



**COMUNE DI ORCIANO PISANO**  
**PROVINCIA DI PISA**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**( VARIANTE A QUELLE APPROVATE CON  
DELIBERA DEL C.C. N° 22 DEL 22 GIUGNO 2002)**

**Gennaio 2007**

**Ottobre 2007**

**IL PROGETTISTA**

**( Dott. Ing. Mino Gremigni)**

**V.º IL SINDACO**

**(Mogre Giovanni Luigi)**

INDICE

Art.	Pag.	OGGETTO
		<b><i>TITOLO I - Disposizioni generali</i></b>
1	3	Finalità del Regolamento urbanistico
2	3	Contenuti del Regolamento urbanistico
3	4	Elaborati del Regolamento urbanistico
4	5	Validità del Regolamento urbanistico
5	5	Varianti al Regolamento urbanistico
6	5	Strumenti di attuazione del Regolamento urbanistico
7	5	Salvaguardie al regolamento urbanistico
		<b><i>TITOLO II - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso.</i></b>
8	6	Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana.
9	7	Disciplina degli interventi a scala edilizia
10	7	Nuove Costruzioni
11	7	Destinazioni d'uso
		<b><i>Titolo III - Disciplina del Sistema Territoriale Collinare</i></b>
12	8	Disciplina del Sub-Sistema <b>Territoriale agricolo.</b>
13	17	Disciplina del Sub-Sistema Insediativo e produttivo di collina
14	17	Perimetro del Centro abitato
15	17	Nuclei storici consolidati
16	19	Ville e giardini privati. <b>Zone "V" e verde privato VP</b>
17	20	Aggregazioni edilizie di formazione recente <b>(Zone B).</b>
18	25	Nuovi insediamenti residenziali <b>(Zone C).</b>
19	26	Insediamenti produttivi <b>(Zone D).</b>
20	31	Comparti per <b>attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive</b>
21	32	Edificato sparso, storico e recente.
22	33	Servizi ed attrezzature di interesse generale. <b>(Zone F)</b>
23	35	Disciplina delle infrastrutture viarie
		<b><i>Titolo VI- Disciplina per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio.</i></b>
24	39	Direttive e indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali

<b>Titolo V - Norme finali e Norme transitorie</b>		
25	42	Costruzioni preesistenti
26	42	Decadenza di norme in contrasto
27	42	Poteri di deroga
28	42	Commissione urbanistica
29	43	Definizioni urbanistiche
30	44	Attitudine alla edificabilità dei terreni
30	45	Schede dimensionamento aree C e P.di Recupero

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Titolo 1**

#### **Norme Generali**

##### **Art. 1 Finalità del R.U.**

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse in coerenza alle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, approvato dal C.C. con Delibera n° 43 del 28 Settembre 2000 e disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale.-

L'attuale variante al R.U., a quello approvato dal C.C. con delibera n°22 del 22 Giugno 2002 esecutiva ai sensi di Legge, è adottata ed approvata dal Consiglio Comunale.-

##### **Art. 2 Contenuti del Regolamento urbanistico.**

La variante al Regolamento Urbanistico è stata redatta ai sensi della L. R. 03.01.2005 n. 1, della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica e contiene:

- a) l'individuazione del perimetro aggiornato del centro abitato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 06-08-67 n. 765, e dell'art. 4, D. Lgs. 30.04.92 n. 285;
- b) l'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'interventi, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 02.04.68 n. 1444;
- d) la individuazione delle aree, in conformità della L. R. 03.01.2005 n. 1, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'art. 65 e seguenti della citata legge;

- e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal programma integrato d'interventi di cui all'art. 11 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.
- h) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
- i) la disciplina del territorio rurale ai sensi del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1

Il Regolamento Urbanistico, con i suoi elaborati garantisce la coerenza con lo statuto dei luoghi, definito dalle Norme del P.S. e tutela le invarianti strutturali.-

La normativa si integra con il Regolamento Edilizio e contiene inoltre:

- j) studi geologici inerenti la fattibilità degli interventi nel territorio comunale;
- k) prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti di cui all'art. 87 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

### **Art. 3 Elaborati del Regolamento Urbanistico.**

IL R.U. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Approfondimento del Quadro conoscitivo del P.S., costituito da:
  - censimento dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, delle attività commerciali ed artigianali presenti nelle UTOE;
  - aggiornamento cartografico delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso all'interno delle UTOE;
  - analisi tipologica del tessuto urbano e lettura delle potenzialità di trasformazione edilizia;
  - schede di indagine.
- 2) Carta generale delle previsioni urbanistiche (scala 1: 5000);
- 3) Carta delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE (scala 1: 2000);
- 4) Carta geologica tecnica e della fattibilità degli interventi (scala 1: 5000);
- 5) Relazione;
- 6) Norme Tecniche di attuazione.

In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggior dettaglio ( per es. la scala 1:2000 invece della scala 1:5000).

#### **Art. 4 Validità del Regolamento Urbanistico.**

Il R.U. è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al comma seguente.

Le previsioni di cui al precedente art. 2 lett. c), d), f) decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento, se non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

#### **Art. 5 Varianti al Regolamento Urbanistico.**

Varianti o integrazioni al R.U. sono ammissibili in ogni tempo, anche su proposta di operatori privati, purchè non in contrasto con il Piano Strutturale vigente.

Le varianti o integrazioni sono formate ed approvate con le procedure di cui all'art. 17 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

#### **Art. 6 Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico.**

Le previsioni del R.U. si attuano attraverso:

- a) interventi diretti (subordinati a permesso di costruire, D.I.A., attestazione di conformità, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio);
- b) piani attuativi, di cui all'art. 65 e all'art. 70 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e succ. mod.;
- c) progetti esecutivi di opere pubbliche.

#### **Art. 7 Salvaguardia.**

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del R.U. e/o delle varianti e fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, il Responsabile dell'Ufficio Edilizia – Urbanistica del Comune ha facoltà di sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.-

## **Titolo II**

### **Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso.**

#### **Art. 8 Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana.**

Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti di territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale.

Detti interventi sono classificati:

- 1) Interventi infrastrutturali : riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie. Si attuano tramite progetti esecutivi redatti da parte degli Enti pubblici competenti.
- 2) Urbanizzazione primaria: consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere comprendono:
  - a) strade residenziali;
  - b) spazi di sosta o parcheggio;
  - c) fognatura;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stabilite da specifiche convenzioni.

- 3) Urbanizzazione secondaria: consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.

Tali opere comprendono:

- a) attrezzature scolastiche;

- b) attrezzature di interesse comune (strutture religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie ed amministrative);
- c) spazi pubblici attrezzati (parchi, attrezzature per il gioco e lo sport);
- d) parcheggi.

Tali aree corrispondono agli standard urbanistici indicati come dotazione minima nel Piano Strutturale a suo tempo approvato, relativamente all'intero territorio comunale.

#### **Art. 9 Disciplina degli interventi a scala edilizia.**

Il R.U. definisce per ogni edificio le trasformazioni edilizie ammesse.

La definizione degli interventi è contenuta nella Parte Settima, art. 104 del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 10 Nuove Costruzioni.**

Nelle zone specificate dal R.U. è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo la definizione degli indici riportata in seguito e nel Regolamento Edilizio dall'art.70 all'art.79 secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti.

L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie ricorrenti nel costruito storicizzato.

#### **Art. 11 Destinazioni d'uso.**

Il R.U. definisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni d'uso attualmente in contrasto con il PRG.

Ad ogni unità immobiliare è attribuita una sola destinazione d'uso edilizia.

La destinazione d'uso edilizia legittima è quella stabilita dalla concessione/permesso di costruire, autorizzazione edilizia, D.I.A.

In assenza od indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione della presente variante al R.U. ; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da documenti probanti o dallo stato di fatto, asseverato da Professionista abilitato alla professione.

### **Titolo III**

#### **Disciplina del Sistema Territoriale Collinare.**

##### **Art. 12 Disciplina del Sub-Sistema territoriale agricolo.**

1) In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi al Sub - sistema 1A di cui all'art. 11 delle Norme del Piano Strutturale, sono individuate le seguenti zone:

- zone a destinazione agricola esclusiva **(E1)**;
- zone a destinazione agricola prevalente **(E2)**, costituite da terreni limitrofi all'edificato e di frangia all'UTOE.

2) Le disposizioni contenute nel seguente articolo specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento al Regolamento di attuazione del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio" con le successive integrazioni e modifiche, riguardante la disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana in data 9 Febbraio 2007 ,n°5/R, ed alla L.R. 76/94 "Disciplina delle attività agrituristiche", nonché alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

3) Nelle zone agricole, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse , definite ai sensi del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche, sono ammesse, all'interno del patrimonio edilizio esistente, le seguenti destinazioni:

- a)- abitazioni ad uso civile;
- b)- attività ricettive integrate con la residenza.

In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio, espressi dal Piano Strutturale, sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra definite, fermo restando la verifica della compatibilità ambientale,

tipologica ed urbanistica da attuarsi con le procedure previste per i Piani di Recupero.

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

- la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche;
- sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi di quanto stabilito dall'art.45, del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche;
- l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso ( nel caso che la pertinenza sia superiore ad 1 ha ) o degli oneri sostitutivi ( nel caso che la pertinenza sia inferiore ad 1 ha).

Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente.

Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la manutenzione ed il recupero della viabilità poderale e interpoderale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, di alberi aventi valore di segno territoriale, di arredo esistenti.

**5)** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole si attuano attraverso:

a) - Intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica, limitatamente a quelli ammessi per i singoli edifici dalle relative schede ed a quelli di cui all'art. 45 del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche;

b) - Intervento subordinato a PMAA e/o Piano Attuativo , quali:

- Interventi di cui all'art. 43 del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche (Nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annesso agricolo), nonchè gli interventi di categoria della Ristrutturazione Urbanistica ,trasferimenti di volumetrie ecc, sempre subordinati a Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui all'art. 43 del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche
- Interventi di realizzazione o di ampliamento di industrie agrarie non collegate alla conduzione del fondo, di impianti di trasformazione di prodotti agricoli, di strutture a servizio della meccanizzazione agricola sono subordinati a Piano Particolareggiato;
- Interventi all'interno delle specifiche zone di recupero individuate dal R.U., finalizzati al superamento delle condizioni di degrado, sono subordinati a Piano di Recupero.

**6) Il patrimonio edilizio esistente è così classificato:**

a) edifici residenziali:

- a destinazione agricola
- a destinazione non agricola

b) edifici ad uso non residenziale:

- a destinazione agricola
- a destinazione non agricola.

**7) Per alcuni edifici o complesso di edifici, individuati e confermati nel grafico 1:5000, è stata predisposta una scheda, in cui sono indicati:**

- l'ubicazione degli edifici e l'individuazione delle relative aree di pertinenza;

- la datazione storica ed i caratteri tipologici;
- la destinazione d'uso in atto;
- gli eventuali elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare;
- le eventuali condizioni di degrado, nonché l'eventuale incompatibilità con la destinazione d'uso in atto;
- le categorie di intervento ammissibili.

**8)** Per gli edifici notificati ai sensi della Legge n. 1089/39, ora D.L.vo n. 490/99 sono ammessi interventi fino alla categoria del Restauro, come definita all'art. 104 del R.E.; per gli altri edifici classificati sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede.

In assenza di tali indicazioni, per gli edifici ad uso residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categ. "d", come definita all'art. 104 del R.E., nel rispetto degli eventuali elementi tipologici ed architettonici significativi o di pregio esistenti.

Sono inoltre ammessi:

- per gli edifici a destinazione **residenziale agricola**, gli ampliamenti "una-tantum" previsti all'art. 43 del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche e dal regolamento di attuazione ed il cambiamento di destinazione d'uso ed interventi di Ristrutturazione Urbanistica, subordinatamente alla presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale;
- per gli edifici a destinazione **residenziale non agricola**, sono ammessi gli interventi previsti all'art. 44 del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche e dal regolamento di attuazione ed ampliamenti "una-tantum" fino al massimo di 20 mq di superficie di calpestio per la realizzazione di manufatti per ricovero attrezzi, garage, tettoie coperte ecc. e purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale degli edifici.

Sono inoltre ammessi:

- per gli edifici a destinazione **agricola non residenziale**, gli ampliamenti "una-tantum" previsti all'art. 43 del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e successive integrazioni e modifiche e dal regolamento di attuazione ed il

cambiamento di destinazione d'uso ed interventi di Ristrutturazione Urbanistica, subordinatamente alla presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale;

- per gli edifici a destinazione **agricola non residenziale** non più necessari alla conduzione o privi eventualmente del fondo agricolo il cambiamento di destinazione d'uso;
- per gli edifici a destinazione **non agricola non residenziali**, sono ammessi ampliamenti "una-tantum " del 10% del volume esistente purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale degli edifici.

**9)** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto alla situazione esistente , con esclusione degli interventi per attività ricettive integrate con la residenza , sono subordinati alla formazione di uno specifico Piano di Recupero.

Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, non sono ammesse, in caso di frazionamento, unità abitative di superficie utile inferiore a mq. 50; inoltre per ogni unità abitativa dovrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 .

**10)** La costruzione di **nuovi edifici rurali**, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita esclusivamente per le Aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai quali tali interventi sono subordinati.

La costruzione di nuovi edifici rurali è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente PTC e dal Regolamento di attuazione del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio" con le successive integrazioni e modifiche

I nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente,

- a) evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- b) evitando la realizzazione di nuove strade;

- c) conservando il reticolo idraulico;
- d) mantenendo l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio.

Per gli interventi previsti, ricadenti in classe 4 di fattibilità, è necessario eseguire specifiche indagini geologiche, studi ideologico - idraulici e quanto altro necessario per precisare le problematiche presenti.- In base agli esiti dei suddetti studi, a supporto degli interventi ricadenti nella suddetta classe, dovrà essere predisposto un esauriente progetto finalizzato alla messa in sicurezza dell'area.-

### **10.1) Edifici ad uso abitativo.**

#### **Caratteri dimensionali:**

Nei nuovi edifici la superficie utile non potrà essere superiore a 120 mq per nucleo familiare, con esclusione degli eventuali locali accessori, quali garage, locali di servizio, volumi tecnici e nel rispetto del Regolamento di attuazione del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1.

E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per un altezza massima in gronda di ml. 6.50.

#### **Caratteri planivolumetrici:**

I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio principale al fine di ottenere un organico assetto planivolumetrico.

La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura deve essere non superiore del 30%. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura, di dimensione massima di mq. 0,70;

Non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto; sono consentite logge o altane, scale esterne purché non a sbalzo, simili a quelle caratteristiche dei luoghi. Lo spazio occupato dalla scala non sarà computato nella superficie coperta.

**Materiali e finiture:**

I materiali e le finiture dovranno richiamare le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali, con esclusione del bianco; il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto alla Toscana, preferibilmente con coppi ed embrici ; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle finestre dovrà essere costituito da persiane in legno.

**La sistemazione degli spazi esterni di pertinenza:**

Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale; la superficie impermeabilizzata non può superare il 25% dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano".

Sono consentite recinzioni con siepi vive, staccionate in legno o rete a maglia sciolta con sostegni lignei e metallici.

**10.2) Annessi agricoli.**

Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque non potranno essere superiori a quanto previsto dalle Norme del vigente PTC e dal Regolamento di attuazione del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1.

**Caratteri planivolumetrici:**

I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planovolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

**Materiali e finiture:**

I materiali e le finiture dovranno richiamare le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali, con esclusione del bianco; il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto alla Toscana, preferibilmente con coppi ed embrici ; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture dovrà essere costituito da portellone in legno.

### **10.3) Serre.**

La realizzazione di serre fisse è consentita, ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale n°1/2005 e dal Regolamento di attuazione del Tit. IV cap.III della L.R. 03.01.2005 n. 1 , oltre che in zone a destinazione agricola esclusiva, anche all'interno delle zone a destinazione agricola prevalente e nelle aree di frangia dell'UTOE.

Nella localizzazione del manufatto dovrà essere tenuto di conto, in rapporto agli insediamenti esistenti, dell'aspetto igienico - sanitario secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione e vendita di prodotti collegati alle attività orto – floro - vivaistiche od assimilabili.

Tali spazi dovranno avere superficie minima di almeno 0,5 ha ed essere dotati dei necessari requisiti di accessibilità e parcheggio.

Nel caso in cui nell'area, oggetto di intervento, non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di mq. 50. Una parte non inferiore al 40%

della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero, preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e delle residenze agrituristiche presenti nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.

I volumi realizzati per l'esercizio delle attività, di cui sopra, non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; in convenzione si dovrà prevedere la demolizione e la loro rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

#### **10.4) Manufatti a carattere temporaneo per attività agricole legate al tempo libero.**

E' consentito, nelle aree di frangia degli insediamenti, l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.

Tale installazione è consentita purché sul fondo non siano già presenti edifici o manufatti in grado di adempiere alla funzione di ricovero degli attrezzi agricoli o di stoccaggio dei prodotti coltivati e purché la superficie agricola mantenuta in produzione non sia inferiore a mq. 3.000.

La realizzazione dei manufatti è subordinata a D.I.A.. Nella richiesta l'interessato dovrà dichiarare:

- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al decadere delle condizioni d'uso.

L'autorizzazione ha valenza temporale, tacitamente rinnovabile al permanere delle condizioni di cui al punto precedente. L'autorizzazione s'intende decaduta nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado.

I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in muratura tradizionale od in legno;

- superficie utile massima mq. 12 ed altezza massima in gronda ml. 2.20;
- il materiale di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto, preferibilmente in laterizio e manto in cotto alla Toscana;
- il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto divieto assoluto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento.

Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

### **10.5) Centri aziendali - CA**

I centri aziendali Individuati nella cartografia con particolare campitura sia nel Capoluogo sia nelle altre UTOE sono parte del territorio caratterizzato in prevalenza da edifici con caratteristica agricola.-

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi edilizi all'interno di queste zone dovranno garantire la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell' identità del patrimonio edilizio, urbanistico, culturale esistente.

Nelle Zone "CA", possono essere autorizzati direttamente dal responsabile dello U.T. Comunale i seguenti interventi edilizi sugli edifici esistenti:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla cat. a) e cat. e) , così come previsto dal Regolamento edilizio.

### **Art. 13 Disciplina del Sub-Sistema Insediativo e produttivo di collina.**

Nella cartografia sono individuate, con apposito perimetro, le seguenti zone:

1. Nuclei storici consolidati, assimilati alle Zone A del D.M. 1444/1968.
2. Aggregazioni edilizie di formazione recente, assimilate alle Zone B del D.M. 1444/1968.

3. Nuovi insediamenti residenziali (Zone C).
4. Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D).
5. Comparti per attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive.
6. Edificato sparso, storico e recente.
7. Servizi ed attrezzature di interesse pubblico generale (Zone F)

#### **Art. 14 Perimetro del Centro abitato.**

Il perimetro del Centro abitato coincide con il limite dell'UTOE 1 del Piano strutturale.

All'interno di tale perimetro sono collocate le aree di nuovo impianto in espansione o di completamento; sono altresì ammessi cambi di destinazione d'uso in conformità della Legge Regionale n° 1 del 03 Gennaio 2005.

#### **Art. 15 Nuclei storici consolidati.**

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di queste zone dovranno garantire la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, culturale esistente.

Pertanto dovranno essere attuati prevalentemente interventi di conservazione, osservando le seguenti specifiche prescrizioni tecniche:

- Negli interventi finalizzati all'eliminazione di eventuali cedimenti delle fondazioni, al consolidamento delle strutture murarie in elevazione, all'eliminazione dell'umidità, dovranno essere adottate tecniche compatibili con gli elementi di pregio da salvaguardare.
- La sostituzione di parti deteriorate di elementi strutturali sottoposti a conservazione (come scale interne, solai, ecc.) dovrà attuarsi mediante uso di materiali identici a quelli originari.
- Le scale esterne dovranno essere mantenute e/o ripristinate con le tipiche caratteristiche di finitura.
- I solai sottoposti a conservazione dovranno essere consolidati mediante l'uso di tecniche e materiali che consentano il mantenimento delle caratteristiche decorative e formali originarie.

- Le coperture e le gronde dovranno essere mantenute nelle forme, dimensioni e materiali tradizionali.
- I manti di copertura dovranno essere mantenuti e/o ripristinati con i materiali tradizionali e con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario.
- I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o in acciaio, con esclusione di materiali plastici.
- I comignoli dovranno essere realizzati con forme e materiali tradizionali, con esclusione di elementi prefabbricati in cemento vibro - compresso o fibrocemento.
- Nel caso di edificio originariamente intonacato, dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione di intonaci plastici e sintetici, e le coloriture dovranno corrispondere a quelle tradizionali della zona.
- Nel caso di edificio originariamente a mattoni o pietre a faccia vista, dovranno essere mantenute le condizioni originarie, così come dovranno essere mantenuti o ripristinati gli elementi decorativi esterni, quali cornici marcapiano, zoccolature, riquadrature di aperture, aggetti di gronda in cotto; ecc.
- Gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato con colori tradizionali o al naturale. E' vietato l'uso di elementi in alluminio anodizzato.
- Il ripristino delle pavimentazioni esterne dovrà avvenire mediante lastronature tradizionali in pietra o cotto.
- Gli elementi e gli impianti tecnologici, isolamento termico e acustico, impianti elettrici, idrici di climatizzazione, dovranno essere inseriti con modalità tali da non alterare le caratteristiche architettoniche degli edifici.
- Nella realizzazione di nuovi bagni o nel ripristino di quelli esistenti, non si dovranno prevedere colonne di scarico esterne.

All'interno delle zone "A", la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative.

In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi riguardanti la ristrutturazione edilizia, categoria a) - e) ed in casi particolari ed una tantum la categoria d) senza che si costruiscano nuove unità immobiliari. Sono inoltre ammesse le demolizioni per i corpi

incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico, l'accorpamento di unità abitative minime per motivate necessità, il frazionamento di unità abitative , conservando la destinazione d'uso dei locali al piano terra ad attività terziaria.

**Art. 16 Ville e giardini privati Zone “V” ed aree a verde privato VP.**

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il PRG indica come Zone “V” quei complessi (edifici, giardini, parchi, ecc.) che presentano aspetti caratteristici dell'insediamento ed una identità storico - morfologica.

Nelle Zone “V”, possono essere autorizzati dal Responsabile dell'Area Tecnica i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla cat. a) e cat. e), così come previsto dal Regolamento edilizio.

Le aree a verde privato **VP** sono zone che presentano notevoli aspetti caratteristici ed ambientali che dovranno restare piantumate con essenze tipiche dei luoghi e nei quali non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Per gli eventuali manufatti presenti possono essere autorizzati i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla cat. a) e cat. e, così come previsto dal Regolamento edilizio.

In tali zone è comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti a servizio, fontane , gazebi ed attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti secondo le modalità del Regolamento Edilizio.-

**Art. 17 Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B).**

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di queste zone dovranno tendere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento.

**PRESCRIZIONI COMUNI:**

- 1) All'interno delle zone B è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività ricettive integrate con la residenza, attività commerciali ed artigianali di servizio alla residenza purché con essa compatibili.
- 2) Sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado.

Gli interventi di cui al punto 2 si attuano attraverso il Piano di Recupero. La dimensione del comparto, qualora non definita negli elaborati di Piano, deve coincidere con l'intero isolato. Dovranno essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici ed il progetto deve rispettare i parametri urbanistici di edificazione previsti per le zone B con la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale pari al 20% del volume residenziale esistente.

- 3) Nel caso di demolizione di edifici con destinazione non residenziale, di volumetria superiore o che concorrono a determinare un volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, è ammessa la costruzione di un volume residenziale pari alla media risultante dal volume demolito ed il volume massimo consentito dall'indice della zona.
- 4) Nei lotti parzialmente edificati è ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona.

- 5) Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, previa demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio od annesso, in superficie abitabile, saranno dovuti gli oneri di permesso di costruire come nuova edificazione per la parte in aumento.
- 6) Procedure di intervento: intervento edilizio diretto mediante Permesso di costruire o Permesso di costruire Convenzionato.
- 7) Il nuovo edificio deve essere accessibile da strada pubblica esistente o da strada di PRG.
- 8) Nelle aree inedificate di superficie inferiore a 1000 mq. sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti dei parametri indicati nelle sottozone.
- 9) Per le aree di dimensione superiore a 1000 mq. devono essere seguite le procedure tecnico-amministrative previste per i Piani Attuativi.

La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di approvazione del Piano Strutturale e quindi non verrà tenuto conto dei frazionamenti successivi a tale data.

- 10) Nel caso di nuova edificazione, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente al completamento od alla esecuzione delle mancanti, anche a scomputo degli oneri da versare al Comune.
- 11) Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura e caratteristiche; la superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area di proprietà complessiva;
- 12) Sono state individuate le seguenti sottozone:

**B1 = Sottozona totalmente edificata;**

**B2 = Sottozona di completamento;**

**B3 = Sottozona di completamento, dove sono ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica.**

## **SOTTOZONA B1**

1. In tale sottozona gli spazi liberi non potranno essere occupati da nuove costruzioni neppure a carattere precario.

2. Per comprovate esigenze di carattere igienico e funzionale, è ammesso, “una tantum”, un aumento della superficie utile abitabile per ogni edificio, purchè non si alterino le caratteristiche architettoniche ed ambientali del medesimo, nelle seguenti gradualità:

- per superfici utili fino a mq. 70 è ammesso un aumento della superficie utile del 20%;
- per superfici utili fino a mq. 90 è ammesso un aumento della superficie utile del 15%;
- per superfici utili fino a mq. 110 è ammesso un aumento della superficie utile del 10%.

In tal caso è obbligatoria la richiesta del permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero edificio ed al suo resede.-

3. In tale sottozona è ammessa anche la demolizione parziale o totale con ricostruzione degli edifici esistenti , intendendo per ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa e/o diversa collocazione nel lotto di proprietà , mantenendo la stessa volumetria , ma anche con la possibilità di variare la superficie planimetrica ,tenendo conto delle innovazioni necessarie e migliorative per l'adeguamento alla normativa antisismica ed alle normative igienico sanitarie.-

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare in tale sottozona Piani Convenzionati di restauro, risanamento e ristrutturazione, fissandone l'estensione che dovrà comunque comprendere almeno un comparto unitario sotto il profilo urbanistico e ambientale.

Nell'ambito del Piano Convenzionato è consentito procedere a:

- demolizione di superfetazioni che non presentino particolare pregio sotto l'aspetto storico, architettonico e ambientale;
- ristrutturazione edilizia estesa alla categ. "e", cioè alle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna alle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico - sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali per la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo risulti abitato, senza costituire nuove unità immobiliari, la ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

## **SOTTOZONA B2**

1. In tale sottozona è consentita la demolizione, l'accorpamento, la ricostruzione dei fabbricati esistenti su uno stesso lotto.
2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - ordinaria manutenzione,
  - straordinaria manutenzione,
  - risanamento igienico ed edilizio,
  - ristrutturazione edilizia,
  - ristrutturazione urbanistica,
  - demolizione e ricostruzione.
3. I nuovi fabbricati o gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno rispettare i seguenti indici:
  - **If : 0,8 mc./mq.**
  - **Rc : 40%.**
  - **H max. : 6.50 ml.**
  - **Distacco tra fabbricati = 10 ml o in aderenza.**
  - **Distanza tra i confini = 5 ml. o sul confine.**
  - **Ip = 0,02**

Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.

La superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area complessiva.-

In tal caso è obbligatoria la richiesta del Permesso di costruire esteso all'intero edificio e al suo resede.

### **SOTTOZONA B3**

Comprende zone di completamento degli insediamenti esistenti che presentano particolari caratteristiche ambientali e di riqualificazione funzionale.

E' obbligatoria la richiesta di Permesso di costruire Convenzionato all'intero comparto, individuato nella cartografia del R.U., che preveda la realizzazione e la eventuale cessione, se richiesta, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare sulla percentuale di area definita dall'indice Sf/St. e/od il suo mantenimento a vincolo uso pubblico, ma con manutenzione a carico del privato richiedente.-

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- **Sf/St: 0.7**
- **If : 0,8 mc/mq**
- **Rc : 40%.**
- **H max. : 6.50 ml.**
- **Distacco tra fabbricati = 10 ml o in aderenza.**
- **Distanza dalle strade comunali = minimo 5 ml;**
- **Distanza tra i confini = 5 ml. o sul confine.**
- **Ip = 0.02**

Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.-

La superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area complessiva.-

#### **Art. 18 Nuovi insediamenti residenziali (Zone C).**

Le zone C comprendono le parti del territorio, interne all'UTOE, destinate all'espansione edilizia ed alla completa realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali zone, individuate in cartografia con apposito perimetro e campitura, sono assimilate alle zone C del D.M. 1444/1968.

In dette zone il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto dei parametri e delle prescrizioni sotto riportate :

La destinazione d'uso prevalente è la residenza ; sono ammesse destinazioni compatibili con questa .

E' fatto obbligo di procedere alla verifica degli effetti ambientali ai sensi della L.R. 03 Gennaio 2005 n°1, per il quale i Piani attuativi devono contenere:

- descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- descrizione delle misure previste per ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente;
- schema della rete idrica e della rete fognante, con recapito finale dei reflui all'impianto di depurazione esistente, al quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;

- schema della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da effettuarsi anche dai privati a scomputo degli oneri dovuti per il Permesso di costruire.

L'organizzazione planivolumetrica dei Piani attuativi dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale quale case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici :

- **Sup.Fond. / Sup. Terr. = 0.6**
- **I f. = 1 mc / mq**
- **Rc = 40 %**
- **H. max. = 6.50 ml.**
- **Distacco tra fabbricati = 10 ml.**
- **Distacco dai confini = 5 ml. o sul confine**
- **Distacco dalle strade = 7.50 ml., per larghezze stradali di ml. 7.00 superiori; oppure 5.00 ml. per larghezze stradali inferiori a ml. 7.**
- **I p. = 0.02**

Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.

La superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area complessiva.-

#### **Art. 19 Insediamenti produttivi (Zone D).**

Le zone D comprendono le parti del territorio, interne all'UTOE, destinate agli insediamenti produttivi ed alle relative opere di urbanizzazione.

Tali zone, individuate in cartografia con apposito perimetro e campitura, sono assimilate alle zone D del D.M. 1444/1968.

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di queste zone dovranno tendere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento.

All'interno delle generiche zone D , escluso quelle in loc. La Stazione , in loc. Sant' Antonio e nell'area di distribuzione carburanti sotto riportate e normate, è prevalente la destinazione d'uso artigianale. Sono altresì ammesse attività terziarie e commerciali.

Sono consentiti ampliamenti ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale attraverso la demolizione e la ricostruzione, la demolizione dei corpi incongrui e la riqualificazione degli spazi esterni.

**Per gli edifici esistenti** sono ammessi interventi di ampliamento della superficie utile fino al limite massimo di superficie coperta del 50% della superficie fondiaria, purchè finalizzato alla riqualificazione edilizia e alla dotazione di servizi e standard urbanistici.

Per gli interventi di nuova edificazione, in tali zone, sono ammesse destinazioni artigianali, commerciali e terziarie.

Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale devono essere previste sistemazioni a verde ed alberature lungo le viabilità principali e il disegno delle sistemazioni esterne e funzionali spazi a parcheggio.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- **Rc : 50% della superficie fondiaria;**
- **H max : 8.00 ml;**
- **Distanza dai confini : 5.00 ml;**
- **Distanza dai fabbricati : 10.00 ml.**

Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.

La superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area complessiva.-

E' fatto obbligo di procedere alla verifica degli effetti ambientali ai sensi della L.R. 03 Gennaio 2005 n°1, per il quale i Piani attuativi devono contenere:

- descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- descrizione delle misure previste per ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente;
- schema della rete idrica e della rete fognante, con recapito finale dei reflui in impianto di depurazione, al quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
- schema della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da effettuarsi anche dai privati a scomputo degli oneri di concessione.

Per l'area definita "**UTOE n. 5** nel Piano Strutturale - Zona produttiva in loc. La Stazione" sono ammessi "una tantum" su Permesso di costruire e/o D.I.A. : interventi di manutenzione e ristrutturazione degli immobili esistenti per il normale e miglior funzionamento dell'attività ed il necessario ampliamento per il miglioramento ambientale e l'abbattimento delle polveri, l'adeguamento e/o potenziamento dei servizi igienici e spogliatoi per i lavoratori impegnati nell'attività, qualora richiesti dagli Enti proposti alla vigilanza ed ai controlli, sempre nel rispetto della normativa di zona.-

La successiva e nuova edificazione ed il potenziamento dell'attività industriale sono ammessi nell'ambito di un piano attuativo, con il quale si preveda in particolare il recupero dell'invaso a nord e la regimazione delle acque, il piano di risanamento della qualità dell'aria, il recupero del percorso pedonale che porta

alla Pieve Vecchia e la sistemazione e piantumazione a verde delle aree circostanti.

Per gli interventi previsti , ricadenti in classe 4 di fattibilità, è necessario eseguire specifiche indagini geologiche, studi ideologico - idraulici e quanto altro necessario per precisare le problematiche presenti.- In base agli esiti dei suddetti studi, a supporto degli interventi ricadenti nella suddetta classe, dovrà essere predisposto un esauriente progetto finalizzato alla messa in sicurezza dell'area e/o di mitigazione del rischio sismico.-

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti parametri:

- **Rc : 50% della superficie fondiaria;**
- **H max : 10.00 ml;**
- **Distanza dai confini : 5.00 ml;**
- **Distanza dai fabbricati : 10.00 ml.**
- **Ip=0,02**

E' fatto obbligo di procedere alla verifica degli effetti ambientali ai sensi della. L.R. 03 Gennaio 2005 n°1, per il quale i Piani attuativi devono contenere:

- descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- descrizione delle misure previste per ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente;
- schema della rete idrica e della rete fognante, con recapito finale dei reflui in impianto di depurazione privato , al quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
- schema della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da effettuarsi anche dai privati a scomputo degli oneri di concessione.

Per l'area definita "**UTOE n. 4** del Piano Strutturale - Zona produttiva in località Sant' Antonio", gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nell'ambito ed in conformità del piano attuativo di iniziativa privata già convenzionato con l'Amministrazione.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare oltre i parametri , già previsti dal precedente strumento urbanistico, anche le verifiche idrologico-idrauliche a supporto delle previsioni afferenti l' UTOE prescritte in fase di accordo di Pianificazione relativo al P.S. ed in particolare:

- **Rc : 40% della superficie fondiaria;**
- **H max : 8.00 ml , escluso ciminiere ed altri limitati volumi tecnici;**
- **Distanza dai confini : 5.00 ml;**
- **Distanza dai fabbricati : 10.00 ml.**
- **Distanza dalle strade : 10.00 ml.**
- **Ip=0,02**
- **Lotto minimo mq.2000**

L'area risulta soggetta alle misure di salvaguardia di cui al D.L. 180/99, e classificata a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata nel progetto di PAI del Bacino Regionale Toscana Costa.- La fattibilità degli interventi andrà pertanto ridefinita sulla base degli esiti di tali studi finalizzati alla messa in sicurezza dell'area e/o di mitigazione del rischio sismico.-

Per l'area definita **Zona D “a stazione servizio carburanti”** del Piano Strutturale, gli interventi di completamento dell' edificazione sono ammessi nell'ambito del piano commerciale della nuova stazione , per eventuali altre esigenze per migliorare il servizio o per l'attuazione del piano regionale per gli impianti di distribuzione dei carburanti.-

Sono ammesse le destinazioni commerciali, ricettive e servizi ed attrezzature collettive, con l'utilizzazione massima, per le destinazioni residenziali del 2% della Superficie fondiaria complessiva .-

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti parametri:

**A)- per la stazione carburanti**

- **Rc=15%**
- **H max : 3.50 ml , escluso pensiline ed altri limitati volumi tecnici;**

**B)- per le altre destinazioni**

- **Rc : 40% della superficie fondiaria;**
- **H max : ml. 7,50**

**PER TUTTI GLI INTERVENTI**

- **Distanza dai confini : 5.00 ml;**
- **Distanza dai fabbricati : 10.00 ml.**
- **Distanza dalle strade : 20.00 ml.**
- **Ip=0,02**

La superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area complessiva.-

Confermando l'inedificabilità nelle fasce di rispetto stradale, saranno tuttavia, le stesse, utilizzate ai fini del calcolo degli standard.

- Le opere di piantumazione di progetto dovranno essere di essenza tipica locale ( cipressi,lecci ecc.)
- Tutta l'area deve essere circondata da siepi di arbusti sempre verdi, in special modo posizionati lungo le scarpate, ed eventualmente integrate con alberi di alto fusto, di essenza tipica dei luoghi.-

**Art. 20 Comparti per attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive in località La Spiaggiola - Cacciafuria.**

Comprendono le parti di territorio che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali con attività ricettive ed attrezzature di uso collettivo.

In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per ogni comparto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Il volume edilizio interno al comparto (compreso quello eventualmente già esistente) non potrà superare:

- **Sf/St=0,7**
- **lf = 1,2 mc/mq.**
- **Rc= 40%**
- **H max : ml. 6,50.**
- **Distanza dai confini : 5.00 ml;**
- **Distanza dalle strade : 10.00 ml.**
- **lp=0,02**

Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 30% della superficie del comparto.

La superficie permeabile non può essere inferiore al 25% dell'area complessiva.-

Sono ammesse le destinazioni residenziale, commerciali, ricettive e servizi ed attrezzature collettive, con l'utilizzazione massima, per le destinazioni residenziali del 5% della Superficie fondiaria complessiva ed il cambio d'uso dei fabbricati esistenti nei comparti.

Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguito un assetto urbanistico del comparto, attraverso la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale, con la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato.

Confermando l'inedificabilità nelle fasce di rispetto stradale, saranno tuttavia, le stesse, utilizzate ai fini del calcolo degli standard.

Per gli interventi previsti , ricadenti in classe 4 di fattibilità, è necessario eseguire specifiche indagini geognostiche, e quanto altro necessario per precisare le problematiche presenti nella zona .-

In base agli esiti dei suddetti studi, dovrà essere redatto il progetto di consolidamento e bonifica finalizzato alla messa in sicurezza dell'area e/o di mitigazione del rischio sismico.-

**Art. 21 Edificato sparso, storico e recente.**

La fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi negli edifici extra urbani in zona E1, sparsi, di carattere storico e non potuti inserire in zona A od asoggettabili, escluso quelli recentemente assoggettati ad interventi edilizi o di recupero, viene evidenziata e confermata nella tavola grafica 1:5000 ed attraverso specifiche schede ed individuati nella tabella posta in calce del presente articolo.

Scheda n°	classificazione	Località
1	nucleo rurale	La Spiaggiola
2	casa rurale	Le Querciole
3	casa rurale	Il Bosco
4	nucleo rurale	Poggio Ginestra
5	annessi	C. Agnolone
6	nucleo rurale	La Casina
7	nucleo misto	Pieve Vecchia
8	Annessi rurali	Pieve Vecchia
9	Annesso rurale	Pieve Vecchia
10	casa cantoniera	Via della Stazione
11	Stazione FS	Via della Stazione
12	nucleo rurale	C. Cubbe
13	casa rurale-urbana	La Macchia
14	casa rurale	La Macchia
15	Villa rurale	Via delle Colline
16	casa rurale	Fatt. Stibbio
17	Imm. Industriale	Via Roma
18	Edificio residenziale	Via Roma
19	Edificio residenziale	Via Roma
20	Villa Bientinesi	Piazza Bientinesi
21	Edificio residenziale	Via Roma.17

22	Casa civile abitazione	Via Roma,19
23	Edificio residenziale	Via Roma,21
24	Casa civile abitazione	Via della Fornace

## **Art. 22 Servizi ed attrezzature di interesse generale. (Zone F)**

Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e sono articolate nelle seguenti sottozone:

### **F1 - Aree destinate a verde pubblico.**

Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione , ad attività motoria e del tempo libero.

In dette zone le previsioni del R.U. si attuano attraverso un progetto unitario d'iniziativa pubblica.

Le alberature di alto fusto e le essenze significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento di norma non è consentito, ma solo se ritenuto strettamente necessario in relazione allo stato vitale della pianta.

In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, servizi igienici, tettoie, chioschi ecc).

Negli edifici ricadenti in tale sottozona con destinazione diversa da quella pubblica sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, questa esclusa, come specificato nel Regolamento Edilizio.

### **F2 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative.**

In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio.

Gli interventi si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo.

L'Amministrazione comunale attraverso la Convenzione disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

In assenza di specifiche prescrizioni, in tali aree è consentita la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, ecc) per una superficie utile massima di mq. 100 ed un'altezza massima di ml. 3.50.-

Nelle aree dovranno essere individuati parcheggi in misura adeguata alla potenzialità e funzionalità degli impianti presenti. Negli edifici ricadenti in tale sottozona con destinazione diversa sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, questa esclusa, come specificato nel Regolamento Edilizio.

### **F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, amministrative, culturali, socio-sanitarie).**

Queste sottozone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale.

In dette aree le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica.

Negli edifici ricadenti in tale sottozona con destinazione diversa da quella pubblica sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, questa esclusa, come specificato nel Regolamento Edilizio.

### **F4 – Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale.**

In tali sottozone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianto di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione

di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc.

In tali aree il Regolamento Edilizio si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica, previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte della Giunta Municipale.

Per l'impianto di depurazione e la zona per impianti per la raccolta, stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità abitativa di larghezza non minore di m. 50.

#### **F5 - Area Cimiteriale.**

E' l'area occupata dal Cimitero esistente e comprende anche le aree per il suo ampliamento, che si attua per intervento diretto pubblico, previa approvazione del relativo progetto esecutivo.

La relativa fascia di rispetto è regolata dalla normativa vigente in materia (art.338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni) ed all'interno è vietata l'edificazione da parte di privati.

Negli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, questa esclusa, come specificato nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 23 Disciplina delle infrastrutture viarie.**

1 – Classificazione tipologica:

- strade extraurbane, sono le strade di competenza statale, provinciale e comunale aventi il tracciato al di fuori delle UTOE come definite dal PRG;
- strade urbane, sono le strade di competenza statale, provinciale e comunale aventi il tracciato interno alle UTOE come definite dal PRG.

2 – Strade esistenti:

Per le strade extraurbane ed urbane, dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione, sono ammessi interventi di modesta entità, quali rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio, ect, ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

### 3 – Strade di progetto:

Per le strade di nuova costruzione dovranno essere adottate le seguenti specifiche tecniche:

#### a) strade extraurbane:

- carreggiata con una corsia per senso di marcia;
- adeguate banchine laterali per la sosta di emergenza;
- interventi per la mitigazione dell'impatto ambientale (fasce alberate, pannelli fonoassorbenti, ect);
- interventi per la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale in prossimità delle intersezioni (isole spartitraffico, dissuasori di velocità, semafori, ect.)

#### b) Strade urbane:

- strade a due corsie con doppio senso di marcia;
- strade a due corsie con doppio senso di marcia e sosta lungo un solo lato della carreggiata;
- strada ad una corsia con senso unico di marcia;
- strada ad una corsia con senso unico di marcia e sosta lungo un solo lato della carreggiata.

### 4 – Accessi alla rete stradale:

Non è consentita la realizzazione di nuove viabilità per l'accesso di veicoli alla rete stradale extraurbana.

Sono possibili deroghe qualora gli interventi proposti garantiscano un miglioramento della circolazione stradale.

5 – Fasce di rispetto della rete stradale extraurbana:

- 60 m. dal ciglio autostrada
- 30 m. dal ciglio delle strade statali e provinciali;
- 20 m. dal ciglio delle strade comunali;
- 10 m. dal ciglio delle altre strade.

Nei fabbricati esistenti all'interno di tali fasce sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 – Fasce di rispetto della rete stradale urbana:

- 2 m. lungo la rete stradale di uso pubblico, nelle zone soggette all'adozione di piani particolareggiati, per consentire la realizzazione di idonei stalli per la sosta.
- Per le zone di completamento analoghi interventi sono subordinati alla verifica di fattibilità in sede di progettazione.

7 – Fasce di rispetto della linea ferroviaria :

La proprietà e le fasce di rispetto sono individuate nella tavola 1:5000 del Regolamento Urbanistico, comunque se diversamente specificato nei grafici valgono le disposizioni tassative della Legge 12 Novembre 1968 n°1202

“ distanze legali dalla sede ferroviaria e modifiche ad alcuni articoli della legge 2248/1865 e del testo unico n°1447 del 9 Maggio 1912”; la relativa fascia di rispetto è regolata dalla normativa vigente in materia ed all'interno è vietata l'edificazione da parte di privati. In particolare è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti lungo il tracciato ferroviario ad una distanza ,da misurarsi in proiezione orizzontale , minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.-

Lungo il tracciato ferroviario è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta ,steccati o recinzioni in genere ad una distanza ,da misurarsi in proiezione orizzontale , minore di sei metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.-

A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie le dette distanze debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione in particolare nei tratti curvilinei.-

Per quanto concerne le norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio valgono le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980 n°753.-

Negli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, questa esclusa, come specificato nel Regolamento Edilizio.

## **Titolo IV**

### **Disciplina per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio.**

**Art. 24** Il presente Titolo individua direttive e indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio in coerenza con l'art. 11 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e del Regolamento di attuazione , con la disciplina delle Norme del vigente PTC , delle Norme del PAI del Bacino dell'Arno e delle Norme del PAI del Bacino Toscana Costa , che si intendono integralmente riportate.

**RETE IDRAULICA:** Per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale è vietata l'alterazione del tracciato e la copertura, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale.

Per i predetti elementi è fatto obbligo di manutenzione da parte dei Proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti ad autorizzazione comunale.

**STRADE VICINALI:** Per le strade vicinali e poderali è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale.

Per i predetti elementi è fatto obbligo di manutenzione da parte dei Proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora

esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti ad autorizzazione comunale.

Non è ammessa l'asfaltatura se bianche, la demolizione delle opere d'arte o degli elementi di arredo se non finalizzati al consolidamento e ripristino.

#### **VIABILITÀ DI CARATTERE STORICO :**

Per le strade vicinali e poderali di carattere storico è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale.-

Non è ammessa l'asfaltatura se bianche, la demolizione delle opere d'arte o degli elementi di arredo se non finalizzati al consolidamento e ripristino.

#### **CISTERNE, MURI A SECCO, TABERNACOLI, PONTICELLI:**

Per tali manufatti, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali, sono consentiti soltanto: la manutenzione e il ripristino con le tecniche del restauro filologico.

Gli interventi sui manufatti devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardare le relazioni spaziali e percettive con il contesto.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

#### **ALBERATURE:**

Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà, è obbligatoria la tutela.

Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardare le relazioni spaziali e percettive con il contesto.

Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fito - sanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali.

L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato solo per comprovati motivi fisiologici e per cause di instabilità.

Gli esemplari abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie e messi nella vicinanza della dimora originaria.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti ad autorizzazione comunale.

**SPAZI CLASSIFICATI NEL PIANO STRUTTURALE QUALI “VEDUTE”:**

In tali aree, riportate anche nella cartografia a scala maggiore 1:5000 del R.U, vale in genere la disciplina delle zone agricole con vincolo di non edificazione, quando non prevista altra destinazione dalle Norme dello stesso strumento urbanistico.-

## **Titolo V**

### **Norme finali e Norme transitorie.**

#### **Art. 25 Costruzioni preesistenti.**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PRG, purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.

Sono autorizzati solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 26 Decadenza di norme in contrasto.**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del PRG sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'approvazione, salvo:

- nel caso di specifica diversa disposizione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità dei Permessi di costruzione rilasciati anteriormente, i quali peraltro non potranno essere più rinnovati alla loro scadenza.

#### **Art. 27 Poteri di deroga.**

Nel caso di edifici o impianti pubblici o di pubblico interesse, per interventi derivati da calamità naturali, da realizzarsi anche a cura di privati, il Consiglio Comunale, su conforme eventuale parere tecnico, può autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Edilizia - Urbanistica nel rispetto delle procedure di legge a derogare dalle prescrizioni del Regolamento Urbanistico .

#### **Art. 28 Commissione urbanistica.**

La Commissione urbanistica è un organo tecnico con funzioni consultive di supporto all'Ufficio Tecnico per la valutazione degli aspetti urbanistico – ambientali , come previsto e riportato nell'art. 5 del Regolamento edilizio.

## **Art. 29 Parametri urbanistici .**

La definizione dei parametri urbanistici è quella del Piano Strutturale e del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del C.c. n°23 del 22 Giugno 2002, ed integrato con le osservazioni della USL 5 – Area Pisana , ed individuate dall' art. 70 all'art. 79 e che qui si riportano sinteticamente:

- 1) **V = volume:** rappresenta la volumetria dell'edificio.
- 2) **S.U. = superficie utile:** rappresenta la superficie utile edificabile, costituita dalla somma delle superfici di calpestio di tutti i piani misurate al netto degli elementi verticali.
- 3) **N.P. = numero dei piani per edificio:** rappresenta il numero dei piani fuori terra dell'edificio.

### **4) H.max. = altezza massima degli edifici.**

E' quella determinata dalla distanza verticale misurata dal piano di campagna o dal marciapiede se esistente fino alla linea di gronda del tetto nel caso di copertura a falda ;

### **5)- Superficie territoriale – (St.)**

Per superficie territoriale si intende la superficie totale di un ambito di intervento,interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

### **6)- Superficie fondiaria di pertinenza. – (Sf )**

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini della applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, specificamente individuata dalle tavole dello strumento urbanistico con apposita destinazione di zona, escluse le aree pubbliche nelle quantità e con le modalità indicate per le diverse zone e sottozone.

### **7)- Superficie coperta (Sc).**

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali.

**8) - Rapporto di copertura (Rc).**

$$Rc = Sc/Sf. = \%$$

**9)- Indice di fabbricabilità fondiaria. ( If )**

$$If = V/Sf = mc/mq.$$

**10) - Indice di fabbricabilità territoriale. ( It )**

$$It = V/St = mc/mq.$$

**11) - Indice di Utilizzazione Territoriale. ( Ut)**

$$Ut = Sf/St = mq/mq.$$

**12) - Piantumazione. ( Ip )**

$$Ip = \frac{\text{numero alberi}}{\text{Sup. fondiaria scoperta}}$$

**13)- Mutamenti della destinazione d'uso.-**

Valgono I disposti dell'art. 59 della Legge Regionale 03 Gennaio 2005 n°1 e successive modifiche ed integrazioni

I parametri edilizi e quelli degli interventi sugli edifici esistenti sono definiti nel Regolamento Edilizio.-

**Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.**

**Art. 30 Attitudine alla edificabilità dei terreni .**

Per la fattibilità delle opere , sia per quelle confermate nel rispetto del R.U. approvato dal C.C. in data 22 Giugno 2202 sia per le varianti introdotte e/od attualmente previste, in rapporto alle caratteristiche dei terreni dovrà essere rispettato lo Studio geologico del territorio Comunale vigente e tutte le indicazioni dal punto di vista geologico e geotecnico individuate per la variante e per la pericolosità geomorfologia e sismica in coerenza con le disposizioni del P.A.I. del Bacino del Fiume Arno e del Bacino Toscana Costa , che si intendono allegati come parte integrante e sostanziale, e quanto prescritto dalla carta della fattibilità.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione contenuti nei piani attuativi e comunque quando e dove previsto nelle presenti norme deve essere sviluppata la valutazione degli effetti ambientali, come disciplinata nel Piano Strutturale e con le specifiche tecniche contenute nella Legge Regionale 03 Gennaio 2005 n°1 e successive modifiche ed integrazioni e nelle presenti norme.-