

REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi L.R. 1/2005)



Comune di Castellina Marittima (Provincia di Pisa)



Progetto di Regolamento Urbanistico

Urbanistica

Coordinamento

Arch. Mauro Ciampa e Arch. Piero Lazzeroni

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Roberto Agostini

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori:

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

Ufficio di Piano

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Responsabile del procedimento

Garante della comunicazione

Geologia

Dott. Geol. Gianfranco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Collaboratori:

Dott. Geol. Elisabetta Mochi

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

Valutazione integrata

Dott. Agr. Francesco Lunardini

Dott. Federico Lucchesi

Arch. Elena Pirrone

Emilio Chini

Norme Tecniche di Attuazione

Approvazione - Giugno 2012

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
Norme Tecniche di Attuazione

Giugno 2012

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Approvazione

PROGETTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ARCH. MAURO CIAMPA E ARCH. PIERO LAZZERONI

(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Arch. Roberto Agostini

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA **Dott. Geol. Gianfranco Ruffini**

Dott. Geol. Graziano Graziani

Dott. Geol. Elisabetta Mochi

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

VALUTAZIONE INTEGRATA **Dott. Agr. Francesco Lunardini**

UFFICIO DI PIANO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA **Dott. Federico Lucchesi**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO **Arch. Elena Pirrone**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE **Emilio Chini**

Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI	5
Art.1 – Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico	5
Art. 2 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico	5
Art.3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	5
Art. 4 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico	6
Art. 5 – Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico	7
TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	8
Art.6 - Articolazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano Strutturale	8
Art. 7- Sistemi Territoriali e Sottosistemi Funzionali.....	8
Art. 8- Le Unità Organiche Elementari.....	9
Art. 9 – Le Invarianti Strutturali.....	9
Art. 10 – Dimensionamento del R.U.....	12
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL’USO.....	13
Capo I - Strumenti e categorie di Intervento	13
Art. 11 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia	13
Art. 12 – Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente	13
Art. 13 – Interventi di trasformazione	16
Art. 14 – Attuazione degli interventi	18
Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi	20
Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi	20
Capo III - Disciplina della localizzazione e della distribuzione delle funzioni	22
Art. 16 – Destinazioni d’uso.....	22
Art. 17 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	24
TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI	27
Capo I - Disposizioni relative al sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale	27
Art. 18 – Centro Storico	27
Art. 19 - Destinazioni d’uso degli edifici del centro storico.....	27
Art. 20 – Categorie e modalità di intervento ammissibili.....	28
Art. 21 – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.....	28
Art. 22 – Ambito di tutela paesaggistica e ambientale a corona del centro storico	29
Art. 23 – Tessuto insediativo di recente formazione a prevalente destinazione residenziale.....	29
Art. 24 - Area di espansione a prevalente destinazione residenziale	30
Art. 25 – Aree per attrezzature ricettive e ricreative	31
Art. 26 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione commerciale	32
Art. 26 bis – Area di espansione a prevalente destinazione commerciale.....	32
Art. 27 – Servizi ed attrezzature di interesse generale	33
Art. 28 – Ambito periurbano di interesse paesaggistico/ambientale	35
Capo II - Disposizioni relative al Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva	36
Art. 29 – Tessuto consolidato a prevalente carattere produttivo.....	36

Art. 30 – Aree di espansione a prevalente carattere produttivo	37
Art. 31 – Area produttiva per la lavorazione del gesso	38
Capo III– Disposizioni relative al sottosistema funzionale ambientale	39
Art. 32 - Disciplina del territorio rurale	39
Art. 33 – Strumenti e procedure per l’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	39
Art. 34 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.....	40
Art. 35 – Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale	42
Art. 36 - Mutamento delle destinazioni d’uso del patrimonio edilizio esistente	43
Art. 37 - Nuovi edifici rurali	44
Art. 38 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.....	45
Art. 39 - Annessi agricoli	47
Art. 40 - Annessi agricoli per l’agricoltura amatoriale e piccole produzioni agricole.....	48
Art. 41 - Manufatti precari di cui all’art. 7 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005.....	49
Art. 42 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con caratteristiche dei manufatti precari di cui all’art. 8 del Regolamento di Attuazione 5/R della LR 1/05.....	50
Art. 43 – Interventi di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale all’interno dell’U.T.O.E. C11 – Il Terriccio	50
Art. 44 – Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate della vegetazione di ripa	51
Art. 45 – Tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici	51
Capo IV – SOTTOSISTEMI FUNZIONALI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI	54
Art. 46 – Sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici	54
Art. 47 – Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria	54
Art. 48 - Superamento delle barriere architettoniche	55
Art. 49 – Sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici dei servizi a rete (fognante, idrica, del gas, elettrodotti e ponti radio)	56
Capo V – SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA’ ESTRATTIVE	57
Art. 50 – Ambiti interessati dalle attività estrattive	57
TITOLO V - TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	58
Art. 51 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata e VAS ai sensi della L.R. 1/05	58
Art. 52 – Rischio idraulico e geologico – Fattibilità degli interventi	58
Art. 53 – Interventi di modifica dei suoli	59
TITOLO VI – AREE DI TUTELA E VINCOLO	60
Art. 54 - Vincolo storico artistico	60
Art. 55 - Vincolo paesaggistico	60
Art. 56 – Aree di interesse archeologico	60
Art. 57 - Aree cimiteriali	60
Art. 58 – Zone di rispetto.....	61
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI	62
Art. 59 – Salvaguardie.....	62

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, definisce la gestione, le trasformazioni e le utilizzazioni, compatibili e/o prescritte, dell'intero territorio comunale di Castellina Marittima, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 2 del 22.02.2008, della L.R. n. 1/2005 e succ. mod., nonché dei relativi Regolamenti di attuazione.

Art. 2 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al comma seguente.
2. Le previsioni di cui al comma 4 art. 55 della L.R. n. 1/2005, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti.
3. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di intervenire mediante piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 2 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
4. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche mediante segnalazione dei cittadini al Garante della Comunicazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo l'A.C. potrà procedere a varianti finalizzate alla tutela, alla salvaguardia ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto insediativo, nonché particolari ambiti di paesaggio.
5. Le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.
6. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:10.000). Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati di cui all' art. 3 del presente articolato, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

Art.3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione generale;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Allegati alle N.T.A.:
 - Allegato I – Schede norma;
 - Allegato II - Regesto del patrimonio edilizio;

Allegato III- Schede degli edifici di valore storico architettonico testimoniale nel territorio rurale;

Allegato IV-Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- Elaborati grafici:
 - Tavola 0- Ricognizione dei vincoli
 - Tavola 1 – Sintesi delle previsioni di Regolamento Urbanistico (scala 1:10.000)
 - Tavola 2 –UTOE C01-UTOE C02-UTOE C03 - Castellina(scala 1:2.000)
 - Tavola 3 –UTOE C04 - UTOE C05 -Le Badie UTOE C12- Poggio Iberna: (scala 1:2.000)
 - Tavola 4 – UTOE C06 –Malandrone UTOE C07 -Crossodromo: (scala 1:2.000)
 - Tavola 5 – UTOE C08 - San Girolamo UTOE C09- Knauf –C13 Agrifoglio(scala 1:2.000)
 - Tavola 6 – UTOE C01 - Centro storico: categorie d'intervento (scala 1:1.000)
 - Tavola 7 – Quadro di unione del patrimonio edilizio esistente soggetto a schedatura (scala 1:10.000)
 - Tavola 8 – Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo (scala 1:5.000)
 - Tavola 9 – Perimetro dei centri abitati (scala 1:5.000)
 - Piano di Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)
 - Valutazione iniziale e Intermedia (V.I.) – Documento Preliminare (V.A.S.)
 - Relazione di Sintesi (V.I.) – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)
 - Relazione geologico-tecnica con schede di fattibilità degli interventi
 - Elenco elaborati geologici:
 - TAV. 1 - sostitutiva: CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ai sensi del DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000)
 - TAV. 2 - sostitutiva: CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA in adeguamento al DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000)
 - TAV. 3 - sostitutiva: CARTA DELLE ZONE A MAGGIORE PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (ZMPSL) ai sensi del DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000)
 - TAV. 4 - sostitutiva: CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA ai sensi del DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000)
- RELAZIONE GEOLOGICA sulla metodologia di indagine applicata (Ottobre 2011)
- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA a seguito del Parere del Bacino Toscana Costa n.208 del 24/04/2012 e del Parere dell' Ufficio Tecnico del Genio Civile prot. n° 126424/60.60 del 03 Maggio 2012.

Art. 4 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso i seguenti strumenti:
 - Interventi edilizi diretti (secondo le modalità previste dal presente R.U. e dagli artt. 78, 79 e 80 della L.R.T. 1/2005 e succ. mod.);
 - Progetti esecutivi di opere pubbliche;
 - Piani Attuativi di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005;
2. Gli strumenti di attuazione del R.U. tengono conto degli indirizzi per l'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della L.R. 1/05. La perequazione urbanistica opera attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e dell'art. 55 comma 4 lettere a), b) e c) della L.R. 1/05 nonché degli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato, per ciascuno dei quali è definita, all'interno delle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA, la dotazione qualitativa e quantitativa degli

standard urbanistici funzionali alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione.

3. Si rinvia al Titolo III Capo I delle presenti norme per la disciplina dettagliata dei diversi strumenti di attuazione.

Art. 5 – Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale approva una relazione di monitoraggio degli effetti ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n. 1/2005. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal P.S. per ogni singola UTOE, 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.
2. I dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi dei precedenti commi 2 e 3 rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art.6 - Articolazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano Strutturale

1. Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle disposizioni dell'art. 55 della L.R. 1/05 e nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui ai DPGRT 9 febbraio 2007 n. 2/R, n. 3/R, n. 4/R, n. 5/R (Regolamenti di attuazione della L.R. n. 1/2005), norma l'attività urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale attraverso:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 55 comma 2 della L.R. n. 1/2005, contenuta nei Titoli III e IV del presente articolato;
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 55 comma 4 della L.R. n. 1/2005, contenuta nell'Allegato I delle NTA – Schede Norma.
2. Tale disciplina è articolata in riferimento ai Sistemi, Sottosistemi ed U.T.O.E. individuati dal Piano Strutturale, nel rispetto delle prescrizioni, degli indirizzi e dei parametri stabiliti nelle Norme di detto Piano.
3. Sulla base di analisi di dettaglio del territorio, il Regolamento Urbanistico può apportare, ai sensi dell'art. 37 di P.S., lievi modifiche alla perimetrazione dei sottosistemi e UTOE, ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso. Di tali modifiche viene dato atto in sede di adozione ed approvazione dell'atto di governo del territorio, dandone specifica motivazione.

Art. 7- Sistemi Territoriali e Sottosistemi Funzionali

1. Il Piano Strutturale del Comune di Castellina Marittima disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di Sistemi territoriali e Sottosistemi funzionali, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Regolamento Urbanistico, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le relative categorie d'intervento. Ai Sistemi e ai Sottosistemi sono legati i contenuti statuari del territorio e le politiche strategiche del P.S.
2. Il territorio comunale di Castellina Marittima è articolato in:
 - sottosistema territoriale della collina (T.C.);
 - sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale (S.F.I.R.);
 - sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva (S.F.I.P.);
 - sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (S.F.A.B.);
 - sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale (S.F.A.V.);
 - sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.);
 - sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.);
 - sottosistema funzionale dell'attività estrattiva (S.F.A.E.);
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale;
 - sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete gas e degli elettrodotti;
3. All'interno di ciascun Sottosistema il Regolamento Urbanistico individua:
 - a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi o U.T.O.E. qualora siano assimilabili per caratteri

urbanistici ed atteggiamenti normativi. La disciplina di tali ambiti è contenuta nel Titolo IV della presente normativa.

- b) gli ambiti e gli interventi, di cui all'art. 4 comma 2 della presente normativa, per i quali è definita una specifica disciplina in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni, attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Art. 8- Le Unità Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale di Castellina Marittima disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando, all'interno dei sottosistemi territoriali e funzionali di cui al precedente art. 7, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).
2. Per ciascuna UTOE il P.S. individua sinteticamente i connotati dell'area, i dati quantitativi relativi agli insediamenti esistenti espressi in mq di SLP, la presenza di invarianti strutturali e vincoli. Vengono inoltre definiti gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le categorie di intervento ammesse e le prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi ai fini dell'assetto degli insediamenti e del territorio.
3. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Regolamento Urbanistico contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.
4. Le UTOE individuate dal Piano Strutturale sono:
 - Castellina: UTOE C01(Nucleo Antico); UTOE C02(Addizioni); UTOE C03(Ambito periurbano)
 - Le Badie: UTOE C04 (Insediamento residenziale); UTOE C05 (Insediamento produttivo);
 - Malandrone: UTOE C06
 - Crossodromo: UTOE C07
 - San Girolamo / Tubificio: UTOE C08
 - Knauf: UTOE C09
 - La Lecciarella: UTOE C10
 - Terriccio: UTOE C11
 - Poggio Iberna: UTOE C12
 - Agrifoglio: UTOE C13

Art. 9 – Le Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce gli elementi di invarianza, individuati graficamente nella Tavola di P.S. denominata "Le risorse valutate secondo le prestazioni". Tali elementi vengono assoggettati a specifiche prescrizioni di tutela sia dal Piano Strutturale, sia in sede di Regolamento Urbanistico.
2. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, definendo, per gli elementi puntuali ed areali riconosciuti, la disciplina di tutela e valorizzazione di cui ai successivi commi.
3. Risorse Infrastrutturali e Tecnologiche:
Per tali risorse è da tutelare il valore prestazionale in relazione alla loro funzione di servizio agli insediamenti esistenti sotto il profilo sociale, funzionale, ambientale ed igienico sanitario. Pertanto le previsioni di R.U. devono garantire l'efficienza, la valorizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture interessate.
4. Risorse Insediate:
Patrimonio edilizio con valore storico-testimoniale (nuclei storici, architettura rurale, civile e religiosa):
il R.U. aggiorna ed approfondisce il quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente,

individuando, all'interno degli edifici di cui all'art. 15 delle Norme di P.S., gli organismi edilizi da tutelare per i quali è predisposta una specifica disciplina (artt. 20 e 35 delle NTA, Allegato III - Schede degli edifici di valore storico architettonico testimoniale nel territorio rurale).

In generale, per gli edifici di antica formazione e/o di interesse storico-testimoniale presenti in territorio rurale, che risultino non ricompresi nell'Allegato II, non notificati ai sensi del D.L. 42/04 e succ. mod. o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente, sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo; laddove necessario ai fini della conservazione dell'integrità architettonica e tipologica degli organismi edilizi, tali interventi potranno essere attuati in deroga rispetto alle vigenti norme igienico sanitarie. Qualora si dimostri attraverso documentazione fotografica la perdita di alcune caratteristiche identitarie storiche è possibile ripristinarle.

Per gli **edifici produttivi di valore storico, architettonico, testimoniale** (molini, manufatti idraulici, opere idrauliche di captazione, fornaci) comprese le pertinenze e le immediate vicinanze dei manufatti, al fine di una corretta valorizzazione delle valenze paesaggistiche degli stessi, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro scientifico, congiunti ad interventi di sistemazione ambientale estesi alle pertinenze ed alle immediate vicinanze dei manufatti. Eventuali cambi di destinazione d'uso potranno essere consentiti, purché coerenti con le tipologie originarie e purché risultino ambientalmente compatibili. Tali interventi dovranno essere accompagnati da una preventiva di schedatura e rilievo secondo le procedure di cui all'art. 35.

5. Risorse Culturali e Paesaggistiche:

Visuali paesaggistiche / Punti panoramici: il RU prevede la valorizzazione e la tutela dei panorami e dei punti visivamente più significativi, considerati ad elevato pregio naturalistico e paesaggistico, in quanto risultano ambiti visivi ed ambientali di connessione fra ecosistemi distinti. Qualora i nuovi interventi ricadono all'interno di detti ambiti, riportati anche nella cartografia di RU, dovranno dimostrare, attraverso un progetto di dettaglio, un corretto inserimento, non solo urbanistico, ma paesaggistico. Il progetto del nuovo intervento dovrà evidenziare con specifici elaborati le visuali libere pre e post intervento; dovrà inoltre prevedere sistemazioni paesaggistiche corrette rispetto al contesto (con riferimento alla viabilità- compresi i materiali di finitura e dimensioni- ed alle essenze arboree ed arbustive previste).

Crinali, ambiti connotati da pendii e di rispetto panoramico (anche non cartografati): tutela dell'ambito riconosciuto, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Il Regolamento Urbanistico favorisce la tutela e la gestione di tali elementi, da considerarsi inedificabili. All'interno di tali ambiti sono ricompresi i **percorsi di interesse panoramico e storico** di collegamento, di crinale, di fondovalle, territoriale principale e naturalistico-turistico. I percorsi sono connessi anche ai manufatti presenti a margine dei percorsi stessi, quando costituiscano elemento caratterizzante e significativo (marginette, muretti, ponticelli, filari alberati, ed altri elementi che conferiscano all'insieme un particolare valore paesaggistico). Sono ammessi unicamente interventi di tutela, valorizzazione e restauro territoriale, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e dei materiali. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti anche in accordo con le relative Amministrazioni Comunali limitrofe.

Elementi naturali di valore storico ambientale (anche non cartografati) quali **alberi isolati di alto fusto, filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà:** 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 salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico favorisce la tutela e la gestione di tali elementi, in coerenza con le indicazioni di cui all'Allegato IV delle presenti norme.

Oliveti e vigneti specializzati: sono ammessi interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione della risorsa agro-ambientale e paesaggistica, attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema con gli obiettivi di sviluppo produttivo, favorendo la variabilità di uso del suolo, la diversità strutturale dei soprassuoli e conservando, al tempo stesso, la ricchezza floristica della vegetazione ed il livello di biodiversità.

6. Risorse Naturali:

Bosco Lecciarella ed ambiti boscati sono ammessi unicamente interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione della risorsa ambientale e paesaggistica, attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Tali finalità dovranno essere perseguite favorendo la variabilità di uso del suolo, la diversità strutturale dei soprassuoli e conservando, al tempo stesso, la ricchezza floristica della vegetazione ed il livello di biodiversità, in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana). Per quanto riguarda l'U.T.O.E. C10 "Bosco della Lecciarella", per le quali sono state avanzate le procedure di classificazione come Area naturale Protetta di Interesse Locale, l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre lo specifico Regolamento di gestione ai sensi della L.R. 49/95 e succ. mod, nel quale sia definita una disciplina di dettaglio volta alla tutela ambientale e paesaggistica dell'area ed alla sua valorizzazione come ambito di interesse turistico, ricreativo e per il tempo libero; in attesa dell'approvazione del suddetto Regolamento non sono ammessi tagli forestali a fini selvicolturali, limitando gli interventi sulle risorse vegetazionali a quelli indispensabili a fini antincendio e/o di riqualificazione ambientale di aree degradate.

Reticolo idraulico (fiumi, torrenti, principali fossi di scolo): per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, 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. Sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche, gli interventi di pulizia dell'alveo, limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituente ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia. Gli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione tecnica e fotografie comprovanti la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

7. Si rinvia al successivo art. 45 – "Tutela dei caratteri ambientali a paesaggistici" per ulteriori indirizzi e prescrizioni in merito agli elementi territoriali di interesse ambientale e paesaggistico.

Art. 10 – Dimensionamento del R.U.

1. In attuazione degli obiettivi del P.S. ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Regolamento Urbanistico definisce il dimensionamento delle trasformazioni previste per il periodo di validità del Regolamento stesso.
2. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Regolamento Urbanistico contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.
All'interno delle singole UTOE, la compatibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è valutata rispetto al dimensionamento residenziale complessivo previsto, ivi compreso quello destinato ai nuovi insediamenti, in quanto, in coerenza con gli indirizzi della L.R. n. 1/05 e del P.I.T., tali interventi sono da considerarsi prioritari rispetto a quelli che comportano nuovo utilizzo di suolo.
3. Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:
 - previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici di cui alle Schede Norma dell'Allegato I delle N.T.A.
 - previsioni di trasformazione relative ad interventi diffusi ammessi nelle zone omogenee di cui al precedente art. 7 comma 3 lettera a).
4. L'Amministrazione Comunale predispone un aggiornamento periodico delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in fase di attuazione al fine di monitorare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U. In tale aggiornamento dovranno essere rilevati anche gli interventi edilizi diretti, la cui coerenza con il dimensionamento di Piano dovrà essere attestata contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.
5. E' riportata di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale. Per il territorio rurale la Relazione del R.U. evidenzia il quantitativo residuo insediabile al netto delle trasformazioni già attuate, pari a 22 abitanti.

TABELLA COMPLESSIVA DI DIMENSIONAMENTO

UTILE	PIANO STRUTTURALE											REGOLAMENTO URBANISTICO								RESIDUI DA PIANO STRUTTURALE											
	RESIDENZIALE						ATT. RICETTIVE		ATT. PRODUTTIVE			RESIDENZIALE				ATT. RICETTIVE		ATT. PRODUTTIVE		RESIDENZIALE			ATT. RICETTIVE	ATT. PRODUTTIVE							
	nuovo		recupero			att. Urbane	nuovo/recupero	residuo	nuovo	recupero	nuovo	recupero		att. Urbane	residuo	nuovo	recupero	nuovo	recupero	att. Urbane	residuo	nuovo	recupero								
	ab. Preesist PS	Sip preesist PS mq	ab. Preesist PS	Sip preesist PS mq	Sip preesist PS già impegnate mq	Sip max mq	POSTILLETTO	Sip max utilizzabile mq	Sip max mq	Sip max mq	Sip max mq	ab. Inesistiti	Sip impegnata RU	ab. Inesistiti	Sip impegnata RU	Sip impegnabile mq	Sip impegnata mq	Sip impegnata mq	Sip impegnata mq	Sip impegnata mq	ab. Residui	Sip impegnabile	ab. Residui	Sip impegnabile	Sip impegnabile	Sip impegnabile	Sip impegnabile	residuo	nuovo	recupero	
CASTELLINA C2	144	6.264	32	1.392	609	3.816	15	525				102	4.450	16	700	600	525				42	1.814	2	83	3.216	0					
LE BADIE C4	139	6.047				3.684	15	525	1.830			117	5.100			630	0				22	947			3.054	525	1.830				
LE BADIE C5									3.680	3.000								1.670								3.680	1.330				
MALANDRONE							90	3.150	10.000	10.000							2.800	2.950	8.400						350	7.050	1.600				
CROSSODROMO C7						200									200									0							
SAN GIROLAMO C8									24.000	8.000	2.670							20.000	5.000							4.000	3.000	2.670			
KNAUF C9									6.000	8.000								6.000	8.000							0	0				
TERRICCIO C11			19	827			65	2.275									1.575							827	700						
POGGIO IBERNA C12			35	1.523			80	2.800									1.750							1.523	1.050						
AGRIFOGLIO C13							24	840									840								0						
TOTALE	283	12.311	86	3.741			289	10.115	45.510	29.000	2.670	220	9.550		700	1.430	7.490	28.950	23.070	0	63	2.761		2.432	6.270	2.625	16.560	5.930	2.670		

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Capo I - Strumenti e categorie di Intervento

Art. 11 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia

1. Il Regolamento Urbanistico definisce, per ogni zona o edificio, le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal R.U. (cfr Tavole 6 e 7, Allegato II e Allegato III); in mancanza di indicazioni puntuali si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.
2. Qualora gli elaborati cartografici e fotografici di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale è facoltà dell'Amministrazione, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, ricondurre la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 78 e 79 della L.R. 1/2005, rispetto alle quali il R.U. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico, con particolare riferimento agli ambiti di centro storico di cui all'art. 18 ed agli edifici rurali di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'art. 35 delle presenti norme.
4. Gli interventi edilizi si distinguono in:
 - interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 12
 - interventi di trasformazione, di cui al successivo art. 13
5. Il R.U. definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti commi in riferimento agli strumenti di cui all'art. 4 comma 1 delle presenti norme (Piano Attuativo, Progetto di opera pubblica, Intervento diretto), secondo la disciplina di cui al successivo art. 14.

Art. 12 – Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie, ai sensi della LR1/05 eventuali modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle seguenti definizioni:
 - a) **Manutenzione Ordinaria:** sono gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
 - b) **Manutenzione Straordinaria:** sono gli interventi, ai sensi della L.R 1/05 e succ. mod. art. 79 comma 2, rivolti a rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e per predisporre impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L. R.T. 1/2005.
 - c) **Restauro e risanamento conservativo:** Sono gli interventi, ai sensi della L.R 1/05 e succ. mod. art. 79 comma 2, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità

mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Inoltre sono ammessi gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, anche recenti.

d) Ristrutturazione Edilizia: sono gli interventi, ai sensi della L.R 1/05 e succ. mod. art. 79 comma 2, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L. R.T. 1/2005. Tali interventi comprendono altresì:

- a. demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal R.U. o dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b. interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- c. modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b della L.R. n. 1/2005.
- d. gli interventi pertinenziali che comportano la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati come slp gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b), fino ad un massimo di 25 mq di superficie utile.

2. Ai fini della tutela dei valori tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi agli edifici del centro storico di cui all'art. 18 ed agli edifici rurali di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'art. 35 delle presenti norme, sono ulteriormente specificati dal R.U., salvo indicazioni più restrittive degli allegati, secondo la seguente classificazione:

D1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA ALTERAZIONE DI VOLUMI E SUPERFICI

Sono gli interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi

pertinenziali significativi. Qualora siano presenti volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, potranno essere ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma volte alla contestualizzazione tipologica e formale.

D2 - RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Sono gli interventi che, comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali senza incremento della superficie. Sono inoltre ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma volte alla contestualizzazione di incongruenze tipologiche e formali o alla presenza di superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia.

D2.1 - riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico sanitario attraverso ampliamento della superficie esistente per realizzazione servizi igienici; l'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare i servizi igienici all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale e sempre che non vi siano servizi igienici adeguati nella misura di uno per unità immobiliare. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

I servizi igienici o i volumi tecnici in ampliamento dovranno essere previsti all'interno di un progetto verificato rispetto all'intero edificio, e qualora a schiera, almeno i due fabbricati contigui. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

Qualora siano rispettati le condizioni precedentemente descritte, la progettazione dovrà tendere ad ubicare preferibilmente i nuovi servizi igienici nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano. La superficie massima di incremento viene stabilita in 5 mq. Tale intervento è comunque consentito previa demolizione delle superfetazioni esistenti e del superamento del degrado.

D2.2 - riorganizzazione funzionale attraverso il rialzamento dell'ultimo piano, qualora lo stesso risulti abitato o catastalmente residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Tra il piano di calpestio e l'altezza sottogronda potrà essere consentito il raggiungimento di una altezza massima di ml. 2.30 purchè l'altezza media non sia inferiore a ml. 2.70, secondo criteri che non comportino alterazioni tipologiche dell'edificio stesso.

Per il consolidamento strutturale della copertura potrà essere consentito un incremento in altezza conseguente al progetto strutturale e comunque non superiore a cm 60 da misurarsi in gronda. Tale rialzamento dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui, evidenziandolo negli elaborati di progetto.

Qualora gli elaborati grafici e fotografici relativi allo stato attuale evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico e/o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre l'edificio entro categorie più vincolistiche previste dalla presente Normativa.

La sopraelevazione non sarà consentita nelle seguenti eventualità:

- qualora costituisca motivo di interruzione visiva rispetto agli edifici esistenti; in tal senso l'integrità percettiva dovrà essere tutelata verso le visuali panoramiche libere";
- qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili di valore storico architettonico individuati come tali dal presente atto di governo del territorio;
- qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, logge, ecc.).
- qualora vi sia la presenza di elementi di sottogronda tipici o di pregio questi dovranno essere idoneamente conservati.

Non sono ammessi aggetti di gronda difformi rispetto al tipo edilizio.

Qualora l'edificio presenti cornicioni, elementi di sottogronda in cotto, e/o aggetti lignei si dovrà prevedere il loro smontaggio e la loro conseguente ricollocazione sostituendo gli elementi deteriorati con elementi nuovi, ma simili per forma e materiale.

La copertura dovrà essere realizzata preferibilmente recuperando i materiali esistenti o con materiali propri al tipo edilizio, e cioè, eseguita in coppi ed embrici toscani.

Negli aggetti di gronda realizzati con travicelli e mezzane e sovrastante manto non viene ammesso l'uso di tavellonato.

D2.3 - ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi; tale intervento consente il superamento delle condizioni di degrado ed è ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio. Non è ammessa la ristrutturazione di volumi non residenziali isolati (garage, capannoni, ecc.) o tipologie specialistiche, tale da consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale, se non espressamente prevista dal presente RU.

Per gli interventi che interessino il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, i cambi d'uso a destinazione residenziale dovranno mantenere una quota non inferiore al 20% della slp per superfici accessorie alla residenza (cantine, magazzini, ecc.).

D2.4 - ristrutturazione e riorganizzazione funzionale, nonché miglioramento dei caratteri formali; tale intervento consente il superamento delle condizioni di degrado funzionale e formale dovuto ad alterazioni tipologiche (quali dimensioni e tipologia delle aperture, introduzione di scale improprie, eliminazione o contestualizzazione terrazze, etc.) ed una valorizzazione complessiva dell'edificio esistente. A tal fine possono, coerentemente con la tipologia e con il valore storico architettonico dell'edificio, essere ammesse modifiche dimensionali alle aperture esistenti, introduzione di nuove aperture, nonché il tamponamento di quelle improprie rispetto alla tipologia.

Art. 13 – Interventi di trasformazione

1. Gli interventi di trasformazione si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti: Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal R.U. per le diverse categorie di zona e per singolo edificio. L'edificazione dovrà avvenire in coerenza con il processo tipologico proprio dell'edificio.
- b) Sostituzione Edilizia: Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio nel territorio rurale sono intesi come demolizione con successiva ricostruzione della SUL esistente, sullo stesso sedime; è possibile una diversa articolazione planivolumetrica e della sagoma del fabbricato preesistente, purché sia mantenuta la prevalenza del sedime originario; gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati ad interventi di sistemazione delle pertinenze, al superamento delle condizioni di degrado, alla eliminazione delle superfetazioni. Il nuovo edificato, oltre a garantire un migliore inserimento paesaggistico, dovrà essere coerente con le regole definite dal RU per la nuova edificazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno rispettare i criteri di inserimento paesaggistico di cui al successivo punto d).

- c) Ristrutturazione Urbanistica: sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare i criteri di inserimento paesaggistico di cui al successivo punto d).
- d) Nuova edificazione: sono quelli finalizzati alla creazione di nuovi manufatti edilizi in aree opportunamente previste e disciplinate dal R.U.; la realizzazione di tali interventi è condizionata al rispetto degli indirizzi e prescrizioni seguenti:
- i nuovi interventi edilizi dovranno prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale
 - a tal fine, la documentazione relativa allo “stato attuale” dovrà contenere, oltre a quanto previsto nel Regolamento Edilizio, almeno, i dati conoscitivi richiesti, sintetizzati in tavole e relazione:
 - la localizzazione dell’area interessata dalla trasformazione;
 - la documentazione fotografica del costruito e del contesto paesaggistico, accompagnata da cartografia dove verranno indicati i coni ottici e i rispettivi punti di ripresa;
 - la descrizione dei caratteri ambientali dell’area (uso del suolo attuale, viabilità interna ed esterna all’area esistente; la presenza e localizzazione di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, da documentare anche con fotografie);
 - Lo “stato modificato” dovrà contenere, oltre a quanto previsto nel Regolamento Edilizio, le informazioni di seguito elencate:
 - foto inserimento del nuovo intervento nel contesto paesaggistico attraverso simulazioni tridimensionali (rendering, fotoinserimento, ecc.), con evidenziazione delle visuali libere pre e post intervento;
 - il progetto della sistemazione paesaggistica, con riferimento alla viabilità esterna ed interna all’area (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura); alla presenza di recinzioni, siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia (che dovranno essere mantenuti).
 - Al fine di apportare qualità insediativa, il nuovo intervento edilizio, indipendentemente dalla destinazione dovrà:
 - essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard eventualmente previsti da specifica convenzione con l’Amministrazione Comunale.
 - rispondere a criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme. In tal senso gli interventi che si connotano quali edilizia sostenibile potranno essere oggetto di incentivi da parte dell’A.C. da stabilire attraverso lo specifico regolamento di cui all’art. 15 bis.

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere attuati anche con processi e modalità costruttive alternative rispetto a quelle più tradizionali; in tal senso l’Amministrazione potrà consentire processi di autocostruzione, ovvero modalità di edificazione che coinvolgono operativamente i futuri proprietari, i quali partecipano alla costruzione secondo un disciplinare da concordare con l’A.C. Dovrà essere garantita la presenza di professionisti nel corso dell’intero processo edificatorio in quanto l’assistenza tecnica è indispensabile per il rispetto delle norme vigenti in materia.

In alternativa al ricorso a soluzioni tipologiche tradizionali, nelle UTOE, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici rivolte alla sperimentazione di linguaggi

architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto paesaggistico interessato; in generale tali soluzioni a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico devono seguire l'andamento naturale del terreno con possibilità di sfruttare i pendii, le scarpate, i ciglionamenti, con spazi e volumi interrati o seminterrati, affacciati verso valle, e con uso di coperture con sistemazioni a verde. Le aperture verso valle dovranno essere inserite negli assetti pertinenziali in modo da non costituire elemento di degrado. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato, oltre al rispetto delle disposizioni del presente comma delle presenti norme, alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

Al fine di incentivare tali soluzioni le superfici interrate e seminterrate sono contabilizzate per il 70% della relativa slp.

Art. 14 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale si attuano attraverso:

- a) Interventi edilizi diretti e convenzionati (secondo le modalità previste dagli artt. 78, 79 e 80 della L.R.T. 1/2005 e succ. mod.);
- b) Progetti esecutivi di opere pubbliche;
- c) Piani Attuativi di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005;

2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto, cioè previa presentazione di permesso di costruire o Scia, nel rispetto della LR1/05 e succ. mod., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia per i singoli edifici, in coerenza con le disposizioni di cui al Capo V delle presenti norme e agli Allegati II, III, IV, nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente. Gli interventi diretti che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti sono sottoposti a convenzione.

3. Interventi subordinati a Piano Attuativo: i Piani Attuativi (P.A.), individuati e disciplinati puntualmente nelle schede norma di cui all'Allegato I, sono atti di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano (articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1):

- PL – Piani di lottizzazione
- PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
- PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
- PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa
- I P.A.P.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 65 e seguenti della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, nei casi previsti all'art. 39 delle presenti norme. La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. La realizzazione dei programmi aziendali è garantita da apposita convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo.

L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune. E' facoltà dell'Amministrazione subordinare a specifica convenzione anche interventi non soggetti a Piano Attuativo, qualora la loro attuazione sia

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

Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Regolamento Urbanistico. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle schede norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o dei progetti unitari. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono linee guida che devono essere approfondite e verificate in sede di presentazione del progetto per ciascun ambito. Ogni scheda prescrive regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, strettamente finalizzati ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità. Le Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA possono contenere disposizioni specifiche in merito a singoli comparti.

L'approvazione di Piani Attuativi relativi a subcomparti funzionali dei comparti di iniziativa privata individuati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I è ammissibile quando vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e purché nei subcomparti si accetti l'impianto urbano vincolante delle schede norma. Il carattere di funzionalità del sub comparto è dato dal verificarsi dei seguenti requisiti:

- rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto lut/SF (dove lut , indice di utilizzazione fondiaria, definito al successivo articolo, è uguale a SUL/ST) previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto 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 del 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 alla adozione del 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; 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.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato.

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli in conformità all'art. 4 del PS. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni a detto Regolamento, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepiti senza che costituiscano Variante al RU.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. I parametri urbanistici preordinati a definire la potenzialità edificatoria di un'area sono sempre comprensivi delle eventuali costruzioni esistenti sul lotto e pertanto la consistenza di queste ultime deve sempre essere computata, salvo che non se ne preveda la demolizione.
4. Ai Piani Attuativi e progetti si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei P.A. in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale.
5. Parametri urbanistici ed edilizi:
 - La Superficie Territoriale (St) è la superficie complessiva di un'area sottoposto ad intervento urbanistico unitario (Piano Attuativo o progetto convenzionato) come individuata graficamente sulle planimetrie del Regolamento Urbanistico, comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione, delle eventuali ulteriori aree ad uso privato, di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle eventuali ulteriori aree ad uso pubblico e delle fasce di rispetto.
 - La Superficie Fondiaria (Sf) è la superficie utilizzabile a fini edificatori che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi identificate da un'omogenea destinazione di zona o di tessuto, escludendosi le aree inedificabili che siano indicate con apposita simbologia nelle tavole del Regolamento Urbanistico. Nel caso di Piani Attuativi e di progetti convenzionati essa corrisponde alla parte residua della superficie territoriale (St) una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed i servizi nonché le aree di proprietà pubblica o comunque assoggettate ad uso pubblico. La superficie fondiaria deve risultare contigua alla costruzione cui è asservita e priva di discontinuità, risultando inammissibile il trasferimento di diritti edificatori da aree non contigue al lotto di pertinenza della costruzione esistente o prevista. La superficie fondiaria di pertinenza di una costruzione potrà essere computata per ulteriori edificazioni solo per la parte eccedente a quella impegnata, in base agli indici e prescrizioni di zona, dalla consistenza dell'edificio ivi esistente e progettato.
 - L'indice di utilizzazione territoriale IT rappresenta la quantità di metri quadrati di superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
 - L'indice di utilizzazione fondiaria IF rappresenta la quantità di metri quadrati di superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

- Il rapporto di copertura (Rc) è il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)
- La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è la somma delle superfici abitabili o agibili di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati) misurata al lordo dei muri perimetrali, con le specificazioni definite dal Regolamento Edilizio, con esclusione:
 - delle chiostrine a cielo aperto o parzialmente coperte con lucernari ventilati, in quanto prese d'aria e di luce;
 - dei volumi tecnici;
 - dei vani interni condominiali e scale interne d'accesso ai singoli appartamenti, anche di proprietà esclusiva;
 - di logge e porticati, nei limiti e nelle modalità di cui al successivi commi 7 e 8;
 - delle scale esterne nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono inoltre escluse le superfici seminterrate o interrate nei casi e nella misura previste agli artt.13 e 38 co7.

Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento, quali primi incentivi di carattere urbanistico per la sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi edilizi di cui al successivo art. 15bis:

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

6. Ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico, anche in relazione alle disposizioni di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione 9 febbraio 2007 n. 3/R della L.R. 1/2005, la definizione di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si considera equivalente a quella di Superficie Utile Lorda (SUL).
7. Nei tessuti urbani di cui agli artt. 23 e 24 le superfici adibite a loggia e porticato non computabili come slp si intendono fino a 20 mq per ogni unità abitativa con slp fino a 100 mq; oltre tale dimensione, sono escluse dal computo le superfici per logge e porticati fino al limite massimo del 20% della slp complessiva dell'unità abitativa. Gli spazi adibiti a logge e porticati dovranno essere inseriti nell'organizzazione architettonica del fabbricato secondo criteri di semplicità compositiva nell'ambito di un progetto di valorizzazione e riqualificazione dell'organismo edilizio e delle relative pertinenze, ivi comprese le sistemazioni a verde.
8. Nel territorio rurale, l'ammissibilità di logge e porticati sul patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico di cui all'art. 35 è subordinata alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle relative pertinenze, secondo criteri di coerenza tipologica e di un corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali e tipologici:
 - Il porticato o loggia è ammesso su un solo lato dell'edificio, con tipologia a carraia nel caso di edifici di tipologia rurale tradizionale, con preferenza dei lati minori;

- La superficie complessiva adibita per tali spazi all’aperto non potrà essere superiore a 35 mq di slp;

Oltre alle disposizioni di cui sopra, gli interventi sono ammissibili nel rispetto delle indicazioni e dei criteri di cui all’Allegato IV delle presenti norme.

Art. 15bis – Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Regolamento Urbanistico incentiva l’edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione ai sensi dell’art. 145 comma 1 della L.R. 1/2005, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità.
2. L’Amministrazione Comunale approva un specifico Regolamento per l’edilizia sostenibile che specifica ed approfondisce la presente disciplina in tema di sostenibilità ed ecocompatibilità dell’edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.) Nell’attuazione delle disposizioni di cui sopra, il comune individua la soglia minima per l’accesso agli incentivi di cui agli articoli 145, 146, 147 della L.R. 1/2005, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
3. Gli eventuali incentivi di carattere edilizio urbanistico, qualora previsti e disciplinati dal Regolamento di cui al precedente comma e contenuti entro il 10% di incremento della SUL prevista dagli atti di R.U., non costituiscono variante a detto atto di governo del territorio, in quanto compatibili con le caratteristiche del tessuto urbanistico ed edilizio.
4. Il Regolamento di cui al precedente comma 2, in coerenza con le prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI della presente normativa:
 - prescrive l’utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell’acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare;
 - individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l’uso razionale dell’energia e l’uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine contiene indicazioni anche in ordine all’orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare attraverso l’adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico;
 - verifica che gli interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati all’ articolo 79 , comma 2 lettere c) e d) della l.r.1/2005 siano progettati secondo i criteri energetici ed ambientali di seguito indicati :
 - a. considerazione dei dati climatici locali;
 - b. controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
 - c. utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
 - d. considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
 - e. previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell’ambiente.

Capo III - Disciplina della localizzazione e della distribuzione delle funzioni

Art. 16 – Destinazioni d’uso

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

- Residenza: sono compresi gli edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi pertinenziali ecc.). Rientrano nella categoria di destinazione d’uso “residenziale” le

abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo. Si considerano residenziali le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000 di cui al successivo art. 17.

- Attività ricettive sono articolate in: Strutture alberghiere, Strutture extra- alberghiere collettive, Strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e Residence, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 42/00 e succ. modifiche. Si considera compatibile, e compresa nelle attività ricettive, la destinazione complementare attività urbane (tipologia attività per la ristorazione e pubblici esercizi).
- Attività produttive: comprendono le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni anche alimentari, alla produzione di servizi riconducibili al DPR 30 settembre 2010 n° 160, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto merci per conto terzi. Le unità adibite alle suddette attività si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre funzioni strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate. Sono comprese le attività di deposito e stoccaggio, per il commercio all'ingrosso, le attività di servizi alle imprese.
- Attività urbane: Sono attività urbane le seguenti tipologie:
 - *Attività commerciali*: comprendono, oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio, tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande. Sono assimilate le attività artigianali di servizio, di piccola dimensione e non moleste.
 - *attività terziarie*: comprendono le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, dei servizi finanziari, ecc), professionale, assistenziale, e/o afferenti alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale di cui al D.lgs 23 marzo 2010 n° 59. Comprendono anche attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.
- Attività agricole: Sono comprese quelle attività legate alla produzione agraria, all'allevamento e alla forestazione. Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività collaterali di agriturismo, commercializzazione delle produzioni aziendali e tipiche, l'allevamento ed addestramento animali, la sperimentazione agronomica, ecc.
- Servizi (DM 1444/68):
 1. *Servizi - standard a livello comunale (SP)*:
 - a) istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
 - b) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile - ed altre);
 - c) parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati;
 - d) sport;
 - e) parcheggi.
 2. *Attrezzature di interesse generale (F)*:
 - a) altre attrezzature: culturali, amministrative, impianti urbani, ecc.;
 - b) parchi territoriali.
 3. *Servizi - standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili*:
 - a) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;

- b) verde pubblico e impianti sportivi;
- c) parcheggi.

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

- a) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;
- b) verde pubblico e impianti sportivi;
- c) parcheggi.

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

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

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

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

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

Art. 17 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 58 della L.R. n.1/2005. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati nonché la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari o parti di esse, costituenti unità minime d'intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.
2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa costituente unità minima di intervento di cui al comma precedente), il Regolamento Urbanistico individua e definisce:
 - a) le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
 - b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
 - c) i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
 - d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
 - e) specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.
3. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è subordinato a permesso di costruire o SCIA, anche in assenza di opere. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti (significativo incremento di carico urbanistico o necessità di verificare

l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) l'Amministrazione Comunale, nei casi espressamente previsti dal R.U., subordina l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. (art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S. Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico per ambiti o comparti specifici.

4. Per ciascun ambito territoriale e urbanistico di cui all'art. 7 comma 3, il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui all'art. 16 delle presenti norme, le funzioni ammissibili. Per le attività commerciali al dettaglio di cui al precedente art. 16 il Regolamento Urbanistico definisce le tipologie di esercizi di vendita ammesse nei predetti ambiti con la disciplina di cui al Titolo V della presente normativa e/o attraverso piani e regolamenti di settore.
5. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui all'art. 16, le quantità massime delle funzioni ammissibili. Le funzioni residenziali ed urbane, ricettive e produttive, sono dimensionate dal R.U. nel rispetto del dimensionamento del P.S. di cui all'art. 10 delle presenti norme.
6. All'interno delle **UTOE C1, C2, C3, C4, C5**, è prevalente la funzione residenziale, fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I e Allegato III nonché dell'art.3 di Piano Strutturale; sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti attività:
 - Residenziale
 - Attività urbane
 - Ricettive
 - Servizi comprese le attrezzature di interesse generale; i Servizi-standard per insediamenti di carattere commercial, industriale e assimilabili
 - Produttive insediate
7. All'interno delle **UTOE C6, C8, C9**, è prevalente la funzione artigianale-produttiva, fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, nonché nel rispetto dell'art.3 di Piano Strutturale; sono ammesse, in quanto compatibili, anche le seguenti attività:
 - Direzionale
 - Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita, strutture di media distribuzione fino a mq 1500 di superficie di vendita
 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi.
8. All'interno delle **UTOE C12, C13** sono prevalenti la funzione turistica-ricettiva fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, nonché dell'art.3 di Piano Strutturale; sono ammesse:
 - Attività urbane
 - Ricettive: strutture alberghiere ed extra alberghiere diverse da quelle di cui al successivo comma 12
9. All'interno dell'UTOE C7 è ammessa la funzione ricreativa e per il tempo libero, fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I e dell'art.3 di Piano Strutturale, sono ammessa la seguente attività:
 - Attività urbane quali: ristorazione e pratica sportiva
10. All'interno dell' **UTOE C10** è ammessa la funzione di fruizione pubblica, nel rispetto dell'art. 3 di Piano Strutturale e del presente R.U. art.9 Invarianti Strutturali.
11. All'interno dell' **UTOE C11** è ammessa la funzione residenziale-turistica-rurale fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, nonché dell'art. 3 di Piano Strutturale; sono ammesse, in quanto compatibili con l'attività agricola, le seguenti attività:
 - Residenziale
 - Attività urbane
 - Ricettive

12. Le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione comprendono le strutture ricettive extra alberghiere di cui agli art. 55 e 56 della L.R. 42/2000 (Affittacamere e Case per Vacanze).

L'esercizio di tali attività è ammesso in tutto le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relative al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.

Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. La realizzazione ed il dimensionamento di tali strutture è quindi subordinata alla verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. e dal R.U. per l'ambito territoriale interessato.

Eventuali mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi solo se compatibili con la disciplina stabilita dal Regolamento Urbanistico per la zona di appartenenza, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale e previa verifica degli standard urbanistici necessari.

L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui al presente comma comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

13. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art.n°1 che sostituisce l'art. n° 2135 del Codice Civile, sono ammesse, nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. nonché della specifica disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA, le seguenti destinazioni funzionali:

- residenza ed attività connesse come definite al precedente art. 16;
- attività commerciali esclusivamente per la vendita di prodotti agricoli, legati all'attività agricola o per il tempo libero con superfici di vendita fino a 150 mq come definiti dalla L.R. 28/05; per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità alla normativa regionale vigente.
- altre attività qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle schede di cui all'Allegato I delle NTA;

In tutto il territorio rurale è vietato il deposito e lo stoccaggio di merci e materiali a cielo aperto.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo Titolo IV Capo III. Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. 23 giugno 2003 n° 30 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI

Capo I - Disposizioni relative al sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale

Art. 18 – Centro Storico

1. Gli ambiti del centro storico sono le parti del territorio interessate da nuclei e complessi edilizi, anche isolati, immobili o aree, che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detti nuclei, complessi edilizi e case sparse.
2. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi al loro interno sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni nel tempo.
3. La Tavola 6 individua e disciplina puntualmente l'edificato riconosciuto quale centro storico di Castellina Marittima, costituito dal nucleo originario così come esistente al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni successive fino agli anni quaranta del novecento. In generale, il Regolamento Urbanistico prevede, per tale ambito, la conservazione dei caratteri storici e tipologici, anche in deroga alle norme igienico sanitarie. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico. L'introduzione di pannelli solari fotovoltaici od altri impianti tecnologici atti a favorire il risparmio energetico è consentita nel rispetto dei caratteri storici e tipologici del tessuto esistente, secondo le specifiche indicazioni di cui all'Allegato IV delle NTA.
4. La realizzazione di piscine è ammessa, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 70 per le residenze private e per le attività di tipo turistico-ricettivo, dovrà essere correttamente inserita nel contesto storico, ambientale e paesaggistico. Dovranno essere presentati elaborati grafici (piante prospetti, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, giardini storici, ecc. Il progetto della piscina dovrà documentare in modo dettagliato le modalità di approvvigionamento idrico della stessa, nel rispetto delle specifiche normative in materia.

Per il centro storico valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli.

Art. 19 - Destinazioni d'uso degli edifici del centro storico

1. All'interno del nucleo storico è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, attività commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 28/05), attività turistico ricettive (limitatamente alle strutture extra alberghiere integrate alla residenza di cui alla L.R. 42/00) e artigianali di servizio alla residenza purché con essa compatibili. Le schede di cui all'Allegato I e Allegato III possono prevedere deroghe specifiche. Per le eventuali attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.

2. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un Piano di Recupero.

3. In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di valorizzazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno del centro storico, mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui alla L.R. 28/05, in quanto tale dotazione è soddisfatta dalle aree individuate dal Regolamento Urbanistico.

Art. 20 – Categorie e modalità di intervento ammissibili

1. La Tav. 6 individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse per ogni edificio o manufatto esistente, in coerenza con i valori tipologici individuati. Per gli organismi edilizi di particolare valore sono individuati, in riferimento agli elementi di interesse storico, tipologico ed architettonico, le condizioni di degrado, gli usi e gli interventi ammissibili, le categorie di intervento e le eventuali prescrizioni ad esse correlate.

Nella Tav. 6 sono individuate inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005.

Gli interventi consentiti nel centro storico, così come campiti nella tavola 6, fanno riferimento alle categorie di cui all'art. 12 delle presenti Norme, con specifiche ed approfondimenti funzionali agli obiettivi di tutela e recupero del patrimonio esistente.

2. Per gli edifici per i quali sono previsti interventi di conservazione ai sensi dell'art. 12 delle NTA è obbligatoria la presentazione di una analisi storico filologica, un rilievo geometrico quotato ed una documentazione fotografica delle caratteristiche architettoniche e dello stato di fatto sia interni che esterni.

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

Art. 21 – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio storico

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in centro storico sono soggetti, oltre che alla disciplina di cui al presente capo, al rispetto dei criteri e degli indirizzi contenuti nell'Allegato IV delle NTA – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. Le disposizioni dell'Allegato IV sono dirette a:

- fornire gli strumenti operativi di base per impostare correttamente gli interventi di restauro recupero e riqualificazione degli organismi edilizi, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali.
- ricondurre gli interventi edilizi a tipologie di intervento uniformi e coerenti con il contesto urbanistico ed ambientale.

Art. 22 – Ambito di tutela paesaggistica e ambientale a corona del centro storico

1. In posizione interstiziale o in adiacenza rispetto all'insediamento storico del capoluogo sono presenti alcune aree caratterizzate dalla presenza di manufatti puntuali, giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo sia un elemento testimoniale di originari assetti rurali che un importante fattore di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica.

In tali ambiti sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi testimoniali, delle sistemazioni agrarie, l'assetto vegetazionale ed idraulico, e gli altri elementi significativi sotto il profilo paesaggistico. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di categoria superiore alla manutenzione straordinaria dovranno verificare la necessità di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'area interessata, comprensivo, oltre della riqualificazione dei manufatti incongrui, anche delle necessarie operazioni di sistemazione pertinenziale.

La realizzazione di piscine è ammessa nel rispetto dell'art. 18 co4.

Art. 23 – Tessuto insediativo di recente formazione a prevalente destinazione residenziale

1. Il tessuto insediativo di recente formazione a prevalente destinazione residenziale corrisponde a quella parte di edificato formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni sessanta fino alle più recenti espansioni realizzate attraverso piani di lottizzazione. Detto tessuto si caratterizza per una qualità urbanistica ed architettonica disomogenea, spesso povera di connotati di interesse e/o di pregio, generalmente associata a valori di densità fondiaria piuttosto elevati e carente di spazi destinati a standard pubblici (parcheggio, verde attrezzato, servizi).

2. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi al loro interno vanno finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e la dotazione degli standard urbanistici.

3. Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del volume legittimo sul lotto. Per gli edifici residenziali esistenti che non siano stati oggetto di frazionamento successivo alla data di adozione del R.U. è ammessa, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione di ampliamenti *una-tantum* in deroga agli indici urbanistici, finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative ed alla riqualificazione dell'edificato, secondo i seguenti parametri:

- Per unità abitative con slp fino a 60 mq, è consentito l'ampliamento del 35% della slp esistente;
- Per unità abitative con slp da 61 fino a 100 mq, è consentito l'ampliamento del 30% della slp esistente;
- Per unità abitative con slp da 101 fino a 180 mq, è consentito l'ampliamento del 20% della slp esistente;
- Per unità abitative con slp da 181 fino a 220 mq, è consentito l'ampliamento del 10% della slp esistente.

Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze, non potranno comportare aumento delle unità immobiliari e dovranno essere attuati in coerenza con le regole di accrescimento tipologico dell'organismo edilizio, nonché con gli eventuali caratteri architettonici e formali, nell'ambito di una progettazione unitaria relativa all'organismo edilizio di cui l'unità immobiliare oggetto di ampliamento è parte.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque garantire il rispetto dell'altezza massima di zona, pari a 7,50 m, salvo nei casi di interventi di sostituzione edilizia per i quali è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, qualora superiori.

4. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Tali interventi, compreso gli ampliamenti una-tantum, non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate e nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti sono sottoposti a convenzione.

6. All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le attività urbane di cui all'art. 16 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.

7. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq. di slp, nel rispetto delle indicazioni stabilite dal R.U., dal Regolamento Edilizio e da ogni altra normativa relativa alla zona. Negli interventi che comportano formazione di nuove unità immobiliari, deve essere garantita la dotazione di almeno due posti auto per unità immobiliare.

8. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di più di una unità abitativa rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di adozione del R.U., con riferimento all'organismo edilizio oggetto di intervento; allo stesso fine non sono computati all'interno del dimensionamento di PS i cambi d'uso in edifici tipologicamente unitari, che determinano fusioni catastali a unità abitative esistenti alla data di adozione del RU.

9. Gli elaborati di R.U. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da convenzione stipulata antecedentemente all'entrata in vigore del R.U.; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione approvati, fatta salva la conformità con le previsioni del R.U. relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. Qualora sia previsto un diverso assetto di questi ultimi, rimane a carico dei soggetti attuatori la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree interessate e la monetizzazione delle opere non realizzate.

Art. 24 - Area di espansione a prevalente destinazione residenziale

1. Le aree di espansione a prevalente carattere residenziale comprendono le aree di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi all'interno di essi vanno finalizzati alla realizzazione di nuove parti di tessuto insediativo secondo forme di coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

2. All'interno delle aree di espansione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la residenza, le attività urbane di cui all'art. 16 delle presenti NTA.

3. Gli interventi di espansione residenziale sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area del comparto urbanistico individuato dagli elaborati di R.U., la cui disciplina è definita da una specifica scheda norma contenuta nell'Allegato I alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La scheda norma dei comparti di espansione residenziale contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi.

4. La scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le diverse destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto in modo coerente con i processi di formazione storica dell'edificato. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma.

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche attraverso uno specifico regolamento, misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.

5. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

6. In coerenza con quanto previsto dall'art. 21 comma 7 del PIT, nei nuovi insediamenti previsti nell'ambito collinare circostante l'insediamento di Castellina Marittima (comparti attuativi di cui all'Allegato I - Schede n. 1, 2, 3, 5 UTOE C2) deve essere evitato l'utilizzo di tipologie insediative tipiche degli insediamenti residenziali urbani.

Art. 25 – Aree per attrezzature ricettive e ricreative

- 1.** Le aree per attrezzature ricettive e ricreative comprendono le aree specificamente destinate a strutture turistico ricettive alberghiere di cui agli artt. 24 e 62 della L.R. 42/2000 (Alberghi, Residenze Turistico Alberghiere, Residence) ed a strutture e spazi attrezzati con finalità ricreative, sportive e per il tempo libero a gestione privata, la cui disciplina è definita da una specifica scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione.
- 2.** Le schede norma di cui al precedente punto specificano gli interventi ammissibili ed il loro dimensionamento, sia per quanto riguarda la capacità ricettiva che le attività complementari ed i servizi connessi, le relative modalità di attuazione, nonché gli eventuali interventi di mitigazione e/o sistemazione ambientale collegati a detti interventi. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed il miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi al turista ed alla popolazione residente nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale.
- 3.** L'esercizio delle strutture ricettive alberghiere esistenti non ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo e delle strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui agli art. 55 e 56 della L.R. 42/2000 (Affittacamere e Case per Vacanze) è disciplinato all'art. 17 delle presenti NTA.

Art. 26 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione commerciale

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione commerciale e ad attività urbane di cui all'art. 16 delle NTA. All'interno di queste zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali Schede norma dei singoli comparti.
2. All'interno del tessuto consolidato a prevalente carattere commerciale sono ammesse le attività urbane di cui all'art. 16 delle NTA, comprensive delle attività commerciali di media distribuzione ai sensi della L.R. 28/05, con le eventuali limitazioni e le prescrizioni stabilite dalle singole schede norma di cui all'Allegato I per i comparti interessati da Piano Attuativo. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle diverse funzioni presenti.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente. Sono inoltre ammessi interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 50 mq di slp per unità produttiva.
4. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05).
5. Gli elaborati di R.U. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da convenzione stipulata precedentemente all'entrata in vigore del R.U.; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione approvati, fatta salva la conformità con le previsioni del R.U. relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. Qualora sia previsto un diverso assetto di questi ultimi, rimane a carico dei soggetti attuatori la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree interessate e la monetizzazione delle opere non realizzate.

Art. 26 bis – Area di espansione a prevalente destinazione commerciale

1. Le aree di espansione a prevalente carattere commerciale comprendono le aree di nuovo impianto a prevalente funzione commerciale e ad attività urbane previste dal presente atto di governo del territorio. Gli interventi vanno finalizzati alla realizzazione di nuove parti di tessuto produttivo in relazione a forme di coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
2. Gli interventi di espansione commerciale sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area del comparto urbanistico individuato dagli elaborati di R.U., la cui disciplina è definita da una specifica Scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione. La Scheda norma dei comparti di espansione produttiva contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi.
3. La Scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le diverse destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la Scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche migliorative rispetto al tessuto urbano circostante. A tal fine dovranno inoltre essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi

come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo e con il territorio agricolo; il progetto e la realizzazione delle opere dovranno apportare miglioramento qualitativo almeno dal punto di vista ambientale e formale. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche attraverso uno specifico regolamento, misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.

4. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle relative Schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Art. 27 – Servizi ed attrezzature di interesse generale

1. Tali aree comprendono le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi e i parametri di cui alla specifica Scheda norma. Per il dimensionamento degli interventi di iniziativa pubblica, si rinvia ai progetti predisposti dall'A.C. sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale.

2. I servizi e le attrezzature di interesse generale sono distinti in:

- Servizi di interesse generale;
- Servizi scolastici;
- Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse;
- Aree e impianti sportivi;
- Verde pubblico attrezzato;
- Verde di connessione urbana;
- Parcheggi e aree a servizio della viabilità

La disciplina dei suddetti ambiti, corrispondenti alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68, è definita ai commi seguenti.

3. Servizi di interesse generale: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, religiosa, associativa, ecc.). In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal Regolamento Urbanistico come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili, che per le aree di pertinenza.

4. Servizi scolastici: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici ai sensi della legislazione vigente.

5. Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse: in tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.

Nell'UTOE C6 Malandrone la zona di previsione IT è destinata a centro di raccolta RSU e assimilabili.

6. Aree e impianti sportivi: in queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

7. Verde pubblico attrezzato: queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.

Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali spogliatoi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.). Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

Per gli edifici individuati dal Regolamento Urbanistico come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

8. Verde di connessione urbana: 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 da scheda norma di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.

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.

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

Art. 28 – Ambito periurbano di interesse paesaggistico/ambientale

- 1.** Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne alle U.T.O.E. in relazione di prossimità ed integrazione con gli insediamenti urbani esistenti, con presenza di insediamenti residenziali diffusi, giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un importante fattore di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica.
- 2.** In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto. Sul patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi di cui al precedente art.23 (Tessuto insediativo di recente formazione a prevalente destinazione residenziale), salvo il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del RU.
- 3.** Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del patrimonio architettonico, nonché il rispetto dei valori paesaggistici esistenti, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione o sostituzione edilizia non sono ammessi nel caso di edifici di interesse storico-testimoniale, di cui all'Allegato II, nonché a porzioni di altri edifici, per le quali siano riconosciute caratteristiche tipologiche e formali riconducibili ai valori espressi nell'Allegato IV. 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.
- 4.** Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Capo II - Disposizioni relative al Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva

Art. 29 – Tessuto consolidato a prevalente carattere produttivo

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, assimilate alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali Schede norma dei singoli comparti.

2. All'interno del tessuto consolidato a prevalente carattere produttivo sono ammesse le attività di produzione e trasformazione di beni, le attività di deposito e stoccaggio, le attività per il commercio all'ingrosso, le attività di servizi alle imprese. Sono inoltre ammesse, all'interno dei comparti disciplinati da Scheda norma, attività urbane di cui all'art. 16 delle presenti NTA con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalle singole schede. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle diverse funzioni presenti.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente. Sono inoltre ammessi interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 50 mq di slp per unità produttiva.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque garantire il rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 50% del lotto di intervento ed una altezza massima di 9 m, ad esclusione dei volumi tecnici, salvo quanto specificato per le singole UTOE.

4. Per le aree ricadenti nell'U.T.O.E. C8 – “San Girolamo”, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente superiori alla manutenzione straordinaria sono condizionati alla realizzazione di adeguate fasce a verde lungo la viabilità provinciale, con funzione di schermatura visiva e filtro ambientale, mediante permesso di costruire convenzionato.

5. Per le aree ricadenti nell'U.T.O.E. C6 – “Il Malandrone”, al fine di incentivare la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, sono ammessi, subordinatamente all'adempimento degli obblighi convenzionali in essere alla data di entrata in vigore del R.U., interventi di sostituzione edilizia con incremento di superficie pari al 20% della slp esistente ed altezza massima di 12 ml.

6. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05).

7. Gli elaborati di R.U. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da convenzione stipulata antecedentemente all'entrata in vigore del R.U.; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione approvati, fatta salva la conformità con le previsioni del R.U. relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. Qualora sia previsto un diverso assetto di questi ultimi, rimane a carico dei soggetti attuatori la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree interessate e la monetizzazione delle opere non realizzate.

8. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), in tutti gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e/o la ristrutturazione

urbanistica di quelli esistenti, devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Art. 30 – Aree di espansione a prevalente carattere produttivo

1. Le aree di espansione a prevalente carattere produttivo comprendono le aree di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi vanno finalizzati alla realizzazione di nuove parti di tessuto produttivo in relazione a forme di coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
2. All'interno delle aree di espansione è prevalente la funzione produttiva. Sono inoltre ammesse, all'interno dei comparti disciplinati da Scheda norma, attività urbane di cui all'art. 16 delle presenti NTA con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalle singole schede.
3. Gli interventi di espansione produttiva sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area del comparto urbanistico individuato dagli elaborati di R.U., la cui disciplina è definita da una specifica Scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione. La Scheda norma dei comparti di espansione produttiva contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi.
4. La Scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le diverse destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la Scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche migliorative rispetto al tessuto urbano circostante. A tal fine dovranno inoltre essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo e con il territorio agricolo; il progetto e la realizzazione delle opere dovranno apportare miglioramento qualitativo almeno dal punto di vista ambientale e formale. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche attraverso uno specifico regolamento, misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.
5. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle relative Schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
6. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), in tutti gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e/o la ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di

energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Art. 31 – Area produttiva per la lavorazione del gesso

1. La zona comprende le aree ricadenti nell'U.T.O.E. C09 destinate ad insediamento industriale per la lavorazione di prodotti in gesso ed attività ad essa connesse. Non è consentita la variazione d'uso dei manufatti e delle attività esistenti.
2. *Modalità di intervento:* Sono ammessi gli interventi previsti dalla specifica scheda norma di cui all'Allegato I delle NTA, che definisce il dimensionamento, i parametri e le modalità attuative da seguire. La scheda individua inoltre le condizioni alla trasformazione e gli orientamenti per la progettazione, nel rispetto del dimensionamento del P.S. e delle disposizioni di cui ai seguenti commi.
3. *Edifici esistenti ed altri fabbricati di servizio:* Per quanto riguarda gli edifici esistenti, escluso il fabbricato esistente ad uso abitativo, sono consentiti i seguenti interventi : a) ristrutturazione; b) demolizione e ricostruzione; c) ampliamento. Per quanto riguarda il fabbricato esistente ad uso abitativo sono consentiti i seguenti interventi: ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dell'attuale carattere architettonico dell'edificio. E' consentita la destinazione di edifici o di parti di edifici ad attività di servizio o complementari rispetto all'attività produttiva, quali ad esempio uffici, laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, aule didattiche e mostre, mensa ed altri servizi. Ugualmente è consentita la destinazione residenziale per il direttore dello stabilimento e per il personale addetto alla custodia per non più di due alloggi e per una superficie utile complessiva non superiore a 300 mq.
4. *Contenuti della Convenzione:* la convenzione che accede alla concessione edilizia dovrà prevedere, con riferimento al D.M n°1444/1968, la cessione gratuita al Comune di aree per spazi pubblici calcolate secondo i criteri stabiliti dal R.U. e comunque non inferiori al 10% dell'intera area interessata all'intervento. La stessa convenzione dovrà prevedere gli ulteriori oneri a totale carico del richiedente l'intervento in materia di parcheggi, viabilità e servizi finalizzati anche al migliore inserimento ambientale dello stabilimento industriale tale da salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici della zona ed il fatto che durante la lavorazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per impedire l'inquinamento atmosferico e del sottosuolo. La convenzione conterrà altresì le caratteristiche tecniche delle opere da realizzare e della viabilità ed i tempi di esecuzione delle stesse.
5. *Caratteristiche dell'intervento:* Le tipologie costruttive degli edifici, seppur a carattere prettamente industriale, dovranno di norma essere realizzate in modo completo e decoroso, specialmente per quanto riguarda le finiture e le sistemazioni esterne. Il lotto edificabile dovrà essere opportunamente piantumato con alberi ad alto fusto costituito da essenze autoctone e con altri tipi di piante a cespuglio, in particolare lungo il perimetro dell'area, sulle eventuali arginature ed ai margini dei piazzali di sosta interni. In particolare nelle aree a parcheggio, compatibilmente con le esigenze di ulteriore espansione degli edifici, e di manovra dei mezzi, dovranno essere impiantati filari di alberi ad alto fusto al disotto dei quali individuare gli spazi di sosta. Le recinzioni dovranno essere realizzate di norma in modo tale da non costituire barriera visiva, per cui l'eventuale muretto di sostegno al di sopra del quale sarà realizzata la recinzione non potrà superare l'altezza di mt. 1. Sono fatti salvi i punti in cui nella recinzione si apriranno i cancelli di ingresso o i punti ove si addossino locali per impianti tecnici per depurazione, centraline di decompressione ecc.

Capo III– Disposizioni relative al sottosistema funzionale ambientale

Art. 32 - Disciplina del territorio rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, nonché in applicazione del Titolo IV Capo III della LR 01/05 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 5R e 7R, il Regolamento Urbanistico disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.
2. La disciplina del territorio rurale si basa sui sistemi territoriali e subsistemi funzionali individuati dal Piano Strutturale, articolandosi in ambiti territoriali omogenei (la cui delimitazione non è sempre coincidente con quella dei subsistemi in quanto derivante dall'aggiornamento del quadro conoscitivo in sede di R.U.), secondo lo schema di cui al successivo comma 3 ed alla Tav. nn. 1 del R.U.
3. Il territorio rurale di Castellina Marittima viene articolato in:
 - Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa, costituito da:
 - Aree boscate e vegetazione di ripa;
 - Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscata ad alta valenza ambientale, costituito da:
 - Bosco della Lecciarella;
 - Sottosistema funzionale ambientale agricolo, costituito da:
 - Aree agricole interne alle U.T.O.E. corrispondenti alle "Aree a economia agricola debole contigua agli aggregati urbani" di cui all'art. 23 delle Norme di P.S.
 - Aree agricole ad economia debole corrispondenti alle "Aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana" di cui all'art. 23 delle Norme di P.S.
 - Aree a prevalente uso agricolo;
 - Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo, costituito da:
 - Aree a esclusivo uso agricolo;
4. Le zone sopra individuate costituiscono ambito di applicazione della L.R. 01/05 artt. 40 e seguenti e del Regolamento di Attuazione n. 5R e 7R. Tali zone sono assimilate alle zone E di cui al DM 1444/68.
5. Per tutti gli interventi valgono le direttive e le prescrizioni di cui al successivo at. 45 – Tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici.

Art. 33 – Strumenti e procedure per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio rurale si attuano attraverso:
 - intervento diretto;
 - Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale;
 - Piano di Recupero.
2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, comprese le addizioni funzionali e gli ampliamenti una-tantum nelle forme previste dalla normativa vigente e dal presente atto di governo del territorio, qualora non diversamente previsto dalle schede di cui all'Allegato III delle NTA.
3. Interventi subordinati alla presentazione di Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale: sono subordinati all'approvazione di Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi richiesti da imprenditori agricoli a titolo principale per la realizzazione di nuovi edifici rurali (abitazioni ed annessi) e per interventi sul patrimonio edilizio a destinazione agricola nei casi previsti dalla L.R. 1/2005 e dai successivi Regolamenti di Attuazione n. 5R e 7R. Il Piano Aziendale

Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 65 della L.R. 1/2005 qualora preveda almeno uno dei seguenti interventi :

- nuova edificazione ad uso abitativo o di annessi per volumetrie complessivamente superiori a 450 mc;
- ristrutturazione urbanistica nei casi diversi da quelli previsti all'art. 34 comma 3 delle presenti norme.

4. Interventi subordinati a Piano di Recupero: sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto alla situazione esistente, nonché nei casi espressamente previsti e disciplinati dal R.U.; qualora gli interventi interessino edifici diversi da quelli di valore storico tipologico di cui all'art. 35 delle presenti norme per volumi non superiori a 450 mc, possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale attraverso intervento diretto convenzionato. Sono inoltre subordinati a Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei casi previsti all'art. 34 comma 4.

5. Qualsiasi intervento a scala edilizia sul patrimonio edilizio esistente è soggetto a specifica attestazione di coerenza ai riferimenti contenuti nell'Allegato IV alle presenti norme.

Art. 34 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art.n°1 che sostituisce l'art. n° 2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- residenza;
- attività commerciali al dettaglio esclusivamente per la vendita di prodotti agricoli, legati all'attività agricola o per il tempo libero con superfici di vendita fino a 150 mq come definiti dalla L.R. 28/05;
- altre destinazioni qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle schede norma di cui all'Allegato I delle NTA, nel rispetto delle disposizioni normative sovraordinate.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 36.

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

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

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

3. Edifici a destinazione agricola

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta al successivo art. 35.

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

- a. per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono consentiti, senza la necessità di presentazione di PAPMAA e fermo restando quanto espresso all'art. n° 43 comma 2 della L.R.1/2005 relativamente agli interventi edilizi effettuati per lo svolgimento delle attività agrituristiche (impegno dell'imprenditore agricolo a non modificare la destinazione d'uso per 20 anni dalla loro realizzazione), i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia di cui all'art. n°79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
- sostituzione edilizia (nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto b);
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche o di adeguamento per le esigenze di disabili;
- ampliamenti "una-tantum" per ogni abitazione rurale esistente all'approvazione del P.S. fino ad un massimo di 100 mc; Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

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

- ristrutturazione urbanistica;
 - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili a quelli previsti ai precedenti punti;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende di superficie superiore ai minimi previsti dal P.T.C.;
- b. per gli edifici a destinazione non residenziale (annessi) sono consentiti, senza la necessità di presentazione di PAPMAA, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di cui all'art. n° 79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
 - sostituzione edilizia;
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
 - ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 300 mc e del 10% della volumetria esistente.

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

Per entrambe le categorie di edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso entro i limiti e secondo le procedure di cui all'art. 36 delle presenti Norme.

4. Edifici a destinazione non agricola:

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta al successivo art. 35 .

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

- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto b);-nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali appartenenti alla tradizione rurale locale. Per tali fabbricati sono inoltre consentiti, al fine del miglioramento delle condizioni abitative, ampliamenti "una-tantum" per unità abitativa con slp superiore a 45 mq nella misura del 30% della slp esistente e comunque fino ad un massimo di 30 mq per unità abitativa. Tali ampliamenti devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Gli interventi di ampliamento non devono comportare un aumento delle unità abitative.

- per gli edifici a destinazione non residenziale sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia senza ampliamento, qualora si dimostri l'assenza di caratteri architettonici, tipologici e formali di interesse testimoniale.

Per entrambe le categorie di edifici sono ammessi:

- il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento entro i limiti e secondo le procedure di cui all'art. 36 delle presenti Norme.
 - interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici di scarso valore storico, anche nel caso che siano oggetto di schedatura ma con categorie di intervento di trasformazione di cui all'art. 13, attraverso trasferimenti di volumetrie nell'ambito della medesima proprietà per particelle contigue, previa redazione di Piano di Recupero e limitatamente ai seguenti casi:
 - a. nei casi di dimostrata impossibilità di messa in sicurezza rispetto a problematiche di carattere geomorfologico ed idraulico che hanno comportato l'inserimento in aree a pericolosità elevata e molto elevata come perimetrata dal PAI.
 - b. qualora gli edifici rientrino in vincoli sovraordinati derivanti da infrastrutture a rete, all'interno di fasce di rispetto che non consentano la prosecuzione delle attività in atto per esigenze di protezione della salute umana.
5. Tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale: al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale, per gli edifici residenziali esistenti si prescrive quanto segue:
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non è consentita la realizzazione di addizioni per autorimesse pertinenziali di cui alla L.R. 1/2005 art. 79 comma 2 lettera d punto 3;
 - non sono ammesse, in caso di frazionamento, unità abitative di superficie utile lorda inferiore a 80 mq;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di più di una unità abitativa rispetto alla situazione esistente, sono ammissibili nei limiti del dimensionamento stabilito dal P.S. per il territorio rurale e sono subordinati ad un Piano di Recupero esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio nel rispetto della disciplina definita dal R.U.
6. Sistemazione degli spazi esterni: la sistemazione degli spazi esterni deve essere consona alla natura rurale ed alla connotazione storica e tipologica degli edifici. I progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere corredati di specifici elaborati che documentino lo stato attuale dei luoghi, da rileggere anche attraverso la documentazione storica disponibile, e specifichino gli interventi di riuso e riqualificazione di tali spazi sia sotto l'aspetto dei materiali e delle soluzioni costruttive prescelte che sotto l'aspetto delle sistemazioni ambientali (piantumazioni, movimenti di terra, ecc.).

Art. 35 – Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale

1. Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una scheda di dettaglio (Allegato III alle NTA). Gli interventi ammissibili sono definiti all'interno di ciascuna scheda. Per gli edifici di valore storico tipologico e testimoniale per i quali il RU non prevede la specifica schedatura, questa potrà essere redatta a cura dei richiedenti, in accordo con l'AC, previo parere vincolante dell'Ufficio Tecnico e Commissione tecnica competente, con successiva ratifica di Consiglio Comunale senza che determini Variante al RU.
2. Gli interventi ammessi all'interno della scheda sono riferiti, qualora non diversamente specificato, sia all'edificio abitativo che agli annessi segnalati nella scheda stessa. Per gli annessi, nel caso venga dimostrata, con specifica documentazione storico tipologica, l'inesistenza di valori architettonico –

ambientali meritevoli di tutela, si intendono ammissibili gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione.

3. Nella scheda sono indicati:

- l'ubicazione degli edifici
- i caratteri tipologici degli edifici
- gli elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare
- le eventuali condizioni di degrado
- i tipi di intervento ammissibili (sia per gli edifici che per le pertinenze)
- le prescrizioni relative alla modalità di attuazione delle trasformazioni ed ai criteri per la individuazione delle unità minime di intervento.

Art. 36 - Mutamento delle destinazioni d'uso e frazionamento del patrimonio edilizio esistente

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

2. I mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di frazionamento del patrimonio edilizio esistente sono consentiti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 34;
- la verifica dell'aumento di carico urbanistico indotto rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale; al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti nel territorio rurale, non sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che non comportano un aumento di più di una unità abitativa rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di adozione del R.U., con riferimento all'organismo edilizio o al complesso rurale oggetto di intervento; gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano la realizzazione di nuove unità abitative, diversi rispetto a quelli sopra citati, sono consentiti unicamente qualora esplicitamente previsti dalle schede di cui all'Allegato III o in attuazione delle disposizioni di cui al comma 6.
- la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto all'ubicazione dell'edificio interessato (caratteristiche paesaggistiche, presenza di viabilità esistente, possibilità di allacciamento alle reti etc), compreso l'obbligo di fideiussione nei casi di cui all'art. 45 comma 8, nonché l'assunzione da parte del soggetto attuatore di tutti gli oneri relativi ad allacci, scarichi e forniture;
- la compatibilità con le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
- la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

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

- per le aziende agricole alla dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. n° 4 comma 2 punto e) della L.R. 1/2005 e succ. modifiche;
- negli altri casi alla dimostrazione della cessazione dei requisiti di ruralità.
- Il mutamento funzionale da annesso in residenza, fermo restando la destinazione agricola dell'edificio, è subordinato alla presentazione di PAPMAA. che dimostri la non necessità

dell'annesso alla conduzione del fondo e la sussistenza dei requisiti aziendali e soggettivi previsti dalla L.R. n. 1/05.

4. Non possono subire cambio di destinazione d'uso in residenza:
- gli annessi costituiti solo da copertura e pilastrature non tamponate in muratura;
 - gli annessi con altezza in gronda inferiore a ml 2,30 quali porcilaie, castri, pollai, stalle, concimaie, etc.
5. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso deve essere accompagnato, nel caso che la pertinenza dell'edificio interessato sia superiore ad 1 ha, dall'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui alla L.R. 1/2005 art. n° 45. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si chiedi il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti). Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Tali interventi dovranno possedere carattere di pubblico interesse, prevedendo, attraverso la sottoscrizione di specifica convenzione ed apposite garanzie fidejussorie, la possibilità dell'Amministrazione Comunale di sostituirsi al privato in caso di inadempienza di quest'ultimo. Gli interventi di sistemazione ambientale comprendono la conservazione e l'obbligo di 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, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.
6. Al fine di consentire una riqualificazione complessiva del nucleo insediativo denominato "Il Badione", attraversato da una viabilità di pubblica utilità all'interno della corte rurale e caratterizzato da condizioni di diffuso degrado insediativo con presenza di manufatti incongrui e di superfetazione all'interno di alcune pertinenze, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito di uno o più Piani di Recupero estesi ad ambiti sufficientemente organici sotto il profilo urbanistico, tali da consentire la realizzazione di una viabilità di aggiramento del nucleo rurale e la contestuale riqualificazione dei manufatti esistenti e delle pertinenze. Gli interventi di trasferimento con eventuale cambio d'uso dovranno essere attuati nel rispetto delle superfici (slp) esistenti, e comunque non potranno prevedere più di tre nuove unità abitative rispetto alla situazione legittimamente esistente.

Art. 37 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse e di quelle compatibili definite all'art. 16 delle presenti Norme.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi, nonché nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal P.T.C. della Provincia di Pisa e dalla legislazione regionale vigente.
3. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciati esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, alla cui approvazione tali interventi sono subordinati.
4. L'edificazione di nuovi edifici rurali è consentita in tutto il territorio rurale ad eccezione delle zone "Aree boscate e vegetazione di ripa", "Bosco della Lecciarella", "Aree agricole interne alle U.T.O.E." di cui al

precedente art. 32, anche se le superfici aziendali presenti in questi ambiti concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime per classi di coltura.

Concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime per classi di coltura anche le superfici aziendali presenti nelle aree destinate ad "Ambito periurbano di interesse paesaggistico / ambientale" di cui all'art. 28.

Art. 38 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Il rilascio del permesso a costruire per nuovi edifici rurali ad uso abitativo è subordinato all'approvazione da parte del Comune del PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.) nel quale si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola nonché all'impegno da parte dell'I.A.P. a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa e ad utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue prevelentemente nell'attività agricola rispetto a quelle connesse.

2. Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici: i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico, ambientale e paesaggistico esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade (fatta eccezione per limitati tratti per consentire il collegamento e l'accesso alla viabilità esistente).
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'aspetto rurale degli spazi esterni;
- le necessità di eventuali abbattimenti di alberi ad alto fusto deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PAPMAA.

3. Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

- *Caratteri dimensionali:* nei nuovi edifici la superficie complessiva non potrà essere superiore a 150 mq di slp per nucleo familiare. In caso di necessità di nuova edificazione di più unità abitative nella medesima azienda, anche realizzate in tempi differiti, queste saranno realizzate in un corpo unico, la prima abitazione non potrà essere superiore a 150 mq, mentre le unità successive non potranno superare 90 mq, in quanto alcuni servizi avranno uso comune. Nel caso sia presente in azienda un edificio abitativo, purchè non di interesse storico-architettonico, i successivi edifici dovranno essere accorpati e non potranno superare i 90 mq.

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

- *Caratteri planivolumetrici e tipologici:* i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura

dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 33%.

- *Caratteri architettonici e formali*: i nuovi edifici dovranno essere realizzati con paramento murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, etc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane purché realizzate secondo rapporti dimensionali, regole e tipologie desunte dalla tradizione. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta e volume.

- *Materiali e finiture*: i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, etc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da scuri interni.

4. Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base.

5. Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, geologiche, geomorfologiche, paesaggistiche, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione.

6. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario; gli spazi di pertinenza dovranno essere coerenti con la loro natura rurale; devono essere utilizzati tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi autoctone o naturalizzate, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

7. Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai commi precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato; in generale tali soluzioni a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico devono seguire l'andamento naturale del terreno con possibilità di sfruttare i pendii, le scarpate, i ciglionamenti, con spazi e volumi interrati o seminterrati, affacciati verso valle, e con uso di coperture con sistemazioni a verde. Le aperture verso valle dovranno essere inserite negli assetti pertinenziali in modo da non costituire elemento di degrado. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato, oltre al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 lettera d) delle presenti norme, alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

Art. 39 - Annessi agricoli

1. Gli annessi agricoli devono essere realizzati in prossimità dei nuclei o degli edifici esistenti, salvo comprovate esigenze igienico-sanitarie.

2. Annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Attuazione 5/R alla L.R. 1/2005: la costruzione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005 è consentita ed è soggetta all'approvazione da parte del Comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.) dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola nonché all'impegno da parte dell'I.A.P. a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Pisa. Gli annessi non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

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

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

Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

a. caratteri dimensionali: le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di PAPMAA, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal vigente P.T.C..

b. Caratteri planivolumetrici e tipologici: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.

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

In alternativa sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai commi precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato; in generale tali soluzioni a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico devono seguire l'andamento naturale del terreno con possibilità di sfruttare i pendii, le scarpate, i ciglionamenti, con spazi e volumi interrati o seminterrati, con ingressi a valle, e con uso di coperture con sistemazioni a verde. Le aperture verso valle

dovranno essere schermate in modo da ridurre la visibilità. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato, oltre al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 lettera d) delle presenti norme, alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante.

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

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

Art. 40 - Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e piccole produzioni agricole

1. Gli annessi agricoli di cui all'art. n° 41 comma 5 della L.R. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'I.A.P. sono funzionali allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti dal regolamento di attuazione della L.R.1/2005 e dal P.T.C., al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale. L'installazione di tali annessi è consentita, ai sensi del vigente Piano Strutturale, esclusivamente nel Subsistema funzionale ambientale agricolo (nelle zone "Aree agricole interne alle U.T.O.E.", "Aree agricole ad economia debole", "Aree a prevalente uso agricolo"), nel rispetto dei seguenti criteri:

- nelle "Aree agricole interne alle U.T.O.E.", delle dimensioni massime di mq. 12, tipologia della copertura a capanna, realizzati in struttura lignea. La superficie contigua minima della proprietà fondiaria è fissata in mq. 3000 coltivata ad orto o coltura specializzata salvo le coltivazioni esistenti alla data di avvio del procedimento del piano strutturale, che hanno superfici fissate in mq. 1.000.
- Nelle "Aree agricole ad economia debole", si applicano i seguenti criteri:
 - a) per proprietà fondiari con superficie minima di mq. 5.000 e massima di mq. 20.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto - oliveto o coltivazioni specializzate di pregio (frutteti, tartufaie ecc...) le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in mq. 20;
 - b) per proprietà fondiari, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 20.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di mq. 30;
- Nelle "Aree a prevalente uso agricolo" sono consentiti annessi agricoli solo su superfici superiori a mq. 10.000, preesistenti alla data dall'avvio del procedimento del Piano Strutturale. Le dimensioni sono quelle di cui alle "Aree agricole ad economia debole".

2. E' ammessa la realizzazione di solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del P.S.

3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, etc.);
- sul fondo non siano presenti edifici in grado di assolvere alla funzione richiesta.

E' consentita la realizzazione di manufatti parzialmente o totalmente interrati, purché inseriti nell'andamento morfologico del terreno.

4. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo e deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 1;
- l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo esercizio dell'attività agricola sul fondo;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.;

5. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno, in pietra o muratura mista con tamponamento anche in ammagliato mandolato o in legno, con tipologia non riferibile a modelli residenziali ed aperture limitate a quelle strettamente necessarie per l'accesso delle attrezzature e l'aeroilluminazione del locale;
- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,30 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
- La copertura dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;
- è ammessa la realizzazione di servizi igienici, con superficie pari a 1,80 mq con accesso esclusivamente dall'esterno, provvisti di relativa autorizzazione allo scarico fuori fognatura. L'approvvigionamento idrico dovrà essere preferibilmente garantito tramite cisterne di accumulo o altre forme di recupero delle acque piovane. L'allacciamento alla rete elettrica è consentito, ove necessario, a condizione che sia interrato. Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

6. Al fine di consentire il mantenimento in esercizio di attività connesse a quella agricola, esistenti ed autorizzate alla data di adozione del R.U., è ammessa la realizzazione di strutture di servizio per stoccaggio materiali, mezzi e prodotti, quali tettoie aperte almeno su tre lati, di superficie non superiore a 150 mq. La realizzazione di tali strutture è subordinata alla redazione di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area interessata dall'attività, nonché alla stipula di atto d'obbligo contenente l'impegno alla rimozione dei manufatti alla cessazione dell'attività stessa.

Art. 41 - Manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di Attuazione 5R della L.R. 1/2005.

1. La realizzazione di manufatti precari non è ammessa nelle zone "Aree boscate e vegetazione di ripa", "Bosco della Lecciarella". Negli altri ambiti di cui all'art. 32 comma 3, i manufatti temporanei per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, definite ai sensi del D.L. 18 maggio 2001, n° 228, dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5 ml. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

2. La comunicazione al Sindaco effettuata da parte del titolare dell'azienda agricola, dovrà contenere:

- le motivate esigenze produttive in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.

3. Ove perdurino le esigenze di mantenimento i manufatti precari, previa comunicazione al Sindaco, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando che il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto non superi l'anno.

Art. 42 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 8 del Regolamento di Attuazione 5/R della LR 1/05

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

Art. 43 – Interventi di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale all'interno dell'U.T.O.E. C11 – Il Terriccio

1. L'U.T.O.E. C11 individua ad un vasto ambito territoriale interamente compreso nel territorio rurale e prevalentemente corrispondente all'estensione fondiaria dell'azienda agricola "Il Terriccio", per il quale il Piano Strutturale definisce specifici obiettivi ed indirizzi rivolti sia alla tutela, recupero e valorizzazione del significativo patrimonio architettonico, ambientale e paesaggistico, che al potenziamento ed alla valorizzazione dell'attività di produzione agricola.
2. In attuazione degli obiettivi e degli indirizzi di P.S., all'interno dell'U.T.O.E. sono ammessi, oltre agli interventi di cui al presente capo, gli interventi previsti dalle specifiche schede di cui all'Allegato III relative al patrimonio edilizio di valore storico, tipologico e testimoniale individuato dal R.U.
3. Gli interventi di cui al comma precedente fanno parte di un programma unitario di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale aziendale e sono pertanto attuati secondo fasi successive e correlate che prevedono:
 - a. La realizzazione di un complesso ricettivo e di rappresentanza presso il podere Saluccio nel rispetto delle superfici massime derivanti da recupero, riportate nella tabella di dimensionamento di cui all'art. 10;
 - b. Il recupero degli edifici di interesse storico tipologico ancora utilizzati a fini agricoli con individuazione degli eventuali manufatti e annessi privi di interesse testimoniale e non più necessari all'attività agricola.

Tutti gli interventi che comportino variazione di destinazione d'uso e/o aumento di unità abitative rispetto alla situazione esistente sono subordinati a Piano Attuativo o P.A.P.M.A.A. con valore di Piano

Attuativo, nel rispetto delle indicazioni delle schede norma e degli allegati di R.U., nonché del dimensionamento di Piano Strutturale.

4. In coerenza con quanto disposto dagli artt. 23 e 24 del PIT, le attività disciplinate all'interno dei comparti soggetti a Piano Attuativo di cui al precedente comma 3, qualora comportino nuovi impegni di suolo a destinazione turistica, devono essere strettamente connesse e funzionali a quella agricola –forestale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a. ammissibilità di nuova edificazione per strutture ricettive rurali solo conseguentemente al completo riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
 - b. gli interventi previsti non comportino l'alterazione degli elementi strutturali del paesaggio collinare quali individuati dal P.S. e disciplinati all'art. 45 delle presenti norme;
 - c. gli interventi assumano come criterio fondativo della progettazione, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, la qualità del patrimonio paesaggistico inteso come insieme degli elementi strutturali ed identitari del sistema territoriale collinare di cui all'art. 18 del P.S.; in tal senso gli interventi edilizi e le opere infrastrutturali ed ambientali ad essi connesse dovranno garantire il corretto inserimento ambientale ed estetico-percettivo nel contesto rurale, la difesa degli equilibri ambientali e degli assetti idrogeologici esistenti, nonché la loro riqualificazione ove necessario. Gli interventi dovranno inoltre essere improntati a criteri di sostenibilità ecologica ed energetica, attraverso l'uso di appropriate tecniche edilizie ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005, nonché attraverso sistemazioni degli spazi esterni coerenti con il contesto territoriale circostante e rivolte ad una integrazione ecologica e paesaggistica.

Art. 44 – Subsistema funzionale ambientale delle aree boscate della vegetazione di ripa

1. Nell'ambito "Aree boscate e vegetazione di ripa" sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.
2. Nell'ambito "Bosco della Lecciarella" tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche ed alla valorizzazione dei percorsi e delle emergenze storico-culturali al fine della fruizione collettiva in forme compatibili, in coerenza con gli indirizzi del P.S.: la tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i suoi elementi di connotato fondamentali; la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale; il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale; l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui al precedente comma 1 con le limitazioni di cui all'art. 9 comma 6.
3. Si rinvia all'art. 9 delle presenti Norme "Invarianti Strutturali" per ulteriori disposizioni ed indirizzi.

Art. 45 – Tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici

1. Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale di cui al presente capo e nell'Ambito periurbano di interesse paesaggistico/ambientale (art. 28 delle NTA). Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei regolamenti comunali previsti dalla

legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale e di Polizia Idraulica), nonché nella predisposizione di specifici strumenti. Si rinvia inoltre all'Allegato IV – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le seguenti disposizioni costituiscono applicazione dei valori e degli obiettivi di qualità contenuti negli atti di implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n. 32 del 16.06.2009 (scheda dell'ambito di paesaggio n. 22), ed in particolare:

- La tutela dell'integrità percettiva del mosaico agrario, dell'assetto dei coltivi delle colline, e valorizzazione delle colture arboree connotanti il paesaggio;
- La tutela e conservazione dei rilievi colinari modellati da ciglioni presso i quali sono disposti filari di alberi e siepi aventi valore storico-identitario;
- La conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto del mosaico agrario e della varietà delle sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti, connotanti il paesaggio.

2. Reticolo idraulico superficiale: si rimanda all'art. 9 delle presenti Norme "Invarianti Strutturali".

3. Corridoi ambientali di connessione ecologica: comprendono le aree di rispetto dei corsi d'acqua e gli ambiti naturali ed essi correlati, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, tutela e valorizzazione, con esclusione di qualsiasi intervento edilizio.

4. Strade vicinali e poderali: le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti con modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, oppure a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi; è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali delle strade vicinali e poderali, fatta eccezione per limitate deviazioni dei tracciati esistenti finalizzate a consentire il recupero di fabbricati ubicati in prossimità della viabilità. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firmata di tecnico a ciò abilitato; la realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, etc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico. Negli interventi di manutenzione è da preferire l'uso di materiali drenanti, quali ghiaie, terre stabilizzate, o pavimentazioni in asfalto drenante di colore naturale terra per i tratti maggiormente acclivi.

5. Manufatti di interesse storico testimoniale: Si rimanda all'art. 9 delle presenti Norme "Invarianti Strutturali".

6. Interventi di alterazione morfologica dei suoli: E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti; è vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante; sono soggetti ad autorizzazione comunale gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante; sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti

esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo.

7. Elementi di arredo: Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale o nell'ambito periurbano di interesse paesaggistico/ambientale, il Regolamento Edilizio dovrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, recinzioni, pavimentazioni esterne, sistemazioni a verde, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private.

- Recinzioni: non è ammessa, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, la chiusura di fondi privati ad eccezione delle aree di stretta pertinenza di edifici di civile abitazione attraverso la messa a dimora di siepi, staccionate o reti a maglia sciolta; è ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi. La realizzazione di segnaletica e cartellonistica sarà disciplinata da uno specifico piano approvato dall'Amministrazione comunale. È fatta salva per le aziende agricole la possibilità di realizzare recinti di contenimento e/o protezione delle colture e degli allevamenti per dimostrata necessità produttiva; attraverso atto d'obbligo è prescritto l'impegno alla rimozione delle recinzioni ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

La realizzazione di piscine è ammessa, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 70 per le residenze private e mq 100 per le attività di tipo agriturismo e turistico-ricettivo, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. Dovranno essere presentati elaborati grafici (piante prospetti, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc. In particolare:

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

Il progetto della piscina dovrà documentare in modo dettagliato le modalità di approvvigionamento idrico della stessa.

8. Ripristino e mantenimento delle strade: ogni intervento che comporta il transito di automezzi e macchine operatrici di portata utile superiore a 250 q, è subordinata alla stipula di polizza fideiussoria in favore dell'Amministrazione Comunale per il ripristino della sede stradale a conclusione delle opere realizzate. Gli interventi e le modalità per il ripristino dello stato dei luoghi dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale, che potrà impartire specifiche prescrizioni e condizioni. Dovrà essere prodotta documentazione fotografica dello stato dei luoghi prima e dopo gli interventi.

9. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili: Nel territorio rurale e negli ambiti periurbani di interesse paesaggistico/ambientale l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è ammessa nel rispetto della L.R. 39/2005 e della L.R. 11/2011. L'installazione di pannelli sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa limitatamente alla soddisfazione del fabbisogno di autoconsumo domestico e/o aziendale. Per gli edifici di interesse storico tipologico di cui all'art. 35, l'installazione è consentita esclusivamente a terra o sulle falde di manufatti secondari e/o pertinenziali, subordinatamente alla presentazione di un progetto che ne dimostri il corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, anche attraverso una sistemazione a verde rispetto all'area di pertinenza del fabbricato interessato.

Capo IV – SOTTOSISTEMI FUNZIONALI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

Art. 46 – Sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici

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

Art. 47 – Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria

1. Il Sottosistema comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R della L.R. 1/05, ed in particolare:
 - le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
 - le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
 - le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
 - le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).
2. Il Regolamento Urbanistico prevede la riqualificazione del subsistema delle infrastrutture viarie attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuove, attraverso le previsioni di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano relative ai centri abitati del capoluogo e delle Badie, la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali piste ciclabili e pedonali a scala territoriale e urbana.
3. Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi del P.S., individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del Regolamento stesso in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati ai nuovi interventi insediativi e disciplinati dalla scheda norma di cui all'Allegato I; Il R.U. individua inoltre alcuni *corridoi infrastrutturali di programma* da salvaguardare per la futura estensione della rete infrastrutturale. Le aree comprese in tali corridoi sono a tutti gli effetti da considerare fasce di rispetto per le quali vale la disciplina di cui all'art. 58
4. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il R.U. recepisce gli interventi programmati dal P.I.T. e dal P.T.C. e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la realizzazione e la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.
5. Viabilità esistenti: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite

interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

- *Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- *Interventi sulle strade urbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento da definire nell'ambito del Piano Urbano del traffico o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede norma di cui all'Allegato I.

6. Viabilità di programma: Il R.U. individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi di P.S., verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richiesta dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza, e promuovendo, ove necessario, specifici accordi con gli Enti interessati per la loro realizzazione. In sede di progettazione delle nuove viabilità dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.
Per la realizzazione di nuove rotonde su viabilità di interesse regionale dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. N° 41/R DEL 02.08.2004 ART. 3.
Qualunque nuova previsione di completamento e recupero edilizio in prossimità di strade di interesse regionale è sottoposta al rispetto dei vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 e D.P.R. N° 495/92 e s.m.i.
7. Percorsi pedonali e ciclabili: il R.U. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di R.U., con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede norma di cui all'Allegato I. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.
8. Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del Regolamento Urbanistico – In coerenza con il disposto della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del R.U. ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
9. Parcheggi pubblici e privati: il R.U. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Di tale sistema costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di R.U.

Art. 48 - Superamento delle barriere architettoniche

1. L'Amministrazione Comunale predispone, attraverso la redazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) allegato al R.U., un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani.
2. In tutte le aree di uso pubblico esistenti e di nuova realizzazione dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche al fine di consentire un'adeguata fruibilità anche a persone con ridotta o nulla capacità motoria o sensoriale.
3. In particolare, con riferimento alle normative vigenti, dovranno essere realizzati:

- scivoli di raccordo tra marciapiedi e strada e/o tra marciapiedi a diverse quote;
 - rampe di opportuna pendenza per il superamento di dislivelli;
 - pavimentazioni antisdrucchiolevoli dei percorsi pedonali;
 - segnaletica e apparati di facilitazione dell'orientamento per i non vedenti;
 - servizi igienici accessibili ai disabili.
4. In coerenza con l'art. 55 comma 4 lettera f della L.R. 1/2005 gli interventi dovranno essere programmati e realizzati sulla base del quadro previsionale del quinquennio di validità del R.U.

Art. 49 – Sottosistemi funzionali infrastrutturali e tecnologici dei servizi a rete (fognante, idrica, del gas, elettrodotti e ponti radio)

1. Per i servizi a rete di cui al presente articolo sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione e potenziamento attraverso progetti di iniziativa pubblica (Amministrazione Comunale, Enti gestori dei servizi, Società concessionarie, ecc.) nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata collegati ai nuovi interventi insediativi disciplinati dalla scheda norma di cui all'Allegato I. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l'estensione di quelle esistenti dovranno necessariamente prevedere l'interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.
2. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti edificatori, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.
3. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale nonché delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo V delle presenti norme.

Capo V – SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 50 – Ambiti interessati dalle attività estrattive

1. Il Regolamento Urbanistico recepisce il Piano delle Attività Estrattive della Provincia di Pisa (P.A.E.R.P.) – I stralcio, approvato con Del. C.P. n. 105 del 16.02.2011, individuando nella Tav. 1 di R.U. gli ambiti interessati da detto strumento.
2. Per tali ambiti sono consentite attività estrattive nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi nazionali e regionali di settore, nonché degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al suddetto Piano Provinciale.
In particolare:
 - a. per i siti in attività (Le Fornie e Scopicci) è confermata la disciplina comunale vigente (variante al PRG di adeguamento al P.R.A.E.R.)
 - b. per gli altri siti previsti dal P.A.E.R.P. le attività estrattive potranno essere autorizzate solo quando siano in fase di esaurimento i siti in attività, previa definizione di apposita disciplina nel Regolamento Urbanistico e con preventiva e/o contestuale realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie. Fino a quel momento sono consentite in tali aree solo infrastrutture di servizio ed opere di prima coltivazione finalizzate a saggiare le potenzialità del sito.

TITOLO V - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 51 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata e VAS ai sensi della L.R. 1/05

1. Il documento di Valutazione Integrata e di VAS del Regolamento Urbanistico, effettuata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di Attuazione n. 4/R del 2007, definisce le condizioni alle trasformazioni e le prescrizioni ambientali da rispettare negli interventi a scala urbanistica ed edilizia previsti dal R.U.
2. Si rinvia al documento di cui al comma 1 per la verifica delle specifiche disposizioni relative ai comparti di trasformazione di cui alle schede norma dell'Allegato I, alle UTOE ed all'intero territorio comunale.
3. Per la risorsa acqua valgono le seguenti prescrizioni:
 - 3.1 In tutti gli interventi che comportano la realizzazione od il rinnovo dell'impianto idrico, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche idonee a contenerne il consumo e a ridurre gli sprechi, così come descritto all'articolo 146 del decreto 152/2006. In particolare dovranno essere installati:
 - dispositivi per il risparmio idrico nei servizi igienici a doppia intensità (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua.
 - miscelatori, sia per docce che per rubinetti, del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, ne riducano il flusso;
 - contatori per il consumo d'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario.
 - 3.2 Negli interventi soggetti a strumento attuativo od a quelli diretti soggetti a convenzionamento con destinazione a carattere residenziale, commerciale, turistico ricettivo e produttivo, inoltre, si dovrà:
 - a) migliorare lo stato di efficienza, anche attraverso interventi di sostituzione delle tubazioni esistenti, delle reti di adduzione e di distribuzione delle acque, a partire dall'allaccio al contatore pubblico;
 - b) realizzare reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. La realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana a fini irrigui o per alimentazione di sistema duale per approvvigionamento idrico delle cassette di scarico dei wc, dovranno essere preferibilmente interrati;
 - c) prevedere un idoneo dispositivo per la riduzione della pressione del flusso.
 - 3.3 In sede di piano attuativo dovrà essere verificata con specifiche valutazioni la disponibilità della risorsa idrica, in accordo con gli Enti gestori, al fine di individuare i necessari interventi di potenziamento della rete non a carico della tariffa.
4. Al fine di incrementare il servizio di raccolta differenziata è prevista la realizzazione di un centro di raccolta differenziata al Malandrone (cfr. art. 27 co 5).
5. Elettrodotti: Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate nel rispetto delle fasce di rispetto. (sintesi non tecnica p.23)
6. Inquinamento acustico: La riqualificazione del PEE dovrà adeguarsi alla vigente legislazione in tema di acustica portando miglioramenti delle condizioni generali.

Art. 52 – Rischio idraulico e geologico – Fattibilità degli interventi

1. I contenuti e gli allegati della Relazione di Fattibilità sono direttamente prescrittivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico.

2. Per tutti gli interventi non definiti puntualmente dal Regolamento Urbanistico nel territorio urbano ed extraurbano deve essere determinata la classe di fattibilità sulla base della griglia riportata nelle tabelle allegate alla Relazione di Fattibilità.
3. Su tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici e rappresentati nella Carta di pericolosità idraulica (TAV. 7c – SOSTITUTIVA) deve essere considerato un Ambito di rispetto fluviale, così come previsto dal R.D. 523 del 1904: tale ambito corrisponde ad una fascia di tutela assoluta con ampiezza di 10 metri sia in destra che sinistra idrografica.

Art. 53 – Interventi di modifica dei suoli

1. Sono vietati:
 - i movimenti di terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non assentiti preventivamente dall'Amministrazione comunale.
 - Le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione.
 - Le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi.
2. Si rimanda alla disciplina di cui agli artt. 9 e 45 delle presenti norme per ulteriori direttive e prescrizioni in materia degli assetti morfologici e paesaggistici.

TITOLO VI – AREE DI TUTELA E VINCOLO

Art. 54 - Vincolo storico artistico

1. Il Regolamento Urbanistico individua gli edifici ed i complessi edilizi di rilevante valore monumentale, individuati dal Piano Strutturale come Invarianti Strutturali ed assimilati a quelli vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 convertita in D.Lgs 42/2004.
2. Gli interventi consentiti sono essenzialmente quelli previsti per la categoria del restauro conservativo di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Art. 55 - Vincolo paesaggistico

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

Art. 56 – Aree di interesse archeologico

1. Nella tavola 1 del R.U. sono riportate le principali aree che possono essere di rilevanza sotto il profilo archeologico, sulla base delle indicazioni del vigente PS.
2. In dette aree valgono le discipline di zona indicate nella cartografia; gli interventi devono essere preceduti da una indagine che valuti la possibilità di rinvenimento di reperti archeologici e da sondaggi stratigrafici per accertare il tipo di sedimentazione del suolo.
3. In presenza di rinvenimento in fase di sondaggio o successiva di scavo, i lavori devono rispettivamente essere preceduti da una campagna di ispezione ovvero essere sospesi e si devono avere i pareri dagli enti competenti.
4. Potranno essere realizzate, in presenza di rinvenimenti archeologici, strutture anche coperte a tutela dei beni o che ne consentano una migliore valorizzazione.
5. Nel caso di rinvenimenti di problematica conservazione o consistenza, previo parere degli enti preposti, le aree potranno essere ricoperte e utilizzate con destinazioni previste dalla cartografia di R.U., ma con attenzione a non compromettere i sedimi sottostanti.

Art. 57 - Aree cimiteriali

1. Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dal testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla legge 01 agosto 2002, n. 166. La fascia di rispetto è determinata di larghezza pari a 50 mt all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione. È consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione.
2. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente.
3. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono sempre ammessi interventi pubblici di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti.

Art. 58 – Zone di rispetto

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.
2. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.
3. Il Piano Strutturale riporta il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 59 – Salvaguardie

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico, e fino all’emanazione del relativo provvedimento di approvazione, il Sindaco, in conformità con quanto stabilito dalla L. n. 1902/ 52 e succ. mod. nonché dall’art. 61 della L.R. n.1 /05, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.
2. La sospensione di cui al comma 1 opera fino alla efficacia dell’atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.
3. Il Regolamento Urbanistico recepisce il Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa (PAI) approvato con DCR.13/2005 come piano territoriale di settore in relazione alla sicurezza da rischio idraulico; nel territorio comunale sono individuate aree classificate dal PAI come PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata), PIE (Pericolosità Idraulica Elevata), aree PFME e PFE (Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata e Elevata). In tali aree, opportunamente evidenziate negli elaborati di R.U., in particolare nelle Schede Norma di cui all’Allegato I, l’efficacia delle previsioni urbanistiche è da ritenersi subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e geomorfologico. Qualora, attraverso interventi di messa in sicurezza e/o adeguamento delle perimetrazioni del PAI, vengano rimosse dette condizioni di pericolosità, le previsioni di cui al presente R.U. acquisiranno efficacia a seguito di formale presa d’atto da parte del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante all’atto di governo del territorio. Fino a quel momento, gli interventi ammissibili in tali aree sono quelli previsti dal PAI medesimo.

In particolare:

Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all’Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all’art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.

In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l’Autorità di Bacino.

La realizzazione delle previsioni sono subordinate alla valutazione e alla condivisione preventiva dei suddetti studi da parte del Bacino.

Tale procedura è riferita alle singole Schede Norma, di cui all’Allegato I:

- UTOE C4 Le Badie- comparti1,2,3 e4.
- UTOE C5 Le Badie- comparti 1 e2.
- UTOE C8 San Girolamo- comparto 1 e 2.
- UTOE C12- Poggio Iberna comparto1.

Inoltre:

UTOE C9 comparto1-Knauf: per le parti ricadenti in aree a PFE è subordinata alla preventiva esecuzione degli studi di cui all’art.14 co2,3 delle norme del PAI. Tali studi, finalizzati a verificare l’eventuale

presenza di condizioni di instabilità, caratteristiche dei depositi evaporifici, dovranno essere trasmessi all'Autorità di Bacino per gli aspetti di competenza.

I piani attuativi, trasmessi all'Autorità di Bacino, saranno valutati circa la messa in sicurezza.

UTOE C2 Castellina comparto1: l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione di specifici studi geologici, geotecnici, idrogeologici da trasmettere preventivamente all'Autorità di Bacino per gli aspetti di competenza. La realizzazione della viabilità dovrà essere subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi di consolidamento delle aree in dissesto senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti. Il piano attuativo, trasmesso all'Autorità di Bacino, sarà valutato circa la messa in sicurezza.

UTOE C2 Castellina comparto1,2,5,6,7: in relazione alla presenza di punti critici in corrispondenza di tratti di reticolo di riferimento del PAI, è subordinata alla esecuzione di specifici studi idrologico-idraulici.

4. Le previsioni di adeguamento e/o ampliamento di infrastrutture pubbliche in aree a PIE in località Le Badie dovranno essere realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per Tr 200anni.
5. Gli interventi in territorio rurale e nelle UTOE che non presentano specifica Scheda Norma, ma che ricadono in ambiti PAI, sono definiti agli articoli di seguito elencati: art.5 co 10 e 11, art. 8 co10, dagli art.13 co 7 e art. 14 co 8.
6. Le ASIP presenti nel territorio comunale lungo il T. Marmolaio e il T. Pesciera sono subordinati all'art. 10 delle Norme PAI.