sociali e polivalenti
- Fb8 - centri e residenze sanitarie
- Fb9 - chiese, locali di culto e relativi servizi integrati

#### **Zone per attrezzature tecniche e manutentive – Zone Fc**

#### **Zone per le emergenze e l'uso temporaneo – Zone Fd**

#### **Zone per impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni – Zone Fe**

#### **Area Del Riaccio – Zona-Fr**

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

4. Il passaggio da una all'altra delle categorie Fa ed Fb, di cui al precedente comma 2, non costituisce variante urbanistica, fermo restando il soddisfacimento della dotazione di standard richiesta dal P.S. e dalla normativa vigente.

## **Art. 29 – 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 RU;
  - sistemazioni ed allargamenti di strade esistenti.
2. In tali aree il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto, sia tramite Piano Attuativo, 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 avente funzione di attraversamento e scorrimento a scala urbana, 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.

La viabilità di distribuzione interna ai comparti potrà avere dimensioni e caratteristiche diverse, purché di larghezza non inferiore a m 7,00 e dotata di marciapiedi in tutti i punti fronteggianti accessi e pertinenze residenziali e/o di pubblico passaggio.

Soluzioni diverse potranno essere definite in sede di convenzione, sulla base di oggettivi fattori ostativi sotto l'aspetto tecnico e/o ambientale.

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.
7. La viabilità pedonale e ciclabile 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.
9. Le tavole grafiche del R.U. Individuano la rete della viabilità urbana esistente e di progetto. Per quanto riguarda la viabilità esistente, tale individuazione grafica ha valore indicativo, fatta salva la verifica dell'effettivo regime proprietario della viabilità rappresentata, e non comporta l'apposizione di alcun vincolo espropriativo.

### **Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio.**

1. Negli elaborati grafici del Piano:
  - le aree individuate con in simbolo Fa2 sono destinate a parcheggio pubblico. Gli elaborati grafici distinguono le aree esistenti da quelle di previsione. In tali aree si prescrive che, salvo motivate esigenze da documentare in sede di approvazione, il verde alberato di nuovo impianto (utilizzabile anche come aiuola atta all'organizzazione complessiva degli spazi di sosta) sia dimensionato in 20 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di area destinata a parcheggio pubblico.

2. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Attuativo e/o a Convenzione, il Piano Attuativo o l'intervento planivolumetrico (IDC), prescrivono l'osservanza dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ammesse, e comunque dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente e dal P.S.
3. Nelle aree di parcheggio pubblico è ammessa l'installazione di arredi e manufatti di servizio e/o di pubblico interesse da parte dell'amministrazione comunali, enti pubblici e/o soggetti privati convenzionati.

### **Fa3 - Piste ciclabili in sede propria e percorsi pedonali.**

1. Le Tavole del RU individuano la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali in sede propria. In sede di progettazione, l'Amministrazione Comunale definirà le caratteristiche di fruizione del percorso, nonché le relative distanze di rispetto, ove necessario anche in deroga alle distanze previste dalla normativa comunale vigente.
2. Sono parte costitutiva di questi tracciati le piste ciclabili previste nelle Zone destinate alla nuova viabilità che saranno realizzate contestualmente ai comparti soggetti a Piano Attuativo che le comprendono, come opere di urbanizzazione.
3. Al di fuori di tali comparti i percorsi pedonali e le piste ciclabili si attuano sia per intervento pubblico diretto, sia tramite intervento-convenzionato.
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.
7. 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.
8. 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 .
9. 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.

### **Fa4 - 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. Attraverso specifica convenzione potranno essere autorizzate strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee, eventi a carattere culturale, ricreativo, ecc. La convenzione stabilirà la tipologia, le dimensioni e la durata temporale di tali strutture, nonché le modalità della loro rimozione al cessare delle attività in oggetto.

2. In queste zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato.
3. Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Attuativo e/o a Convenzione, il Piano Attuativo o l'intervento planivolumetrico (IDC) prescrivono l'osservanza dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, e comunque dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente e dal P.S.

#### **Fa5 - 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. Attraverso specifica convenzione potranno essere autorizzate strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee, eventi a carattere culturale, ricreativo, etc. La convenzione stabilirà la tipologia, le dimensioni e la durata temporale di tali strutture, nonché le modalità della loro rimozione al cessare delle attività in oggetto.
2. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, 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.

#### **Fa6 – Aree verdi di connettività urbana e paesaggistica**

1. Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a svolgere la funzione di integrazione paesaggistica e connessione ecologica tra le diverse parti degli insediamenti urbani e tra questi ed il contesto rurale circostante. In dette zone le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo potranno essere limitate a quelle necessarie a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Le aree destinate a verde di connessione urbana comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato dal R.U. concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici e possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.
2. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

#### **Art. 30 – 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 la sua gestione e cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. L'atto di approvazione della convenzione può, motivatamente, riconoscere la finalità di pubblico interesse anche per opere e destinazioni



d'uso aggiuntive a quelle sotto elencate. Per ottenere il necessario titolo abilitativo, 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 RU si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato 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 dell'infanzia
  - Fb3 - scuole primarie
  - Fb4 - scuole secondarie
  - Fb5 - attrezzature sociali e ricreative
  - Fb6 - centri amministrativi pubblici e centri civici
  - Fb7 - attrezzature culturali, sociali e polivalenti
  - Fb8 - centri e residenze sanitarie
  - 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, aventi destinazione ad attività ricreative, culturali, sportive e sociali, è consentito un ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, nonché la realizzazione di pertinenze ai sensi dell'art. 2.22 dell'Appendice I alle presenti NTA nel rispetto dei limiti dimensionali ivi previsti. Dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati esistenti e ml. 5,00 dai confini del lotto salvo accordi tra le parti. Distanza dalle strade: ml. 5,00 o allineamenti orizzontali e verticali esistenti.  
Per la struttura associativa ubicata nell'UTOE 1a Castel di Nocco sono ammessi ampliamenti nella misura prevista dalla convenzione stipulata con Rep. 8155 Racc. 3227 in data 1.12.1995, con relativa C.E. 53 del 13.12.95.
7. Per i parcheggi è consentita la monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la necessaria dotazione di spazi.
8. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di idoneo atto unilaterale d'obbligo/convenzione che non preveda il cambio di destinazione d'uso dell'edificio per almeno 20 anni.
9. Per gli edifici di cui alla categoria Fb9 si rimanda all'art. 9 dell'Appendice II delle presenti norme.
10. Nella zona Fb5 individuata nell'area di proprietà comunale in adiacenza al parcheggio esistente presso il borgo di Castel Tonini, è ammessa la realizzazione di una struttura per attività a carattere associativo/culturale/ricreativo e dei relativi servizi complementari ed accessori, per una superficie massima complessiva di 200 mq di Sul. Gli interventi dovranno essere autorizzati previa stipula di convenzione tra l'amministrazione ed il soggetto attuatore, che disciplini le modalità di realizzazione degli interventi e di gestione delle attività di interesse collettivo previste, nel quadro di un progetto unitario nel quale siano definite: a) le caratteristiche architettoniche e costruttive dei manufatti; b) la sistemazione unitaria degli spazi esterni, ivi compresa l'area a parcheggio esistente. Dato il pregio ambientale e paesaggistico della zona, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 33 comma 4 punto 2 lettera g delle presenti norme.

### **Art. 31 – Fc - Zone per attrezzature tecniche, manutentive e di interesse comunale**

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 sua gestione e cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. L'atto di approvazione della convenzione può, motivatamente, riconoscere la finalità di pubblico interesse anche per opere e destinazioni d'uso aggiuntive a quelle sotto elencate. Per ottenere il necessario titolo abilitativo, 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, alle stazioni ecologiche e destinazioni affini.
3. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, 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 queste zone è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 47, l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, anche per iniziativa di soggetti privati previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

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

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 RU si attua nel rispetto del Piano Comunale di Protezione Civile.
3. Tutte le opere dovranno avere modalità di realizzazione e caratteristiche conformi a quelle prescritte dalle normative vigenti. È nella facoltà dell'Amministrazione Comunale l'utilizzo di queste aree per attività temporanee di spettacolo, di riunione, etc. nel rispetto del Piano Comunale di classificazione acustica.

### **Art. 32bis - Fe - 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., nonché dalla L.R. n. 49/2011.
2. In attesa della predisposizione del "Piano Comunale degli Impianti" di cui alla predetta legge regionale, e fino all'approvazione dello stesso, nelle aree individuate dal presente RU (sul crinale del Monte Serra, nella zona del Cimitero Comunale, nel campo sportivo di Cascine di Buti, in località Cima alla Serra e nell'area demaniale loc. Riseccali) 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. L'installazione di ulteriori impianti è subordinata

alla preventiva riqualificazione dell'area e delle strutture di competenza del soggetto richiedente, anche attraverso idonee sistemazioni ambientali.

3. Le disposizioni del "Piano Comunale degli Impianti" di cui al precedente comma 2 prevalgono su quelle del presente articolo e le sostituiscono integralmente.

### **Art. 32 ter – Fr - Area Del Riaccio**

1. Si tratta della vasta area, individuata dal quadro conoscitivo del PS, in cui si evidenziano le peculiari caratteristiche di pregio ambientale all'interno dell'UTOE n. 3. Tale area è delimitata dalle pendici del Monte D'oro e dal corso d'acqua denominato "Serezza" ed è interessata dal corso deviato del Rio Magno detto "Riaccio". Attualmente l'area ha caratteristiche agricole. E' presente una struttura specializzata per ricerche ed innovazioni di tipo agricolo, un lago artificiale per la pesca sportiva e servizi di ristoro.
2. L'area-è suddivisa in due sottozone:
  - una zona esclusivamente sportiva nella quale dovranno essere ricavate attrezzature "ludiche" come campi sportivi, e le necessarie infrastrutture di servizio (zona Fr1);
  - una zona per il tempo libero attrezzata per attività all'aperto, piste ciclabili o altre attività non strettamente legate allo sport (zona Fr2).
3. Gli interventi sono attuabili subordinatamente all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata estesi a comparti organici, sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale, dell'ambito di cui al comma 1, eventualmente attivabili per stralci funzionali.

In coerenza con le disposizioni degli art. 23 e 24 del vigente P.I.T., interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005.

La realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero di cui al presente articolo e degli immobili collegati al loro esercizio, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi.

I nuovi interventi possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari e previa definizione della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del P.I.T. e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.

4. Per dette zone, nelle more dell'approvazione dei Piani Attuativi di cui al precedente comma, 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. Sono inoltre consentiti gli interventi ammissibili nelle zone agricole con esclusione degli interventi di nuova edificazione, nonché gli interventi di cui al successivo comma 5. Le aree agricole ricadenti nelle zone di cui al presente articolo concorrono comunque alle determinazioni delle superfici minime previste dal vigente PTC per la presentazione dei Piani di Miglioramento aziendali.

5. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, mediante intervento diretto convenzionato, la realizzazione di infrastrutture (pubbliche o private) compatibili con le finalità e i caratteri ambientali della zona e tali da non pregiudicare la fattibilità dei successivi interventi. Sono richieste particolari accortezze in ordine alle sistemazioni ambientali, alle piantumazioni (di tipo autoctono), all'uso dei materiali (tali da garantire un armonico inserimento paesaggistico) e alla qualità ambientale ad architettonica; in assenza del Piano Attuativo gli interventi convenzionati non potranno interessare una superficie territoriale superiore ad 1 ha e i nuovi edifici non potranno comunque avere, singolarmente, una SUL maggiore di 250 mq ed un'altezza superiore a ml 6,50. Qualora si tratti di edifici non chiusi perimetralmente (tettoie) la dimensione massima raggiungibile in assenza di Piano Attuativo sarà di mq 800 di SUL.

### **Art. 32 quater– Fg– Area per ricovero animali domestici**

1. In tali zone è ammessa la realizzazione di aree attrezzate da adibire a ricovero di animali domestici e di affezione, ivi comprese quelle di cui all'art. 13 della L.R. 59/2009, incluse le attività di assistenza sanitaria, cura ed addestramento previste dalla legge medesima.
2. A tal fine è consentita l'installazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività nel rispetto dei requisiti richiesti dalle normative e dai regolamenti vigenti, e comunque entro il limite massimo di 150 mq di SUL, da realizzarsi mediante strutture in legno con caratteristiche tipologiche e costruttive tali da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ed ambientale, senza indurre alterazioni permanenti dell'assetto dei luoghi. L'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore nella quale siano definite:
  - Le caratteristiche funzionali, tipologiche e dimensionali delle strutture previste;
  - Le opere di sistemazione e le infrastrutture eventualmente necessarie;
  - Le modalità di gestione dell'attività;
  - Le modalità di ripristino dei luoghi al termine della stessa, ed i relativi obblighi e garanzie;
  - La disponibilità a forme di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzo della struttura per finalità di interesse pubblico, ed i relativi termini e condizioni.
3. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica della effettiva sussistenza, nell'area impegnata dall'attività, di superfici boscate ai sensi della L.R. 39/00, ed eventualmente alla attuazione di interventi di trasformazione autorizzati dall'ente competente ai sensi della predetta legge regionale.
4. L'intervento, se ricadente in ambito SIC di cui al successivo art. 24 bis, è inoltre subordinato all'esito della Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, nonché all'acquisizione delle dovute autorizzazioni paesaggistiche.
5. E' fatto salvo il rispetto delle normative urbanistiche, edilizie, ambientali ed igienico sanitarie vigenti.

## **DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE**

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

#### **1. Zone di valore storico e ambientale (Zone A1).**

1. Sono zone di valore storico e ambientale assimilate alle Zone Omogenee A definite dal D.M. n.1444 del 2/4/1968, i centri storici di Buti capoluogo, di Castel di Nocco e di Panicale (Zone A1), individuate in conformità alla disciplina particolareggiata di cui alla Variante al Piano Programma di fabbricazione comunale "Programma di recupero del patrimonio edilizio storicizzato" adottata con Delibera di C.C. n. 87 del 28.04.1981 ed approvata con delibera di G.R. n. 11198 del 18.10.1982.
2. Il presente strumento urbanistico definisce, relativamente agli ambiti territoriali specifici di ciascuna zona di cui al comma 1, la specifica disciplina di cui all'Appendice II delle presenti NTA ed agli elaborati cartografici allegati.

#### **2. Zone di rispetto vicinale ed ambientale (Zone A2).**

1. Sono zone di particolare interesse per la loro contiguità ad aree di valore storico, di rispetto vicinale ed ambientale, caratterizzate da un grado di saturazione assimilabile a quello delle aree di completamento (Zone omogenee B), individuate in conformità alla disciplina particolareggiata di cui alla Variante al Programma di fabbricazione comunale "Piano regolatore delle aree di rispetto vicinale" adottata con Delibera di C.C. n. 131 del 30.10.1978 ed approvata con delibera di G.R. n. 2648 del 28.03.1979.
2. Il presente strumento urbanistico definisce, relativamente agli ambiti territoriali specifici di ciascuna zona di cui al comma 1, la specifica disciplina di cui all'Appendice II delle presenti NTA ed agli elaborati cartografici allegati.

#### **3. Patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico ed ambientale**

1. Sono inoltre soggetti alla specifica disciplina di cui all'Appendice II delle presenti NTA ed agli elaborati cartografici allegati:
  - gli edifici o parti di edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004, elencati nella tabella A allegata all'Appendice II e gli edifici o parti di edifici di cui alle schede della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Pisa e Livorno elencati nella tabella B allegata all'Appendice II;
  - gli antichi opifici, mulini, frantoi, frullini, segherie, aventi caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali da conservare per il valore testimoniale che rivestono come documento delle produzioni storiche e delle attività che si svolgevano sul territorio comunale in passato, indicati nel censimento allegato al quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale ed elencati nella tabella C allegata all'Appendice II;
  - gli edifici censiti negli elenchi di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con delibera di C.P. n. 100 del 27.07.2006 elencati nella tabella D allegata all'Appendice II;

- gli immobili e complessi edilizi ricadenti in zona diversa dalle A1 e A2, aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

#### **4. Zone a Piano di Recupero.**

1. Sono Zone che, per la loro particolare ubicazione e/o per la presenza di manufatti da conservare, sono sottoposte a Piano di Recupero avente finalità di riqualificazione complessiva del nucleo insediativo.
2. Per tutte le Zone di Recupero valgono le seguenti disposizioni generali:
  - a. il PdR potrà essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata secondo le modalità di cui all'art. 7 delle presenti norme;
  - b. dovrà essere garantita la dotazione di standards e di parcheggi pertinenziali previste dal RU in relazione alle destinazioni funzionali previste, ed in ogni caso il rispetto delle quantità minime previste dalla normativa vigente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 10 comma 8 del presente RU, nonché quelle relative ai parcheggi pertinenziali nelle zone di valore storico ed ambientale;
  - c. su proposta del privato l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'approvazione di PdR relativi a sub compartimenti della Zona di Recupero individuata dal R.U., purché riferiti ad ambiti organici sotto il profilo funzionale ed edilizio e coerenti con le finalità di riqualificazione complessiva del nucleo insediativo.
  - d. in assenza di PdR sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria.
  - e. Per le zone di recupero ubicate, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
  - f. Per le zone di recupero ubicate in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato alla verifica della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
  - g. Gli eventuali 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.
3. Sono fatte salve le specifiche disposizioni relative alle Zone di Recupero di cui ai successivi punti.

#### **Zona di Recupero n. 1 – Agglomerato Urbano di "Panicale Basso"**

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, è da tutelare e salvaguardare nella totalità della sua immagine.

Il PdR individuerà gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, definendo anche gli eventuali interventi di riqualificazione che potranno prevedere anche la sostituzione di volumi e manufatti secondari privi di valore tipologico e testimoniale.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi esistenti, con possibilità di ampliamenti una tantum non superiori a 60 mc per organismo edilizio, finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative.

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'impianto 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.

Per gli ampliamenti una tantum le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5.

Le distanze tra fabbricati non potranno essere inferiori a 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.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, attività ricreative, attività culturali, ristorazione, ricettive, commerciali, direzionali.

#### **Zona di Recupero n. 2 – Cascine di Buti “piazza” e Vicolo parco della Rimembranza**

Il comparto, delimitato dalla Piazza e dal Vicolo Parco delle Rimembranze, definisce un'area nel centro urbano di Cascine di Buti da riqualificare e valorizzare.

Sugli edifici esistenti sono previsti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto del volume esistente.

Comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli Art. 10, 11, 11bis, 12, 13 e 14 del R.U. e le prescrizioni sulle zone “B” di cui all'Art. 34 del R.U., per le distanze dai confini e dalle strade.

Negli interventi di sostituzione edilizia i nuovi edifici dovranno avere volumi e altezze non superiori a quelli esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, negozi di vicinato, ristorazione, attività direzionali, ricettive e per il tempo libero.

#### **Zona di Recupero n. 4 – “Agglomerato urbano sotto la Villa di Badia”**

Il nucleo edificato situato sotto la Villa di Badia, rappresenta un agglomerato urbano rurale, di notevole importanza urbanistica, ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto di origine medioevale legato probabilmente, quale funzione complementare, alla vecchia “Badia”. Il Regolamento Urbanistico intende salvaguardare l'immagine di tale insediamento mediante un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di riqualificazione

potranno prevedere anche le demolizioni delle “superfetazioni” edilizie i cui volumi potranno essere recuperati, se legittimi, e ricostruiti nell’ambito della Zona di Recupero.

Sono ammesse ricostruzioni di volumi diruti, come disciplinate all’art. 37 delle presenti norme. Tali volumi potranno essere ricostruiti nel sito di origine o nell’ambito della Zona di Recupero-

E’ 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.

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. 2.22 dell'Appendice I 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.

Il Piano di Recupero dovrà porre particolare attenzione alla collocazione ed alle caratteristiche tipologiche e formali dei nuovi manufatti, che dovranno garantire un armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, senza alterare e/o compromettere le visuali da e verso l'adiacente Villa di Badia, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 punto 2 lettera g del presente articolo. La realizzazione dei nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero dei manufatti esistenti. In tal senso il PdR dovrà programmare gli interventi di nuova edificazione attraverso la previsione una o più Unità Minime di Intervento per le quali il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al preventivo recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le destinazioni d’uso ammesse sono: 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 dell’Appendice I alle presenti NTA.

I parcheggi possono essere anche interrati o seminterrati senza alterazione dell’orografia della zona.

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da una particolare attenzione all’inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, con salvaguardia delle visuali verso la Villa e contestualizzazione degli eventuali nuovi volumi in modo che siano coerentemente integrati con il patrimonio edilizio esistente.

E’ prescritta la 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.

E’consentita una viabilità di accesso anche in variante alla Via di Badia, purchè non comprometta la lettura dell’unitarietà paesaggistica dei luoghi.

Distanza dai confini: minimo ml. 5,00.

Distanza dalla strada di Badia: Per i nuovi edifici è prescritta la distanza prevista dal Codice della Strada per la tipologia di strada interessata.

### **Zona di Recupero n. 5 – “Area storica della Villa di Badia” Con edificio di pregio architettonico**

Tale zona deve essere tutelata e riqualificata sotto il profilo storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale, essendo il sito già occupato dall'antica abbazia di “cintola”, risalente secondo gli storici all’anno 840, ed oggi dalla villa detta di “Badia”, di notevole valore architettonico. Essendovi alcuni beni vincolati 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. In assenza di PdR sono ammessi



unicamente interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto dei valori architettonici e formali degli organismi edilizi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitativo
- Ristorazione
- Attività ricettive
- Attività culturali
- Parcheggi – quelli previsti dagli artt. 10 e 11 del R.U. In relazione alle destinazioni previste.

Nei terreni esterni all'area di pertinenza storica della villa (delimitata dal muro di recinzione) potrà essere prevista la realizzazione di annessi a servizio delle attività dell'azienda agricola esistente, dimensionate sulla base delle dimostrate esigenze funzionali e produttive e comunque fino ad una superficie massima di 75 mq, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 punto 2 lettera g del presente articolo.

### **Zona di Recupero n. 6 – “Cascine di Buti – Località La Ciona”**

Il piano di recupero riguarda un'area soggetta a forte degrado localizzata in via “La Ciona”, in cui sono presenti edifici condonati che sono destinati ad attività varie. Il R.U. intende recuperare tale zona mediante una trasformazione urbanistica finalizzata alla riconversione dei volumi e alla riorganizzazione ambientale dell'area.

E' consentita la 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 dell'Appendice I alle presenti NTA-

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare ml. 10,50 o i tre piani.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitativa, ricreativa, culturali, ristorazione, ricettiva, commerciali, direzionali, per il tempo libero.

Distanza dai confini ml. 5,00.

Distanza dalle strade ml. 10,00.

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00.

### **Zona di Recupero n. 8 – “Buti – Località Gavigli”**

Dato il significativo interesse ambientale dell'area il PdR dovrà procedere al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, unitamente alla valorizzazione delle aree rurali al contorno, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi interventi nel contesto paesaggistico ed ambientale.

Sugli edifici esistenti sono consentite le categorie di intervento definite dall'Art. 5 dell'Appendice I alle presenti NTA-

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, attività ricettive, ristorazione, ricreative e culturali.

E' 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 35;

E' consentita la realizzazione di un nuovo volume di mc. 1.000, anche da distribuirsi tra i vari edifici esistenti, avente al massimo 2 piani fuori terra e con altezza massima pari a quella dell'edificio più alto esistente.

Sono consentite pertinenze di cui all'Art. 2 dell'Appendice I alle presenti NTA. Il progetto del P.d.R. definirà in modo dettagliato l'integrazione degli edifici nel contesto urbanistico ed ambientale, garantendone la coerenza con l'assetto tipologico dell'insediamento esistente.

#### **Zona di Recupero n. 9 – Valle di Badia**

Per la disciplina di tale zona si rimanda al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. n. 17 del 11/05/2011 e alla contestuale variante al R.U.

Attraverso specifica variante al Piano di Recupero, è ammessa la realizzazione di ulteriori superfici per il potenziamento della capacità ricettiva e la realizzazione di funzioni complementari e di servizio (sala ricreativa/ristorazione, ecc.), fino ad un massimo di 300 mq di SUL ed attraverso un progetto unitario che garantisca una corretta integrazione degli interventi rispetto al complesso esistente ed al contesto paesaggistico ed ambientale, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 punto 2 lettera g del presente articolo. Tali interventi non potranno determinare alcun aumento di superfici e/o unità immobiliari a destinazione residenziale rispetto a quelle già previste dal PdR convenzionato, e dovranno essere autorizzate previa stipula di convenzione integrativa con l'A.C. che preveda la realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere di sistemazione e mitigazione in relazione ai carichi urbanistici indotti nell'area e sulle infrastrutture esistenti. Il Piano Attuativo è subordinato all'esito positivo della Valutazione di Incidenza ai sensi LR 56/2000.

#### **Zona di Recupero n. 10 – Località “Il Rotone”**

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 e Art.16 delle presenti norme

Il piano dovrà porre particolare attenzione al patrimonio arboreo e vegetale esistente attraverso il rilievo di tutte le essenze arboree presenti da salvaguardare e valorizzare, e attraverso la previsione della piantumazione di nuove essenze autoctone. 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 lo sport non agonistico con relativi servizi, purché questi rientrino nel progetto complessivo della riqualificazione ambientale.

E' 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, oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 dell'Appendice I alle presenti NTA. La progettazione dei nuovi edifici deve porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto.

Per i fabbricati esistenti sono previsti gli interventi di cui all'Art.5 dell'Appendice I alle presenti NTA, nel rispetto dei caratteri tipologici e testimoniali significativi; gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia sono consentiti unicamente per i fabbricati privi di interesse tipologico o testimoniale, come documentato dagli elaborati progettuali.

Sui volumi esistenti, esclusi i volumi condonati o ad uso ricovero attrezzi agricoli, sono previsti aumenti di volume pari al 20% del volume di ciascun fabbricato, oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 dell'Appendice I alle presenti NTA.

Altezze dei fabbricati dopo gli interventi: due piani, comunque mai superiore all'altezza del fabbricato più alto presente nel comparto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitativa, ricettiva, ristorazione, attività per il tempo libero e lo sport non agonistico, attività tipo “Beauty Farm”.

L'attività abitativa non dovrà prevedere più di 4 unità abitative per ciascun fabbricato esistente, con SUL minima da mq. 60 a mq. 70.

### **Zona di Recupero n. 11 – Località “La Croce”**

Il comparto, ubicato in loc. La Croce sulla sponda meridionale del Rio Magno, definisce un complesso di edifici prevalentemente adibiti ad uso residenziale, il cui nucleo originario è costituito da fabbricati di interesse storico e testimoniale in quanto vecchi mulini ed opifici dismessi.

Obiettivo del R.U. è il recupero e la riqualificazione urbanistica ed ambientale del tessuto insediativo esistente, attualmente sottoutilizzato e connotato da fenomeni di degrado.

Sugli edifici esistenti sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici e testimoniali di interesse; per i manufatti privi di valore sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente.

Comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli Art. 10, 11, 11bis, 12, 13 e 14 del R.U. e le prescrizioni sulle zone “B” di cui all’Art. 34 del R.U., per le distanze dai confini e dalle strade.

Negli interventi di sostituzione edilizia i nuovi edifici dovranno avere volumi e altezze non superiori a quelli esistenti.

### **Zona di Recupero n. 12 - Circolo “Le Vigne”**

Il comparto, ubicato in loc. La Croce lungo la viabilità provinciale, definisce un complesso edilizio adibito a circolo ed attività associativa, con le relative aree di pertinenza.

Obiettivo del R.U. è il recupero e la riqualificazione del complesso e dei relativi spazi esterni, attraverso un progetto unitario che preveda il mantenimento della funzione esistente e la riqualificazione degli spazi esterni, con particolare riferimento a quelli prospicienti la viabilità pubblica ed alla piazza retrostante.

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere realizzati nel rispetto della disciplina e delle procedure di cui all’art. 30 comma 6 delle presenti norme.

### **3. Piano Particolareggiato di riqualificazione dell’area ex ferrovia - “Cascine di Buti Ex Stazione Ferroviaria Lucca – Pontedera” - Fs-**

Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica e la valorizzazione dell’area e delle strutture di pertinenza della ex ferrovia Pontedera – Lucca, al fine di superare le attuali condizioni di degrado e recuperare l’area come elemento in grado di assumere un ruolo di centralità urbana e conferire un significativo livello di qualità al tessuto urbanistico circostante.

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, prevede i seguenti interventi;

- a. Recupero architettonico degli edifici della vecchia stazione nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici significativi, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per i manufatti secondari privi di pregio o aventi carattere di superfetazione sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e/o accorpamento;
- b. Recupero e riqualificazione ambientale della fascia di sedime ferroviaria e delle aree strettamente connesse, come percorso di uso pubblico a fruizione pedonale/ciclabile con annesse sistemazioni paesaggistiche ed attrezzature per la fruizione;
- c. Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, turistica, commerciale, direzionale e servizi, fino ad un massimo di 2500 mq di SUL; i nuovi interventi edilizi dovranno essere localizzati nelle aree del comparto non direttamente interessate dai manufatti ferroviari e comunque all’esterno della relativa fascia di rispetto, e dovranno contribuire al completamento ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto urbano

esistente, privilegiando la formazione di spazi pubblici, quali piazze, aree a verde e percorsi pedonali integrate con l'insediamento circostante.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area, individuando un assetto urbanistico unitario ed organico in grado di apportare un significativo livello di qualità urbana all'insediamento esistente e di esercitare una capacità attrattiva alla scala urbana e territoriale; in tal senso, il tessuto urbanistico di nuova formazione dovrà garantire un soddisfacente livello di polifunzionalità, limitando la funzione residenziale al 50% della Sul complessiva ammessa.

Il Piano dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *Altezza massima*: 12 metri;
- *Rapporto di Copertura*: 30% della Superficie Territoriale;
- *Distanze*: quelle previste dal R.U. per la zona urbanistica residenziale contermina;
- *Standard urbanistici*: quelli di cui all'art. 10 delle presenti norme in relazione alle destinazioni previste;
- *Parcheggi privati*: quelli di cui all'art. 11 delle presenti norme in relazione alle destinazioni previste;

Al fine di incentivare la qualità e la sostenibilità del nuovo insediamento, nel caso che gli interventi previsti soddisfino i requisiti di cui all'art. 41 comma 14 possono usufruire di parametri urbanistici premiali e di incentivi finanziari, nella misura e con le procedure individuate nel medesimo articolo.

# **IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DELL'ASSETTO TERRITORIALE ED URBANO CONSOLIDATO**

## **Disciplina della Gestione**

### **Art. 34 – Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento**

#### **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, nonché per interventi diretti soggetti a Progetto unitario convenzionato (IDC), nei casi specificamente individuati dal R.U. e secondo le modalità di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA.
3. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste per le "Zone a prevalente destinazione residenziale" di cui al precedente art. 13;
4. Nelle zone territoriali omogenee "B" non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti per auto - trazione.
5. Nelle zone omogenee "B" gli interventi di nuova edificazione sono ammessi unicamente in lotti aventi la superficie minima definita dal RU per le singole sottozone omogenee di cui ai punti successivi; sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti aventi superficie minima non inferiore a 300 mq alla data di adozione del P.S. (19/10/2004) non oggetto di frazionamenti successivi a tale data. Sono inoltre sempre ammessi, indipendentemente dalla superficie del lotto, interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del volume esistente.
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13.
7. Nel caso di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione su fabbricati esistenti è consentita la conservazione del volume esistente, anche qualora superiore ai parametri di cui al precedente comma.
8. Nel caso di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e di Nuova edificazione l'intervento è soggetto agli indici in seguito esposti.
9. Nelle aree libere di superficie pari o superiore a quella di cui al precedente comma 5 sono ammessi interventi di nuova edificazione secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13. Per le zone IDC la Superficie Fondiaria da computare nell'applicazione dell'indice di utilizzazione sarà comprensiva delle eventuali opere di urbanizzazione previste all'interno del comparto di intervento individuato dallo strumento urbanistico, salvo diversa previsione delle norme relative alle sottozone. E' ammessa la realizzazione di subcomparti secondo le modalità di cui all'art. 7 comma 5 delle presenti norme.
10. Al fine di prevenire fenomeni di congestione del tessuto edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e/o nuova edificazione all'interno del tessuto residenziale di cui al presente articolo (fatta esclusione delle zone soggette ad intervento convenzionato IDC) non

possono comportare un incremento di più di quattro nuove unità abitative rispetto alla situazione esistente, con riferimento all'assetto fondiario alla data di adozione della variante di monitoraggio ed a prescindere dalla dimensione del lotto.

11. 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 assumono la destinazione urbanistica dell'area attigua all'IDC.
12. Nelle zone "B", comprese le zone B+IDC, 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 vigenti e dall'art. 11 delle presenti NTA;
  - b) nei casi di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o di Nuova edificazione, il rilascio del Permesso di costruire, relativo a ciascun lotto minimo di intervento, è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.
  - c) nei casi di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o di Nuova edificazione, deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 2,5 metri quadrati ogni 30 metri quadri di SUL (50% della quota stabilita dal P.S.), non recintati, da cedere gratuitamente al Comune, fatte salve diverse quantificazioni degli standards in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza. Sono fatti salvi inoltre gli ulteriori standards richiesti per le aree IDC secondo le modalità di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa, la monetizzazione di tali standards per la realizzazione del Piano dei Servizi.
  - d) è prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 25% della Superficie fondiaria al netto della Superficie coperta.
  - e) devono essere rispettate le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade secondo le norme vigenti.
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. L'Amministrazione Comunale può, in sede di convenzione, subordinare l'attuazione degli interventi alla realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere ed infrastrutture che contribuiscano al superamento delle problematiche citate, anche sulla base dello specifico studio di fattibilità che costituisce allegato al presente R.U.
14. Gli interventi nelle aree soggette a ~~no~~ intervento diretto o diretto convenzionato (IDC) sono ammissibili esclusivamente ove il lotto di intervento sia direttamente accessibile da strada pubblica, o il richiedente si impegni in sede di convenzione alla realizzazione della stessa ed alla cessione all'Amministrazione Comunale per l'intero tratto necessario al suo collegamento con la viabilità pubblica esistente. L'Amministrazione Comunale potrà valutare, con specifico atto, particolari e motivate eccezioni alla norma suddetta, in casi in cui non sia oggettivamente possibile giungere ad una completa acquisizione pubblica di viabilità private e/o vicinali esistenti; in quest'ultimo caso la convenzione è condizionata alla dimostrazione dei diritti di

accesso alla viabilità e non saranno ammesse a scomputo le opere di urbanizzazione non ubicate su proprietà pubblica.

15. 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. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
17. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
18. In sede di richiesta dei permessi di costruire è comunque fatto obbligo di verificare gli studi idraulici allegati al R.U. quale implementazione del quadro conoscitivo, delle cui risultanze dovranno tenere conto tutti gli interventi edilizi.

#### **SOTTOZONE OMOGENEE "Ba".**

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, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
  - a) Superficie minima di intervento = 350 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
  - 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. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi a tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

### **SOTTOZONE OMOGENEE "Ba + IDC (Intervento diretto convenzionato)".**

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, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. Gli indici urbanistici sono:
  - a) Superficie minima di intervento = 350 mq
  - b) Rapporto di copertura = 50%
  - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 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

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".

3. Alle sottozone Ba + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine delle determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

### **SOTTOZONE OMOGENE "Bb"**

1. Sono sottozone territoriali omogenee "Bb" le zone 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, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
  - a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
  - 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. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi un tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino



nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

4. Nella TAV. 2 - Destinazioni urbanistiche del territorio - Cascine di Buti e La Croce (UTOE 2), sono individuate con specifica simbologia due sottozone Bb prive di Indice di utilizzazione fondiaria; in dette zone sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei volumi legittimi esistenti, nonché interventi di nuova edificazione mediante trasposizione delle eventuali potenzialità edificatorie residue delle sottozone Bb ad esse contigue, da attestare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

### **SOTTOZONE OMOGENEE "Bb+IDC"**

1. Sono sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bb + 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, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA)
2. Gli indici urbanistici sono:
  - 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 = 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
3. Alle sottozone Bb + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine delle determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

### **SOTTOZONE OMOGENEE "Bc".**

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, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Nuova Edificazione gli indici urbanistici sono:
  - a) Superficie minima di intervento = 500 mq (non vale per la sostituzione edilizia purchè venga ricostruito il volume esistente o in misura inferiore all'esistente)
  - 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 queste sottozone, nel caso di nuova edificazione e di demolizione con conseguente nuova edificazione, prima di procedere al rilascio del Permesso di Costruire, deve essere comunque verificato con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, previa acquisizione del parere degli Enti competenti alla gestione dei servizi a rete, 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. Sono ammessi, in deroga ai parametri urbanistici di cui sopra e attraverso interventi a tantum, interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

### **SOTTOZONE OMOGENEE "Bc+ IDC"**

1. Sono Sottozone territoriali esplicitamente indicate negli elaborati grafici del RU con la sigla "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, comprensiva anche della eventuale viabilità interna di accesso ai lotti, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. Gli indici urbanistici sono:
  - a) Superficie minima di intervento = 500 mq
  - b) Rapporto di copertura = 40%
  - c) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 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
3. Alle sottozone Bb + Idc sono applicabili i meccanismi di premialità di cui ai commi 14, 15, 16 e 17 del successivo art. 41, nel rispetto delle medesime procedure. Al fine della determinazione dei parametri premiali, viene determinato un Indice di Utilizzazione Fondiaria con premialità (Ufp) = 0,40 mq / mq.

### **SOTTOZONA OMOGENEA "Bc2 + IDC (Comparti 1-2-3)".**

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc2 + IDC", composta dai comparti 1-2-3 posti in Loc. La Croce Via delle Macee. In tali comparti l'intervento di Nuova Edificazione e/o di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).

2. I tre comparti, utilizzabili separatamente, comprendono, ognuno per la parte di propria competenza, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA , la cui ubicazione e tipologia sarà stabilita in sede di convenzione.
3. Per l'utilizzazione dell'area e in proporzione ciascuno alla superficie da utilizzare, dovrà essere sistemata la sede stradale di Via delle Macee con il suo ampliamento. La realizzazione di via delle Macee dovrà essere oggetto della convenzione cui è subordinato l'intervento.
4. La convenzione conterrà altresì l'obbligo, in luogo della realizzazione diretta all'interno 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'area. In luogo della monetizzazione potranno essere realizzate opere pubbliche, per un importo equivalente, finalizzate alla riqualificazione della viabilità urbana.
5. Gli indici urbanistici sono:
  - 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'ufficio comunale competente.
  - g) Distanza dai confini = 5 ml
  - h) Distanza fra i fabbricati = 10 ml

#### **SOTTOZONA OMOGENEA "Bc3 + IDC".**

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc3 + IDC", ubicata a Cascine di Buti, via Europa, angolo via Kennedy. In tale comparto l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla dotazione locale o prossima delle urbanizzazioni necessarie o comunque previste dal R.U. (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. L'intervento 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.
3. 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. 34bis – Zone a verde privato**

1. Le zone destinate a verde privato sono aree ubicate in posizione interstiziale o marginale rispetto al tessuto edificato, caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali isolati, giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde. Tali aree, per loro natura e posizione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo sia un elemento testimoniale di originari assetti rurali che un importante fattore di

connessione ecologica. Nelle aree a verde privato sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto.

2. Nelle zone prive di essenze arboree o di schemi colturali tipici del giardino, qualora ci sia e 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; 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.
4. Al fine di garantire il rispetto dei valori paesaggistici esistenti, gli interventi di ristrutturazione, ed ampliamento dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi edilizi dovranno inoltre conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali esistenti. Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'Appendice I delle presenti NTA.
5. Le recinzioni e le opere di sistemazione sono consentite secondo le modalità previste per le zone omogenee "B".
6. Per gli interventi relativi alla gestione del verde privato si rinvia alle disposizioni di cui all'Appendice IV delle presenti norme.

### ***Art. 35 – Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo Da***

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 variante generale al piano regolatore comunale previgente 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 standards 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 del PIP approvato con Del. C.C. n. 82 del 24/04/1981, modificata dalla Del. C.C. n. 49 del 26/03/1985, e del Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato denominato "Ponte Nuovo" approvato con Del. C.C. n. 48 del 30/09/2002; vi si interviene a norma dell'Art. 17 della Legge 1150 del 1942 e, ove ancora in essere, della convenzione stipulata. 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.
3. In queste Zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 14 "Zone a prevalente destinazione non residenziale". nel rispetto delle disposizioni del PIP e del Piano Attuativo di cui al precedente comma.
4. All'interno dei lotti già edificati sono ammessi interventi diretti fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di riferimento (cfr PIP e Piano Attuativo approvati). Al fine di favorire il completamento delle aree non ancora utilizzate, per tutte le sottozone "Da" ricadenti nel perimetro originario del PIP la dimensione minima del lotto di intervento è determinata in 1500 mq.

5. 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.
6. 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 dagli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro impartiti dalla Regione Toscana per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del Volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo del 50% della SUL esistente, 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 pertinenziale.

***Art. 35bis – Zone a prevalente destinazione non residenziale per distributori carburanti di tipo Dc***

1. Le sottozone Dc corrispondono agli impianti esistenti per il servizio di distribuzione di carburanti, individuati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia.
2. Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, compresa la realizzazione di nuovi impianti, sono disciplinati dalla normativa regionale di settore e dal relativo Regolamento di esecuzione. A tal fine, il comune individua i criteri, requisiti e caratteristiche delle aree ai sensi dell'articolo 2, commi 1 e 2, del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 (Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della legge 15 marzo 1997, n. 59).

***Art. 36 – Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo turistico-ricettivo  
“ Dr”***

1. Sono zone a prevalente destinazione non residenziale destinate ad edificazioni ed attrezzature per attività turistiche, ricreative e ricettive, inserite nel territorio comunale in aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate. In queste zone non è ammessa la destinazione abitativa, eccetto gli insediamenti residenziali eventualmente già esistenti alla data di adozione del RU, ma solo attività a destinazione turistico ricettiva, di servizio e commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi ed agli esercizi di vicinato.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 5.
3. 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), nonché di assicurare la dotazione di standard prevista dalla normativa vigente e dal presente RU. La convenzione dovrà prevedere un progetto unitario di sistemazione

dell'area e dei parcheggi pubblici e privati nel rispetto delle dotazioni stabilite dalla normativa in riferimento alle destinazioni specifiche.

4. In caso di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, di Nuova edificazione o di Ampliamento, oltre al rispetto di tutte le norme relative alle distanze, ai parcheggi pubblici e pertinenziali, si prescrivono i seguenti parametri:
  - a)  $U_f = 0,40 \text{ mq} / \text{mq}$  (compresa la SUL esistente)
  - b) Altezza,  $H = 2$  piani
  - c)  $H_{\text{max}} = \text{ml } 7,50$
  - d) distanza dalle strade  $\text{ml } 7,50$  o allineamenti esistenti
5. 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 di cui al comma 1 e devono essere integrate con il complesso turistico ricettivo.
6. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
7. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.

## **Art. 37 - Disciplina del territorio rurale**

### **(Zone territoriali omogenee E)**

1. Si tratta delle aree non urbanizzate in cui sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:
  - l'ordinaria coltivazione del suolo;
  - la forestazione limitatamente agli spazi non strutturati a terrazzamento;
  - la costituzione di soprassuolo arbustivo e/o boschivo con finalità di tutela ambientale o naturalistica finalizzato alla riduzione del rischio idrogeologico con latifoglie o suffrutici tipici della flora del Monte Pisano in aree marginali e limitatamente agli spazi non strutturati a terrazzamento;
  - la trasformazione della tradizionale attività agricola esercitata sui terrazzamenti potrà essere ammessa a seguito di approfondita analisi delle modifiche indotte mediante adeguata progettazione;
  - la zootecnia di carattere familiare, e/o aziendale ed amatoriale nel rispetto della strutturazione a terrazzo e delle sistemazioni idraulico-agrarie;
  - le attività faunistico - venatorie;
  - la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
  - le attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura 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 turistico-ricettive in ambito rurale, 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) oltre ad ottemperare le precise richieste della L.R. 1/2005 così come formulate nell'apposita modulistica corrente, dovranno contenere approfondimenti alla componente ambientale (vegetazionale, idrogeologica) al fine di inserire la progettazione in sintonia con la strutturazione del territorio al contorno.
  3. Nelle zone agricole tutti gli interventi dovranno documentare l'eventuale presenza di viabilità storiche, manufatti a carattere testimoniale, sistemazioni idraulico-agrarie, servitù di passo e quant'altro utile alla descrizione del contesto.
  4. 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 all'articolo del P.T.C. della Provincia di Pisa (art. 57 e 65).
  5. 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.
  6. 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'orografia 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.
  7. per le recinzioni dei fondi agricoli si richiama l'art. 2 punto 42 dell'Appendice I alle presenti norme. Le recinzioni non dovranno interrompere i percorsi storici consolidati funzionali alla coltivazione ad uliveto.
  8. I PAPMAA assumono la valenza di Piano Attuativo nel caso prevedano:
    - la realizzazione di edifici ad uso abitativo;
    - la realizzazione di annessi agricoli di dimensione superiore a 600 mc.
  9. 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.

10. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
11. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
12. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

### ***Art. 38 - Prescrizioni urbanistiche per le aree a "Prevalente funzione agricola"***

1. Per le aree a prevalente funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

#### **38.1 - 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 dell'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 fondiarie 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 e dovranno avere dimensione minima pari a 60 mq di SUL;
  - 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 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.
- d) dovrà inoltre essere assicurato il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, anche attraverso opportune sistemazioni al contorno.

### **38.2 - 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. L'edificazione è subordinata alla redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), 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 (fatta salva la dimostrazione di diversa necessità).

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. Dovrà inoltre essere assicurato il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati rurali, anche attraverso opportune sistemazioni al contorno.

### **38.3 - Serre**

1. Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi agricoli e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).
2. Le serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività agricola, sono disciplinate 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. 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.

### **38.4 - Manufatti precari e serre stagionali.**

1. É 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.

### **38.5 - 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 esclusivamente in legno 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, che dovrà essere fornita attraverso linee preferibilmente interrato, e salvo quanto specificato al successivo comma 7. Per interventi che interessino il sistema dei terrazzamenti, in ragione della particolare fragilità degli assetti morfologici ed idraulici, potrà essere consentita l'installazione di linee aeree per la fornitura di energia elettrica.
2. Sono ammessi i seguenti dimensionamenti in base alla superficie degli appezzamenti risultante alla data di adozione della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico:

<i>Superficie appezzamento</i>	<i>Superficie max del manufatto</i>
<i>da 1.000 a 2.000 mq</i>	<i>9 mq</i>
<i>da 2.000 a 2499 mq</i>	<i>12 mq</i>
<i>da 2.500 a 4999 mq</i>	<i>20 mq</i>
<i>da 5.000 e oltre</i>	<i>25 mq</i>

3. E' possibile la realizzazione di annessi su terreni la cui proprietà sia stata acquisita in data successiva alla data di adozione della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico solo attraverso trasferimenti anche parziali della proprietà, senza possibilità di frazionamento dei mappali:

<i>Superficie appezzamento</i>	<i>Superficie max del manufatto</i>
<i>da 2.000 a 2.499 mq</i>	<i>9 mq</i>
<i>da 2.500 a 4.999 mq</i>	<i>12 mq</i>
<i>da 5.000 a 10.000 mq</i>	<i>20 mq</i>
<i>Oltre 10.000 mq</i>	<i>25 mq</i>

4. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie e nazionali oppure che abbiano origine da:
  - risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
  - estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
  - procedure espropriative;

- successioni ereditarie;
  - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente alla data suddetta.
5. 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 della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico sarà uguale alla somma delle superfici dei vari appezzamenti partecipanti, al fine di realizzare la superficie massima del manufatto come previsto al punto 2.
  6. 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, secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale.
  7. L'allacciamento alla rete idrica degli annessi di cui al presente articolo è condizionato ad una dimensione minima dell'appezzamento pari a mq. 2.500 ed alla fattibilità tecnica delle opere di allaccio, che non devono comportare alterazioni morfologiche delle sistemazioni idraulico-agrarie, ed è ammesso solo in caso l'annesso venga collocato nel punto più vicino possibile al punto di allaccio e preferibilmente vicino alla strada.
  8. L'istanza di titolo abilitativo dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento di terreno non possiede, nel territorio comunale, in area limitrofa a quella oggetto di istanza, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate.
  9. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:
    - a) di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti e finalizzati a mantenere e migliorare la strutturazione del territorio con particolare riguardo la regimazione idraulica e i muretti a secco;
    - b) di rimettere in pristino il terreno eliminando il manufatto al momento in cui venga a decadere il requisito della connessione con l'attività agricola per la quale era stato autorizzato;
    - c) di non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e di coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto all'esistenza dell'annesso stesso.
  10. Il diritto all'edificazione dell'annesso è altresì vincolato alla verifica periodica, da parte del comune, dell'esecuzione degli interventi di manutenzione e miglioramento previsti nell'atto unilaterale d'obbligo. Eventuali infrazioni accertate rispetto agli obblighi assunti, saranno disciplinate dall'art. 73 del Regolamento Edilizio Comunale.
  11. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

### **38.6 - Edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.**

- ± 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 D.M. del 06/10/2005, "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale" per i quali si rimanda all'art. 12 dell'Appendice II alle presenti norme.

### **38.7 - 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 PAPMAA, 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 PAPMAA, ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di SUL. .
3. É consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 2.22 dell'Appendice I alle presenti NTA, 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 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.
5. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla Legge Regione Toscana n. 1 del 2005 e dai Regolamenti di attuazione (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).
6. Per gli annessi di aziende agricole sono consentiti, in assenza di un PAPMAA, 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) ed il cambio della destinazione d'uso agricola sono consentiti anche in assenza di PAPMAA secondo le procedure previste dalla LR 1/2005. .
8. La Ristrutturazione Urbanistica, gli ampliamenti volumetrici, oltre quelli sopra definiti ed il cambiamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel P.T.C. sono consentiti previa approvazione di un PAPMAA. .
9. Gli interventi di ampliamento di cui al punto 6 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.

### 38.8 - 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, 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 prefigurano 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 variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione di C.C. n. 31 del 29/07/2010. 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

5. L'articolazione dell'ampliamento fra un minimo ed un massimo è condizionata all'installazione di almeno due distinti impianti tecnologici utilizzanti energie rinnovabili, tali comunque da garantire il superamento delle prestazioni minime stabilite dall'allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011.  
Le unità immobiliari così ampliate non potranno essere frazionate salvo che sia l'unità immobiliare di origine sia l'unità derivata abbiano S.U.L. minima di 60 mq.
6. Il cambio d'uso a destinazione residenziale è condizionato alla esistenza di una superficie minima abitabile pari a 60 mq oltre alla superficie accessoria di cui al comma 8, nonché alla presenza dei necessari requisiti di accesso ed urbanizzazione, senza che la realizzazione di questi comportamenti necessiti di alterazioni morfologiche e paesaggistiche. Ai sensi dell'art. 23 comma 1 del P.I.T., il cambio di destinazione degli edifici agricoli per destinarli ad altri usi deve essere computato nell'ambito del dimensionamento del R.U. In quanto equivalente a nuovo impegno di suolo.

7. È consentita la realizzazione delle Pertinenze di cui all'art. 2.22 dell'Appendice I alle presenti NTA, a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.
8. Nel cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale, una superficie minima di 16 mq dei locali situati al piano terra deve essere destinata a superficie accessoria alla residenza.
9. 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 poderal, 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. 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 .
- ~~11.~~ 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. Dovranno essere rispettati i criteri di cui al precedente comma 9.
12. 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 .
13. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

### ***Art. 39 - Aree per colture orto–floro–vivaistiche, colture in vitro e per la micropropagazione “Es”***

1. Si tratta di una particolare area agricola esistente di notevole valore ambientale situata all'interno dell'UTOE n. 3 “Riaccio”. Per essa si prevede il ricorso al PAPMAA, esteso all'intera area, per la realizzazione di Nuova Edificazione o di Ampliamenti. Il PAPMAA dovrà contemperare le esigenze della produzione con la qualità della stessa e dell'ambiente in cui la produzione è inserita; a tal fine i contenuti progettuali saranno concordati e convalidati con il concorso degli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 40 - Prescrizioni ambientali**

1. Per qualunque tipo d'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 dai documenti di Valutazione del presente RU.
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 la riqualificazione 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 Classificazione Acustica vigente.

## **IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 41 – Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale**

#### **(Zone territoriali omogenee C) – UTOE 1 – 2**

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 di Lottizzazione di Iniziativa Pubblica o Privata). Per la loro utilizzazione si fa riferimento anche all'Art. 7 delle "Norme Generali".
3. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dalle presenti norme per le zone a prevalente destinazione residenziale. Le destinazioni non residenziali, compatibili ai sensi dell'art. 13 comma 2 delle presenti norme, possono raggiungere una quota massima pari al 20% della superficie utile lorda realizzabile e devono raggiungere le quote minime, ove previste, specificate di seguito per i singoli comparti. Tali destinazioni non residenziali potranno essere previste in sede di formazione dello strumento attuativo ed organicamente collocate all'interno delle previsioni del piano di lottizzazione stesso.
4. Eventuali successive variazioni nella localizzazione e nella quantità delle destinazioni d'uso non residenziali di cui al precedente comma, 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 Attuativi, lo standard urbanistico dovrà essere dimensionato con riferimento alle destinazioni residenziali e non residenziali consentite.
5. L'eventuale insediamento di esercizi di vicinato o medie strutture di vendita, per il commercio al dettaglio, non potrà superare il 50% della SUL non residenziale di cui al comma 3, e non potrà comunque assumere la configurazione di "centro commerciale" ai sensi della L.R. 28/2005.
6. Nell'ambito delle "Zone territoriali omogenee C" si distinguono i seguenti comparti:  
*Comparto "C1" – "C2" – "C3" – ~~"C4"~~ – "C5" – "C6" – "C7" – "C8" – "C9" – "C10" – "C11a" – "C11b" – "C12"*
7. In tali Comparti valgono gli indici e le prescrizioni riportati nel seguito del presente articolo, oltre alle eventuali previsioni e determinazioni grafiche previste sugli elaborati grafici del RU. Tali previsioni hanno carattere indicativo o possono essere oggetto, in sede di approvazione del P.A., di motivate modifiche che garantiscano prestazioni qualitativamente e quantitativamente non inferiori sotto il profilo urbanistico ed infrastrutturale.
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.



9. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
10. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
11. 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 con apposito atto si intende apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'Art. 55, c. 4, Lettera g), della Legge Regione Toscana n. 1/2005.
12. I comparti di espansione residenziale di cui al presente articolo sono attuati garantendo la presenza delle opere di urbanizzazione necessarie e degli standards urbanistici, nella misura minima stabilita dall'art. 10 delle presenti norme, e comunque nel rispetto delle dotazioni richieste dalla normativa vigente in relazione alle diverse funzioni insediate. A giudizio dell'Amministrazione Comunale, la cessione delle aree da destinarsi all'urbanizzazione secondaria può essere oggetto di monetizzazione, secondo le modalità di cui al comma 8 del medesimo articolo 10. Dovranno inoltre essere garantiti gli spazi per parcheggi privati di cui all'art. 11 delle NTA.
13. E' prescritto il mantenimento di una superficie permeabile minima non inferiore al 25% della Superficie Territoriale al netto della Superficie Coperta.
14. Al fine di favorire la realizzazione di insediamenti dotati di elevata qualità ambientale, urbanistica ed architettonica, nonché di incrementare la dotazione di edilizia sociale, il R.U. prevede la possibilità, per il soggetto attuatore privato, di accedere, in alternativa alle consuete procedure, a modalità di attuazione collegate a meccanismi di premialità sotto l'aspetto urbanistico e/o finanziario.  
In particolare, per i comparti di cui al successivo punto 18 è possibile avvalersi di una delle seguenti modalità attuative:
  - a. procedura di attuazione semplificata, di cui al successivo comma 15;
  - b. procedura di attuazione con premialità, di cui al successivo comma 16.
15. Procedura di attuazione semplificata: l'attuazione delle previsioni di R.U. avviene nel rispetto dei *parametri urbanistici di base* previsti per il singolo comparto di cui al successivo punto 18, nonché nel rispetto delle disposizioni e delle procedure generali di cui al presente articolo e di quelle di cui all'art. 7 delle presenti norme.
16. Procedura di attuazione con premialità: nell'attuazione delle previsioni di R.U. è possibile avvalersi delle condizioni di premialità stabilite dal presente articolo, graduate in relazione al livello di qualità ambientale, urbanistica, architettonica e sociale garantita dall'intervento proposto.  
Tali condizioni consistono nella determinazione di *parametri urbanistici premiali (Utp)*, previsti per il singolo comparto di cui al successivo punto 18, nonché nell'applicazione di *incentivi economici* ai sensi dell'art. 146 della L.R. 1/05, mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto, e comunque entro la misura massima prevista dalla legge regionale citata.  
In particolare, valgono le seguenti disposizioni:

- a. Possono accedere alle modalità di attuazione con premialità le proposte di intervento relative ai comparti di espansione residenziale di cui al successivo comma 17, che presentino due o più delle seguenti caratteristiche:
- elevati livelli di sostenibilità urbanistica ed edilizia, tali da assicurare le prestazioni non inferiori a quelle di cui all'art. 13 comma 5 delle presenti norme;
  - presenza di una quota di residenza sociale, come definita al successivo comma 17, non inferiore al 30% della SUL complessiva prevista;
  - sperimentazione di modelli residenziali innovativi dotati di spazi e servizi comunitari (co-housing, residenze specialistiche e/o collettive, ecc.) in misura non inferiore al 20% della SUL complessiva prevista;
  - configurazione degli spazi pubblici/di uso pubblico tale da conferire qualità al tessuto urbano esistente e di nuovo insediamento, attraverso la realizzazione di spazi a prevalente fruizione pedonale caratterizzati dalla stretta integrazione urbanistica ed architettonica con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto;
  - elevato grado di polifunzionalità del tessuto urbano di nuova formazione, con presenza di funzioni non residenziali compatibili di cui al precedente comma 3, in misura non inferiore al 20% della SUL complessiva prevista;
  - realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico, anche esterne al comparto, previste dal R.U. per la risoluzione di criticità urbanistiche ed infrastrutturali presenti nel tessuto urbano esistente (viabilità, depurazione, approvvigionamento idrico ed energetico, ecc.);
- b. Il soddisfacimento di almeno due dei requisiti di cui al precedente punto "a" dà diritto al soggetto proponente di utilizzare, in alternativa, i parametri urbanistici premiali o gli incentivi economici; il soddisfacimento di almeno quattro dei suddetti requisiti dà diritto al soggetto proponente di utilizzare ambedue le misure di premialità. Sia i parametri urbanistici premiali che gli incentivi economici sono graduati in funzione del livello prestazionale garantito dalle proposte progettuali, ed in particolare:
- Con almeno due requisiti: sconto oneri – 10%; Utp decrementato del 20%
  - Con almeno quattro requisiti: sconto oneri – 25%; Utp computato al 100%
  - Con più di quattro requisiti: sconto oneri – 30%; Utp incrementato del 20%
- Le quantità derivanti dall'applicazione dei parametri urbanistici premiali (Utp) sono a tutti gli effetti computate ai fini della verifica del dimensionamento del Piano Strutturale, detratte del 10% eventualmente derivante dal raggiungimento dei requisiti di sostenibilità di cui all'art. 13 comma 6 delle presenti norme.
- c. L'assegnazione delle misure di premialità è stabilita dall'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche proposte progettuali presentate dai soggetti attuatori privati in occasione di procedure concorsuali e partecipative (bandi, avvisi pubblici, ecc.) indette con periodicità almeno annuale dall'Amministrazione stessa. La periodicità annuale si riferisce all'emissione di un "Avviso pubblico per la manifestazione di interesse", rinviando contenuti e tempistica del successivo bando a specifica regolamentazione comunale. In sede di bando o di avviso l'Amministrazione Comunale può precisare

ulteriormente i requisiti di accesso alle misure premiali, eventualmente introducendo anche punteggi ponderali tra gli stessi e/o dei requisiti minimi di accesso.

Tali proposte sono valutate dagli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale, anche avvalendosi di eventuali commissioni consultive, sulla base della documentazione tecnica presentata.

I soggetti le cui proposte siano giudicate rispondenti alle condizioni di cui al precedente punto "b" saranno invitati a presentare entro un termine prefissato (non superiore a sei mesi) formale proposta di Piano Attuativo secondo le procedure di cui all'art. 7 delle presenti NTA ed alla normativa vigente. Decorso inutilmente tale termine, la procedura si intende archiviata.

Gli interventi ammessi alle misure premiali di cui al presente articolo vengono computati ai fini del monitoraggio dello stato di attuazione del R.U.; in tal senso il bando e/o avviso pubblico dovrà contenere esplicita dichiarazione delle quantità edificatorie disponibili rispetto al dimensionamento complessivo del R.U. e del P.S., prevedendo, se necessario, opportune graduatorie o soglie dimensionali degli interventi.

17. Ai fini del presente articolo, è considerata residenza sociale qualsiasi intervento di nuova edilizia residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato, ovvero alla messa a disposizione da parte dell'operatore di alloggi a canone contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa;vigente in materia
- a pratiche di vendita convenzionata, ovvero alla realizzazione e vendita da parte dell'operatore a prezzo contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

## **18. Prescrizioni di Comparto**

### **Comparto "C1"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo di Iniziativa 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 per l'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi interventi, in coerenza con le disposizioni di cui al precedente comma 8, nonché degli artt. 16, 17 e 18 delle presenti norme; in particolare, é prescritta la conservazione della leggibilità dei terrazzamenti e delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti ed il loro inserimento nell'organizzazione complessiva dei nuovi interventi, la conservazione dei tracciati storici e vicinali esistenti, recuperati ad uso prevalentemente pedonale, la conservazione e la valorizzazione degli assetti vegetazionali tradizionali, nonché l'adozione di

tipologie edilizie, soluzioni formali e materiali coerenti con il contesto. Per le aree verdi di pertinenza dei fabbricati o per quelle di tipo pubblico si dovranno prescrivere piantumazioni e sistemazioni a verde (principalmente ad ulivo) comunque in grado di valorizzare la qualità paesaggistica della zona.

Il Piano Attuativo dovrà garantire adeguate condizioni di accesso al comparto, che dovrà essere servito da viabilità pubblica o di uso pubblico e, vista la sua estensione, dotato di almeno due collegamenti distinti con la viabilità comunale esistente, sui lati est (da via Nenni) e sud del comparto (da via San Giuseppe, attraverso la porzione di comparto su questa attestata). In ogni caso dovrà essere garantito il non aggravio delle problematiche urbane ed infrastrutturali dell'area, prevedendo soluzioni progettuali volte a migliorare e/o mitigare le criticità esistenti.

In relazione agli aspetti da approfondire circa la sostenibilità ambientale e la compatibilità paesaggistica degli interventi, evidenziati nel Rapporto Ambientale allegato alla variante di monitoraggio, il Piano Attuativo è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS e/o a VAS ai sensi di quanto previsto dal D.L. 70/2011 e dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.; in quella sede dovranno essere approfondite le valutazioni sull'area con uno studio volto a determinare una stima del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni sul tessuto urbano e sulla rete infrastrutturale esistenti, nonché a definire l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle relative dotazioni territoriali ed i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni. In tal senso dovranno essere prioritariamente valutate soluzioni progettuali che privilegino la concentrazione dei nuovi interventi edilizi nella zona più meridionale del comparto, mantenendo integra la fascia a nord del comparto che, seppur computabile ai fini urbanistici, è riservata a verde di connessione urbana e paesaggistica di cui all'art. 29 delle presenti NTA.

In sede di redazione del Piano Attuativo, è ammessa la possibilità di rimodulazione e diversa localizzazione del verde di connessione urbana e paesaggistica, purché ne sia salvaguardata l'estensione complessiva e l'efficacia ai fini dell'integrazione ambientale e visiva tra il costruito ed il contesto collinare.

3. L'intervento è subordinato all'esito della Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, in quanto ricadente in ambito SIC di cui all'art. 24 bis, nonché all'acquisizione delle dovute autorizzazioni paesaggistiche. Si richiamano le conclusioni della Valutazione di incidenza allegata al Regolamento Urbanistico.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,10 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 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) Rapporto di Copertura: 20% della superficie fondiaria.

5. Qualora, alla scadenza del quinquennio di efficacia delle previsioni deliberate con la presente variante di monitoraggio, non vi sia stata attuazione del comparto da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale valuterà prioritariamente il riutilizzo del relativo dimensionamento in altre localizzazioni compatibili all'interno del territorio comunale.

## **Comparto "C2"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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 per l'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi interventi, anche in relazione alla presenza del Canale Emissario e delle relative fasce di rispetto.
3. Nel comparto sono presenti gli ex lavatoi pubblici di proprietà comunale per i quali il Piano Attuativo dovrà prevedere il restauro e il recupero quale testimonianza storica e ambientale, da ricomprendersi anch'esso nelle opere di urbanizzazione primaria. L'area su cui insistono i lavatoi deve essere destinata a verde pubblico e non fa parte comunque della superficie territoriale.
4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,10 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 0,20 mq / mq

Altri parametri:

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) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

## **Comparto "C3"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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. Prescrizione vincolante per il Piano Attuativo è la realizzazione di una canalizzazione di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che colleghi le condotte presenti su via Gramsci al Rio Magno, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente RU. In funzione della disponibilità dei soggetti attuatori alla realizzazione della stessa, che costituisce infrastruttura prioritaria per la riqualificazione del sistema fognario dell'abitato, è ammessa anche l'individuazione di subcomparti funzionali per sub-ambiti di estensione anche inferiore a quella richiesta dall'art. 7 delle presenti norme, la cui progettazione dovrà comunque garantire adeguato accesso alle restanti aree di comparto.  
L'attuazione del comparto è subordinata alla rimozione delle condizioni di pericolosità idraulica individuate dagli studi allegati al R.U., mediante opere di adeguamento del tratto terminale del Rio San Martino da via Vecchia delle Vigne fino alla confluenza nel Rio Magno. Sono ammesse soluzioni tecniche diverse, purché equivalenti sotto il profilo idraulico. Gli interventi previsti dovranno essere supportati da idonei studi validati dalle autorità competenti in materia.
3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 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, a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

### **Comparto "C4"**

Sostituito con la norma "Sottozona omogenea "Bc2 + IDC (Comparti 1-2-3)"

### **Comparto "C5"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo di Iniziativa Privata.
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti in un'area compresa tra Via Vecchia delle Vigne e Via Don Minzoni.
3. Il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni per l'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi interventi in relazione al vicino Vallino della Sega ed agli insediamenti di interesse storico testimoniale presenti nell'area, nonché per l'organizzazione complessiva del tessuto e delle relative infrastrutture viarie, che dovranno garantire il collegamento tra via Don Minzoni e Via di Badia. I nuovi insediamenti dovranno essere prevalentemente concentrati nella parte sud del comparto, lungo via Vecchia delle Vigne, mentre la fascia a nord del comparto, seppur computabile ai fini urbanistici, è riservata a verde di connessione urbana e paesaggistica di cui all'art. 29 delle presenti NTA.

L'attuazione del comparto è subordinata al non aggravamento delle condizioni di criticità idraulica che interessano il Vallino della Sega.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 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; a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

## **Comparto "C6"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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. Il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni per l'organizzazione complessiva del tessuto e delle relative infrastrutture viaria, che dovranno garantire l'adeguamento ed il potenziamento funzionale di Via Vecchia delle Vigne, nonché adottare specifiche misure per la risoluzione delle criticità di regimazione delle acque meteoriche presenti nell'area, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente R.U.
3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Per il comparto 6A, stralcio funzionale approvato con Deliberazione di C.C. n. 35 del 06/09/2012 integrata con deliberazione di C.C. n. 39 del 22/07/2011, valgono le disposizioni di cui all'art. 4 comma 3 delle presenti norme.

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 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; a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

## **Comparto "C7"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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. Il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni per l'organizzazione complessiva del tessuto e delle relative infrastrutture viarie, che dovranno garantire l'adeguamento e l'ampliamento funzionale di Via Vecchia delle Vigne, nonché adottare specifiche misure per la risoluzione delle criticità di regimazione delle acque meteoriche presenti nell'area, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente R.U.
3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione valgono le disposizioni di cui all'art. 4 comma 3 delle presenti norme.

## **Comparto "C8"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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.

Il Piano Attuativo dovrà adottare specifiche misure per la risoluzione delle criticità di regimazione delle acque meteoriche presenti nell'area, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente R.U.

L'attuazione del comparto è subordinata alla rimozione delle condizioni di pericolosità idraulica individuate dagli studi allegati al R.U., mediante opere di adeguamento del tratto terminale del Vallino della Sega con recapito delle acque nel Canale Emissario preferibilmente attraverso la realizzazione di una nuova condotta lungo via Goldoni, Via Olanda e via Danimarca fino all'immissione esistente. Sono ammesse soluzioni tecniche diverse, purché equivalenti sotto il profilo idraulico. Gli interventi previsti dovranno essere supportati da idonei studi validati dalle autorità competenti in materia.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 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; a schiera con non più di sei unità abitative continue.

g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

### **Comparto "C9"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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.

Il Piano Attuativo dovrà adottare specifiche misure per la risoluzione delle criticità di regimazione delle acque meteoriche presenti nell'area, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente R.U.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq



Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 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; a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

### **Comparto "C10"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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 all'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 valgono le disposizioni di cui all'art. 4 comma 3 delle presenti norme.

### **Comparto "C11a"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica o Privata.
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti tra la Via Eroi dello Spazio ed il comparto di riqualificazione dell'area della Ex Ferrovia Lucca-Pontedera.
3. 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 il Piano Attuativo dovrà prevedere un assetto planivolumetrico di zona e caratteri architettonici di qualità per le edificazioni in grado di favorire il carattere di centralità urbana 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, 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 ciclopedonali.
6. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 0,40 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; a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

### **Comparto "C11b"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo 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. Il Comparto partecipa, con il precedente "C.11a", 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 il Piano Attuativo dovrà prevedere un assetto planivolumetrico di zona e caratteri architettonici di qualità per le edificazioni in grado di favorire il carattere di centralità urbana della zona.
4. Collocandosi il Comparto a cerniera tra la zona residenziale di Cascine e la zona a prevalente destinazione non residenziale di tipo artigianale – industriale e commerciale, il Piano Attuativo potrà 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 7.
5. 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 ciclopedonali.
6. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:  
 Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq  
 Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 0,40 mq/mq  
 Altri parametri:
  - a) Altezza del fabbricato = 5 piani per struttura turistico ricettiva, 3 piani per edifici residenziali o altre destinazioni
  - b) Altezza massima = ml 17,50 per struttura turistico ricettiva, ml. 10,50 per edifici residenziali o altre destinazioni
  - 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.
  - g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.
7. Articolazione delle destinazioni d'uso di zona.  
 La destinazione d'uso del comparto, 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 una o più delle seguenti destinazioni: turistico ricettiva, commerciale, direzionale, terziario e di servizio alla persona.

### **Comparto "C12"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica o Privata.
2. Il comparto risulta collocato nel capoluogo, nell'area di proprietà comunale precedentemente destinata a campo sportivo comunale. L'intervento è subordinato al preventivo o contestuale trasferimento degli impianti sportivi esistenti, secondo gli atti di programmazione comunale in materia, nonché alla realizzazione della nuova viabilità di accesso da via XXV aprile.
3. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 0,30 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; a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

### **Art. 42 - Zone commerciali e produttive di espansione**

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 di iniziativa pubblica (Piani per gli Insediamenti Produttivi – PIP), alla cui approvazione sono subordinati 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. La Categoria di intervento ammessa per queste Zone è la Nuova edificazione.
4. Il Piano Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche di cui al presente articolo e soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere definite regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto, tali da assicurare la necessaria qualità urbanistica ed architettonica. A tal fine dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo esistente. In relazione all'estensione territoriale dell'area e delle relative urbanizzazioni, il Piano Attuativo dovrà prevedere la graduale attuazione del nuovo insediamento

P.I.P. attraverso successivi stralci funzionali, da dimensionare e programmare in funzione del fabbisogno prevedibile nel periodo quinquennale di efficacia del R.U. comunale.

#### **5. 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;
- 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 informatica;

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.

6. 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.

#### 7. Parametri urbanistici

- Indice di Utilizzazione territoriale,  $Ut = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$  (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.

- Distanza dalle strade = m 10,00

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale previste dalla normativa vigente e dal presente RU, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

- Distanza tra fabbricati = m 10,00
- Larghezza minima delle strade principali = 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

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.

8. L'attuazione del P.I.P. è subordinata alla rimozione del rischio idraulico connesso alle esondazioni del Vallino San Martino, ottenibile attraverso gli interventi individuati nello studio idraulico redatto a supporto della Variante di revisione e monitoraggio quinquennale del RU. Il Piano Attuativo dovrà individuare i termini sia temporali che economici per la 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.

L'Attuazione dell'area è inoltre subordinata all'adeguamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

9. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti)), in sede di Piano Attuativo devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

10. In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 9, il Piano Attuativo dovrà configurarsi come A.P.E.A. ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009, prevedendo la presenza e la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza. In tal senso Il Piano Attuativo dovrà rispettare i criteri ed i requisiti richiesti dall'art. 8 del citato Regolamento regionale 74/R del 2009 (Regolamento in materia di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

## **IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

### ***Disciplina per la Riqualificazione***

#### **Art. 45 – Aree produttive riconvertibili o da trasferire**

##### ***(Zone territoriali omogenee D-B)***

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 o sede di attività dismesse. Il RU, in conformità al disposto del PS, ne favorisce ed incentiva la riqualificazione mediante la riconversione a destinazioni produttive compatibili e a servizi, nonché, ove tale riconversione non sia fattibile, la loro trasformazione in zone a prevalente destinazione residenziale o a funzioni con essa compatibili (cfr. Art. 13 delle presenti norme). A tal fine sono ammessi, nei casi e con le modalità di cui ai successivi commi, interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica finalizzati alla riqualificazione urbanistica, funzionale ed ambientale del tessuto urbano esistente (Piani di Intervento), anche attraverso l'eventuale individuazione di subcomparti funzionali.

2. In coerenza con le disposizioni di cui agli artt. 17, 18 e 19 del P.I.T., gli interventi di riqualificazione di cui al precedente comma 1 che prevedano il cambio della originaria destinazione produttiva sono ammessi unicamente per gli edifici ed i complessi:

- che abbiano cessato definitivamente l'attività produttiva anteriormente alla data di adozione della Variante di monitoraggio;
- che abbiano trasferito o si impegnino a trasferire l'attività produttiva in altra area compatibile del territorio comunale, proritariamente all'interno delle aree con destinazione P.I.P.; in tali casi il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi di riqualificazione è subordinato al preventivo trasferimento delle attività produttive in essere, anche attraverso specifici accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale.

Tali interventi si attuano secondo le procedure di cui all'art. 74 quinquies e succ. della L.R. n. 1/05 (interventi di rigenerazione urbana), nel rispetto dei parametri urbanistici definiti al successivo comma 3.

3. I Piani di intervento approvati con le procedure all'art. 74 quinquies e succ. della L.R. n. 1/05 sono attuati attraverso intervento diretto convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *Categoria di intervento*: fino alla Ristrutturazione urbanistica nel rispetto della superficie utile lorda esistente;
- *Altezza massima*: quella prevista dal R.U. per la zona urbanistica residenziale contermini;
- *Rapporto di Copertura*: 30% della Superficie Territoriale;
- *Distanze*: quelle previste dal R.U. per la zona urbanistica residenziale contermini;
- *Standard urbanistici*: quelli di cui all'art. 10 delle presenti norme in relazione alle destinazioni previste;
- *Parcheggi privati*: quelli di cui all'art. 11 delle presenti norme in relazione alle destinazioni previste;

Al fine di incentivare la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, i Piani di Intervento che soddisfino i requisiti di cui all'art. 41 comma 14 possono usufruire di parametri urbanistici premiali e di incentivi finanziari, nella misura individuata negli atti di ricognizione di cui al successivo comma e comunque, per quanto riguarda i parametri urbanistici, che non comportino incrementi superiori al 25% della SUL esistente.

4. I Piani di Intervento sono approvati dall'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche proposte progettuali presentate dai soggetti attuatori privati a seguito degli atti di ricognizione di cui al comma 2 dell'art. 74 quinquies e succ. della L.R. n. 1/05. In sede dell'atto ricognitivo l'Amministrazione Comunale può precisare ulteriormente i requisiti ed i parametri richiesti per l'attuazione degli interventi di riqualificazione.

Le proposte approvate vengono computate ai fini del monitoraggio dello stato di attuazione del R.U.; in tal senso l'atto di ricognizione dovrà contenere esplicita dichiarazione delle quantità edificatorie disponibili rispetto al dimensionamento complessivo del R.U. e del P.S., prevedendo, se necessario, opportune graduatorie o soglie dimensionali degli interventi.

5. Sui complessi perimetrati come "Aree 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, ristrutturazione edilizia limitata alla categoria di cui all'art. 5 comma 3 lettera d. punto I dell'Appendice I alle presenti norme.

6. 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.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, in assenza di intervento di riqualificazione, l'utilizzo di edifici produttivi dismessi, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, alle seguenti condizioni:

- la porzione di intervento deve avere S.U.L. pari almeno al 30% della S.U.L. dell'intero fabbricato;
- la destinazione d'uso deve essere di carattere sociale, culturale e ricreativo, proposta da parte di enti ed associazioni senza fini di lucro;
- previa verifica della non necessità di bonifica da inquinamento, ai sensi del D.L. 152/06 e nel rispetto delle normative di sicurezza, igienico sanitarie ed ambientali vigenti;
- nel rispetto degli standards di parcheggi pubblici e pertinenziali di cui all'art. 10 del presente R.U.
- La destinazione deve essere compatibile con il Piano comunale di classificazione acustica

7. In sede di richiesta dei permessi di costruire è comunque fatto obbligo di verificare gli studi idraulici allegati al R.U. quale implementazione del quadro conoscitivo, delle cui risultanze dovranno tenere conto tutti gli interventi edilizi.

## **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO**

### **Art. 46 – 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) art. 12 - Variazione della Destinazione d'uso.

b) art. 13 - Zone a prevalente destinazione residenziale.

c) art. 14 - Zone a prevalente destinazione non residenziale.

d) art. 15 - Perequazione<sup>2</sup>. In relazione alla regolamentazione dell'accessibilità, la disciplina 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.

4. In ordine alla gestione degli orari e dell'assetto acustico si fa esplicito riferimento ai contenuti e alle determinazioni dei relativi Piani Comunali.

5. In ordine alla localizzazione degli impianti telefonici e di radio, tele trasmissione si fa esplicito riferimento all'art. 32 bis delle presenti norme.



## **NORME PARTICOLARI E PRESCRIZIONI FINALI**

### **Art. 47 – Sostenibilità ambientale ed energetica**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale vigente, ed in particolare, a livello nazionale, dal D.Lgs 387/2003, dal D.Lgs 115/2008 e dal D.M. 10.09.2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili); a livello regionale, dalla L.R. n. 39/2005, recentemente integrata e modificata dalla L.R. 21.03.2011 n. 11, e dai successivi provvedimenti in materia.
2. In relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, per gli interventi ammissibili sugli edifici e le aree di rilevante valore storico ambientale si rimanda alle disposizioni di cui all'Appendice II alle presenti norme.
3. La realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse è ammessa unicamente in aree esterne al perimetro delle UTOE, limitatamente agli impianti di potenza inferiore a 0,5 MW termici realizzati da imprenditori agricoli ai sensi di legge che utilizzino materiali vegetali prevalentemente provenienti dal territorio comunale e comunque da siti localizzati in un raggio non superiore ai 70 km dall'impianto. La realizzazione degli impianti non deve comportare la realizzazione di nuove viabilità in ambito collinare o montano, né alterazioni dell'assetto idrogeologico, morfologico e paesaggistico dei luoghi.

### **Art. 48 - 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 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.

2. Sui fabbricati esistenti nelle zone a vincolo cimiteriale sono consentiti, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 166 del 2002 "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 "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 "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.