

*Provincia di Pisa*

**COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*dicembre 2010*

## **INDICE**

### **Parte I**

#### **Disposizioni Generali**

- Art. 1 – Finalità, caratteristiche e contenuti
- Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico
- Art. 3 - Validità del Regolamento Urbanistico e previsioni ai sensi della L.R. n. 1/2005
- Art. 4 - Caratteristiche dei piani attuativi
- Art. 5 - Piani attuativi adottati od approvati e PMAA in corso di realizzazione
- Art. 6 - Poteri di deroga
- Art. 7 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni
- Art. 8 - Salvaguardie e norme transitorie

### **Parte II**

#### **Disposizioni relative alle articolazioni del territorio**

##### **Titolo I**

##### **Tutela dell'integrità fisica del Territorio**

###### **Capo 1**

###### **Disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle classi di fattibilità**

- Art. 9 - Disposizioni applicative
- Art. 10 - Classi di fattibilità e prescrizioni PAI

###### **Capo 2**

###### **Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale**

- Art. 11 - Disposizioni applicative
- Art. 12 - Disposizioni relative al "sistema acqua"
- Art. 13 - Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti
- Art. 14 - Rete fognaria e depurazione
- Art. 15 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

##### **Titolo II**

##### **Tutela dell'identità fisica e culturale del territorio**

###### **Capo 3**

###### **Norme generali per il territorio comunale**

- Art. 16 – Interventi sul suolo – Movimenti di terra
- Art. 17 – Edilizia sostenibile
- Art. 18 – Fasce di rispetto
- Art. 19 – Energie rinnovabili

###### **Capo 4**

###### **Risorse del Territorio: Invarianti strutturali**

- Art. 20 – Invarianti strutturali
- Art. 21– Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale – punti panoramici
- Art. 22 – Risorse ambientali: reticolo idrografico – pozzi e sorgenti di uso pubblico
- Art. 23 – Risorse ambientali: aree boscate
- Art. 24 – Risorse ambientali: riserve naturali
- Art. 25 – Insediamenti storici
- Art. 26 – Ambito periurbano
- Art. 27 – Beni storici e culturali e insediamenti sparsi
- Art. 28 – Viabilità storicizzata

## **Capo 5**

### **Sistema territoriale agricolo-ambientale**

*Art. 29 – Disposizioni generali*

*Art. 30 – Classificazione*

*Art. 31 – Ambito a prevalente uso agricolo*

*Art. 32 – Ambito a esclusivo uso agricolo*

*Art. 33 – Il patrimonio edilizio rurale esistente*

*Art. 34 – Tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.*

*Art. 35 – Edifici diruti*

*Art. 36 – Criteri per l'utilizzazione del patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale*

*Art. 37 – Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale*

*Art. 38 – Serre*

*Art. 39 – Prescrizioni comuni per l'ambito agricolo*

*Art. 40 – Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione*

### **Titolo III -Disciplina degli insediamenti**

#### **Capo 6 - Componenti Insediative ed Infrastrutturali**

*Art. 41 - Classificazione delle Componenti Insediative ed infrastrutturali*

*Art. 42 – Espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale*

*Art. 43 – Attività urbane*

*Art. 44 – Attività turistico ricettive alberghiere*

*Art. 45 – Insediamenti produttivi – Caratteri generali ed obiettivi degli interventi*

*Art. 46 – Ambito D1 – Aree monofunzionali*

*Art. 47 – Attrezzature ed impianti relativi a vapordotti, boccapozzi e pozzi per uso industriale*

*Art. 48 – Ambito D2 – zone artigianali di servizio*

*Art. 49 – Ambito D3 – zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici*

*Art. 50 – Servizi ed Attrezzature – Caratteri generali ed obiettivi degli interventi*

*Art. 51 – Ambiti per attrezzature pubbliche*

*Art. 52 – Ambiti per attrezzature scolastiche*

*Art. 53 – Ambiti per attrezzature sportive e ludiche*

*Art. 54 – Parcheggi*

*Art. 55 – Ambiti per attrezzature di interesse generale*

*Art. 56 – Verde pubblico*

*Art. 57 – Sistema infrastrutturale*

*Art. 58 – Trasporto di energia*

*Art. 59 – Aree per la distribuzione di carburanti*

*Art. 60 – Attrezzature ed impianti relativi alle tele comunicazioni*

*Art. 61 - Parametri e standards urbanistici*

#### **Capo 7 – Disposizioni particolari**

*Art. 62 – La mappa della accessibilità urbana*

*Art. 63 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni*

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Parte I

### Disposizioni Generali

#### **Art. 1 Finalità, caratteristiche e contenuti.**

1. Il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. n°1/2005 art. 55, attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°39 del 31.07.2009, individua le disposizioni a cui attenersi per la gestione del patrimonio edilizio esistente, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ed ogni altra alterazione allo stato fisico del territorio comunale.
2. La disciplina del R.U. nel rispetto degli indirizzi e dei contenuti del P.S. di cui all' art. 53 della L.R. n. 1/2005, contiene e specifica gli aspetti sulla tutela e la valorizzazione dei beni ambientali, naturali e culturali in rapporto alle specifiche normative.
3. Il presente Regolamento è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005

#### **Art. 2 Elaborati del Regolamento Urbanistico.**

Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

1. le presenti **Norme Tecniche di Attuazione** nel dettaglio le norme contengono:
  - a) le disposizioni relative agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente;
  - b) le disposizioni per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio; in particolare:
    - la tutela dell'integrità fisica del territorio;
    - la definizione dei nuovi interventi ammissibili e delle destinazioni compatibili;
    - la definizione dettagliata delle tipologie di intervento previste;
    - le schede urbanistiche;
    - mappa di accessibilità urbana di Canneto;
    - mappa di accessibilità urbana di Monteverdi;
2. **Elaborati grafici di progetto**, costituiti da:

Tavola 1 – territorio comunale nord	scala 1:10.000
Tavola 2 – territorio comunale sud	scala 1:10.000
Tavola 3 – Vincoli sovraordinati Nord	scala 1:10.000
Tavola 4 – Vincoli sovraordinati Sud	scala 1:10.000
Tavola 5 - Canneto	scala 1:2.000
Tavola 6 - Monteverdi	scala 1:2.000
3. **Carte della fattibilità geologica** comprensiva di un fascicolo esplicativo dei contenuti degli elaborati cartografici.
4. **Relazione illustrativa**
5. **Valutazione integrata e VAS**

### **Art. 3 Validità del Regolamento Urbanistico e previsioni ai sensi della L.R. n. 1/2005**

1. *Il presente Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato salvo quanto previsto ai commi 2, 3, 4.*
2. *Ai sensi della L.R. n. 1/2005 le previsioni relative:*
  - a) *alle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2.04.1968, n. 1444;*
  - b) *alle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005;*
  - c) *alle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati,*  
*decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento urbanistico se non ne siano stati approvati e convenzionati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.*
3. *Le previsioni di cui al comma 4 dell'art 55 della L.R. n. 1/2005, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.*
4. *Per i piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui all'art 55 comma 5 della L.R. n. 1/2005, si verifica allorché 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.*
5. *Le previsioni di cui al comma 2 possono essere riconfermate, dopo la decadenza succitata, nel rispetto dei parametri generali del Piano Strutturale.*
6. *Varianti al regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché non in contrasto con il Piano Strutturale.*
7. *Il Regolamento Urbanistico prevede, in base all'art. 55 comma 7 della L.R. n. 1/2005, che alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune rediga una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni ed in conformità all'art. 52 delle NTA del PS.*

### **Art. 4 Caratteristiche dei piani attuativi**

1. *I piani attuativi particolari (P.di L., PEEP, PIP, P.di R. etc.) sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005.*
2. *La disciplina per la formazione di tali Piani è di importanza strategica per l'assetto e la pianificazione del territorio ed è definita nelle schede delle Utoe contenute nelle presenti norme. I contenuti e le indicazioni delle schede per la formazione dei piani attuativi sono vincolanti, relativamente ai parametri urbanistici ed alle destinazioni d'uso. Le superfici indicate nell'ambito di ciascuna scheda potranno subire lievi modifiche di perimetro per la rettifica dei confini di proprietà senza che ciò comporti variante al RU.*
3. *Negli ambiti soggetti a Piani Attuativi, fino alla definitiva approvazione degli stessi, sono ammessi, sugli edifici appartenenti al PEE, interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.*
4. *L'approvazione dei piani attuativi non è soggetta a valutazione integrata, la medesima è stata effettuata per il presente regolamento, salvo i casi in cui il piano sia comunque soggetto a VAS secondo la normativa vigente.*

**Art. 5 Piani attuativi adottati od approvati e piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione**

1. *Gli interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi già adottati od approvati e ai piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione, sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo.*

**Art. 6 Poteri di deroga**

1. *Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, ai sensi dall'art 54 della L.R. n. 1/2005, può esercitare poteri di deroga al Regolamento Urbanistico esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:*
  - *purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;*
  - *per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.*

**Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni**

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

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

*Nelle schede urbanistiche allegatae alle presenti norme sono esplicitate le funzioni ammissibili.*

**Art. 8 Salvaguardie e norme transitorie**

1. *Il presente Regolamento Urbanistico sostituisce integralmente gli strumenti urbanistici vigenti.*
2. *E' sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire ed è altresì sospesa l'efficacia delle denunce di inizio dell'attività quando siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico e con qualsiasi strumento della pianificazione territoriale o atto di governo del territorio, adottati, ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005 e succ. mod.ni.*
3. *La sospensione di cui al comma 2 sopra detto opera fino alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione efficacia del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dalla data del relativo provvedimento di adozione.*

## *Parte II*

### *Disposizioni relative alle articolazioni del territorio*

#### *Titolo I*

#### *Tutela dell'integrità fisica del Territorio.*

##### *Capo 1*

#### *Disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle classi di fattibilità.*

**Art. 9 Disposizioni applicative.**

*Il presente capo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.*

*Il Regolamento Urbanistico definisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni degli immobili con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.*

*Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.*

**Art. 10 Classi di fattibilità e prescrizioni PAI.**

*Vedi allegato*

## Capo 2

### *Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale.*

#### **Art.11 Disposizioni applicative.**

*Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni di fragilità ambientale.*

*Il Regolamento Urbanistico definisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.*

#### **Art.12 Disposizioni relative al "sistema acqua".**

*Per le nuove costruzioni e le trasformazioni, fisiche o funzionali, che diano luogo ad utenze, è prescritta la razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico, secondo quanto disposto dal RE.*

#### **Art.13 Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti.**

*Devono in particolare essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, che possano essere oggetto di trasformazioni e/o di ristrutturazione urbanistica, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata.*

*Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei) e le esigenze del servizio di raccolta dei rifiuti speciali, pericolosi e non.*

*A tale proposito il presente regolamento conferma l'area del "CENTRO DI RACCOLTA" (stoccaggio temporaneo dei materiali derivanti dalle operazioni di raccolta differenziata).*

*Tale area opportunamente recintata e controllata è individuata a Monteverdi in loc. Lo Sfondato.*

#### **Art.14 Rete fognaria e depurazione.**

*L'attuazione delle trasformazioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico è subordinata alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema all'impianto di smaltimento, secondo quanto disposto dal RE.*

*L'attuazione delle trasformazioni, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità complessiva dell'impianto e/o degli impianti di depurazione. Nei casi in cui il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda la potenzialità depurativa esistente, la trasformazione deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale degli impianti, oppure a modalità alternative volte al soddisfacimento del fabbisogno.*

*In particolare sono individuate nel presente regolamento le aree ove sono localizzati gli impianti di depurazione afferenti i centri urbani.*

## **Art.15 Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti.**

### **1) Elettrodotti**

*Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al DM 29.05.08, recante "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti - Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".*

*In particolare i fabbricati adibiti a funzioni abitative, ovvero altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle stabilite in base all'art. 6 del DPCM 08.07.03 e s.m.i..*

*Per gli edifici esistenti, edificati a distanza inferiore a ml. 80 dall'asse del traliccio, può essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso di costruire per la realizzazione del nuovo edificio in zona limitrofa, previa demolizione di quello esistente.*

*Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 2 del presente articolo devono essere determinate con i metodi previsti all'art.5.2.1 del D.M. 29.05.08.*

### **2) Antenne per la telefonia mobile**

*Le installazioni di stazioni radio base per reti elettroniche mobili GSM/UMTS e la modifica delle caratteristiche di emissione di tali impianti, vengono autorizzate dal responsabile del Settore Tecnico Comunale con provvedimento, contenente anche il titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa in materia edilizia, se necessario, e previo accertamento:*

- a) da parte dell'ARPAT della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della legge-quadro n. 36/2001 e DPCM 28.07.03 e s.m.i.;*
- b) da parte del Servizio Edilizia Privata della compatibilità edilizia, nonché del rispetto dei vincoli ambientali e di quanto previsto nell'allegato al R.E.;*
- c) da parte dell'Azienda USL del rispetto delle normative igienico sanitarie;*
- d) da parte delle Autorità preposte alla tutela di altri eventuali vincoli, della compatibilità in relazione al sito di localizzazione dell'impianto.*

## Titolo II

### Tutela dell'identità fisica e culturale del Territorio.

#### Capo 3

#### Norme generali per il territorio comunale

#### **Art. 16 Interventi sul suolo – Movimenti di terra.**

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 culturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- ogni e qualsiasi intervento che determini modificazione al tessuto e al paesaggio del sistema idraulico, se non giustificati da motivazioni idrauliche, geologiche o di interesse pubblico;
- gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante, alberi monumentali);
- l'installazione sul territorio comunale, anche temporanea ed a qualsiasi titolo, di manufatti metallici quali containers e simili.

Le richieste di interventi sul suolo sono corredate da relazione sottoscritta da tecnico abilitato con la valutazione degli effetti sul sistema delle acque, sull'assetto del suolo e sui caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.

Le terre e rocce da scavo possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazione e rilevati purché ne sia previsto in progetto il riutilizzo nell'ambito del cantiere.

Quando le terre e rocce da scavo siano utilizzate per opere o interventi preventivamente individuati e definiti, ma diversi dal sito di origine, deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione.

#### **Art.17 Edilizia sostenibile.**

Sono incentivate tecniche alternative finalizzate alla riduzione del consumo di risorse usando i criteri costruttivi della architettura bioclimatica (materiali ecologici, fito-depurazione, pannelli solari, recupero delle acque meteoriche) con le modalità previste dal Regolamento Edilizio (all. E).

#### **Art. 18 Fasce di rispetto.**

Le fasce di rispetto, a lato dei tracciati stradali esistenti e degli impianti tecnologici, rappresentano la linea di arretramento all'interno della quale non è ammessa la nuova edificazione, salvo eventuali deroghe consentite dalle leggi vigenti in materia.

Sulle aree destinate a fasce di rispetto è vietata ogni edificazione; è ammessa soltanto la realizzazione di canalizzazioni, di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo e protezione, parcheggi scoperti, purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico.

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, eventuali ristrutturazioni, ampliamenti e

sopraelevazioni di edifici esistenti non debbono comportare avanzamenti verso il fronte stradale, nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada.

Nelle fasce di rispetto potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle relative UTOE nn. 1 e 6, previa acquisizione di tutti i pareri, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 19 Energie rinnovabili**

L'installazione degli impianti di energia rinnovabile di potenza nominale superiore a quella prevista dall'art.17 della LRT 39/2005 e s.m.i. dovrà coniugare e soddisfare le esigenze derivanti dalle disposizioni regionali e nazionali di promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche alternative rinnovabili nel mercato dell'elettricità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico.

Per la realizzazione degli impianti predetti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, si dovrà porre particolare attenzione al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) limitazione degli interventi che comportino significative alterazioni della morfologia dei suoli;
- b) limitazione delle trasformazioni del patrimonio boschivo e conseguentemente degli habitat forestali e dei livelli di biodiversità naturale ad esso connessi;
- c) salvaguardia della continuità delle grandi reti di naturalità, con particolare riferimento alle connessioni di crinale;
- d) mantenimento dei tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, viabilità secondaria);
- e) minimizzazione delle interferenze con i caratteri visuali del paesaggio, con specifico riferimento alla continuità percettiva delle principali linee di crinale ed ai coni ottici.

Per i potenziali rischi di natura sia paesaggistica che ambientale, è preclusa l'installazione degli impianti di cui al primo comma del presente articolo nelle seguenti zone:

- Riserva naturale di Monterufoli – Caselli;
- Riserva biogenetica dello Stato;
- S.I.R. di Monterufoli Caselli;
- Foresta regionale di Lustignano;
- Aree comprese nelle UTOE 1, 2 e 6.

Nella localizzazione dei siti di impianto sono da preferire le seguenti tipologie di aree:

- a) aree produttive e per servizi così come individuate dagli strumenti urbanistici comprese le attività produttive geotermoelettriche;
- b) aree di pertinenza di depuratori, impianti di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, impianti di sollevamento delle acque o attività di servizio in genere;
- c) aree compromesse dal punto di vista ambientale, con particolare riferimento alle fasce perimetrali alle attività di cui alle lettere a) e b);
- d) spazi, anche agricoli, associati o adiacenti alla reti infrastrutturali, con particolare riferimento alle infrastrutture per la mobilità;
- e) aree di proprietà comunale.

Tali tipi di impianti, superiori alle soglie previste dall'art.16 e 17 della LRT n°39/2005 e s.m.i. sono soggetti a convenzione con l'A.C.

L'impianto di generatori eolici è comunque ammesso nell'ambito dell'UTOE 5 in prossimità delle due centrali geotermoelettriche esistenti, secondo la previsione contenuta nel P.S..

#### **Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico ambientale**

Fatte salve le ulteriori prescrizioni particolari che dovessero emergere in sede di potere di controllo di enti sovraordinati, le misure di salvaguardia ambientale sono classificate come di seguito.

Interventi di mitigazione ambientale:

- a) le tipologie ed i materiali dell'intero impianto tecnologico dovranno essere concordate con l'A.C.

- b) *la viabilità interna al sito d'impianto, da indicare accuratamente nelle planimetrie di progetto, dovrà essere realizzata esclusivamente con l'utilizzo di materiale inerte naturale del tipo misto di cava amalgamato, se ritenuto necessario, con materiale naturale eco-compatibile.*
- c) *È assolutamente vietato l'utilizzo di conglomerato bituminoso, di conglomerato cementizio o di altri materiali che possano alterare permanente lo stato dei luoghi;*
- d) *la rete di recinzione metallica a protezione degli impianti, ove prevista, non deve superare l'altezza massima di ml. 2,00 e potrà essere oggetto di intervento di mitigazione;*
- e) *prevedere la riduzione del numero di accessi a quelli strettamente indispensabili in tutte le fasi di vita dell'impianto (costruzione, esercizio e ripristino dello stato dei luoghi preesistente l'installazione);*
- f) *provvedere, in fase di progettazione e costruzione dell'impianto, al recupero di aree degradate e/o al recupero e consolidamento di costruzioni rurali tipiche presenti nell'area asservita all'impianto.*

#### Ripristino stato dei luoghi

*Entro diciotto mesi dalla fine della vita utile dell'impianto il proprietario è obbligato ad ultimare il ripristino dello stato dei luoghi, provvedendo all'accurata dismissione della viabilità di servizio, alla rimozione dei vani tecnici specifici dell'impianto, mediante ripristino a coltura agraria del terreno ovvero altra sistemazione da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il tutto previa rimozione e smaltimento a norma delle leggi allora vigenti sia dell'impianto che delle relative opere accessorie entro e fuori terra.*

*Alla fine della vita utile dell'impianto si dovrà provvedere a dare comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'inizio dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi. A garanzia del ripristino il titolare dell'impianto dovrà sottoscrivere atto d'obbligo o stipulare adeguata polizza fidejussoria*

#### Attività libera

*In riferimento agli impianti fotovoltaici e solari per uso domestico, di cui all'art. 17 della L.R.T. n°39/2005 e s.m.i., si precisa che ne è preclusa l'installazione nei centri storici, nonché sulle coperture e strutture dei seguenti immobili:*

- a) *edifici di particolare rilievo architettonico e paesaggistico (architettura religiosa, militare, ville e siti archeologici);*
- b) *edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dal PTC quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale;*
- c) *edifici o complessi edilizi riconosciuti quali beni culturali ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. i..*

## Capo 4

### Risorse del territorio: Invarianti Strutturali

#### **Art. 20 Invarianti strutturali**

*Le Invarianti Strutturali (tav.2 di P.S.) ipotizzano un complesso di misure di protezione e iniziative di valorizzazione delle risorse ambientali e antropiche, e puntualizzano le salvaguardie e i vincoli esistenti, consentendo di definire per il territorio una ipotesi di sviluppo sostenibile così come enunciato agli artt. 1 e 4 (comma 2) della L.R.T. n°01/05.*

#### **Art. 21 Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale, punti panoramici.**

*Per il sistema dei crinali, ove siano rimasti liberi da insediamenti storici o storicizzati, il profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e da manufatti di qualsiasi genere anche nelle vicinanze, che ne possano alterare la percezione.*

*Gli interventi sul PEE che insiste sulle linee di crinale o comunque visibile da punti panoramici, non dovranno alterare i caratteri dal RE.*

*Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, ove consentiti, dovranno essere realizzati, nei casi in cui non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base.*

*Gli interventi di trasferimento di volumetria, ove consentiti, saranno finalizzati al recupero di condizioni di degrado.*

*Nuove opere edilizie anche per il fabbisogno abitativo o per annessi dei conduttori delle imprese agricole, dovranno mantenere la linea di massimo colmo delle coperture almeno 15 ml. al di sotto della quota minima del tratto di crinale di appartenenza interessato e dovranno rispettare le distanze imposte dall'art.59 del Regolamento Forestale di cui al DPGR 48/R del 08.08.2003..*

#### **Art. 22 Risorse ambientali: reticolo idrografico, pozzi e sorgenti di uso pubblico.**

##### **1) Il reticolo idrografico**

*Il reticolo idrografico è costituito dai fiumi, dai torrenti, dalla rete dei botri e dei fossi affluenti e dall'insieme delle sorgenti ad uso idropotabile o potenzialmente sfruttabili per altri usi.*

*Per garantirle la salvaguardia del reticolo idrografico minore si applica l'art. 96, lett.f, del R.D. n°523/1904 e s.m.i.. La fascia di rispetto si misura dal confine demaniale riportato sulle mappe catastali per ciascun corso d'acqua.*

*Sono vietate la tombatura e le modifiche morfologiche dei corsi d'acqua di cui al comma primo del presente articolo. L'ambiente della vegetazione ripariale (alberature) è vincolato per una fascia della larghezza di ml. 150 dalle sponde, con esclusione dei terreni a coltivazione agricola.*

*Sono comunque fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e di restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.*

##### **2) Pozzi e Sorgenti**

*Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite dal Decreto Legislativo n.152/2006 e succ. mod. ed integr.*

*Sono previste le seguenti zone:*

*a -Zona di tutela assoluta, di raggio pari a 10 m. dal punto di captazione o derivazione:*

deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

*b -Zona di rispetto: in assenza della individuazione da parte della Regione, essa può essere determinata con i seguenti criteri:*

- **geometrico:** raggio di 200 m dal punto di captazione solo per l'esistente;
- **idrogeologico:** applicabile in caso di acquifero protetto (può coincidere con la Z.T.A.).

*In tale zona sono vietati:*

- dispersione di acque reflue e fanghi,
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi,
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici,
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi,
- apertura di cave,
- apertura di pozzi,
- gestione di rifiuti,
- stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose,
- centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli,
- pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione.

*Per tali insediamenti ed attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la loro messa in sicurezza.*

*I prelievi di acque per uso non pubblico non sono consentiti.*

*Per la tutela della risorsa ad uso pubblico, è richiesto per gli usi non potabili l'approvvigionamento autonomo dei nuovi insediamenti.*

*In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento di reflui zootecnici e vegetali sono soggetti alle norme vigenti, e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.*

*La realizzazione di nuovi pozzi è subordinata alla previsione di modalità esecutive che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda.*

*Per quanto concerne la risorsa idrica termo-minerale, qualsiasi intervento di sfruttamento è subordinato alle procedure concessorie previste dalla L.R.T. 86/94.*

### **Art. 23 Risorse ambientali: Aree Boscate.**

*Le aree boscate (tavv.1 e 2 del R.U.) sono costituite dai boschi (v. L.R.T. n°39/2000 e s.m.i.), dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio comunale.*

*Alle aree boscate è riconosciuta una prestazione di connessione ecologica particolarmente rilevante in quanto contribuiscono al mantenimento degli ecosistemi della flora e della fauna, arricchiscono la qualità ambientale e favoriscono la conservazione della tipicità ambientale e paesaggistica con evidenti ricadute anche in ambito economico.*

*Prescrizioni:*

*Non sono ammessi interventi che comportino un ridimensionamento di tali aree al di sotto della quota attuale né che interrompano la continuità del sistema ambientale, salvo quelle possibili nell'ambito della specifica normativa regionale vigente.*

*Sono ammessi interventi di riconfigurazione e valorizzazione degli areali.*

*Le formazioni lineari che ancora caratterizzano il territorio e il paesaggio collinare delimitando poderi e fondi agrari, dovranno essere conservate e mantenute in efficienza e laddove, ridotte per esigenze agrarie, ripristinate.*

*Dovranno essere riscoperti e mantenuti in efficienza i percorsi pedonali e cicloturistici presenti all'interno delle aree boscate come elementi di valorizzazione turistica del territorio.*

*Dovranno essere prese tutte le misure necessarie atte alla prevenzione degli incendi boschivi in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale.*

*Dovrà essere tutelata la flora e la fauna presente nelle aree boscate.*

*Il regolamento urbanistico disciplina le possibilità di intervento nelle schede di progetto, nelle aree da destinare ad impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili e nelle aree destinate a progetti di utilità pubblica, con le seguenti indicazioni:*

- 1. Qualora in queste aree si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria oppure al versamento del costo presunto del rimboschimento stesso, con le modalità previste dalla LR 39/2000 e dal relativo regolamento di attuazione.*
- 2. La apertura di nuove strade o passaggi dovrà essere vietata, salvo che per motivi di pubblica utilità, per la difesa dei boschi dagli incendi o per la valorizzazione delle aree a sviluppo programmato. Dovrà essere comunque ammessa l'apertura di piste temporanee per le operazioni silvocolturali.*
- 3. Gli interventi di coltivazione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati prevedendo contemporaneamente anche le misure di tutela ecologica necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco.*

#### **Art. 24 Risorse ambientali: Riserve naturali.**

*Le riserve naturali (tav.13 di Q.C.) sono aree in cui si coniugano la tutela dell'ambiente naturale, la conservazione delle colture tradizionali e l'uso collettivo.*

*In questa classificazione sono comprese:*

- **Riserva naturale di Monterufoli – Caselli** (L.R.T. n°49/95) caratterizzata dalla presenza di fattori ambientali di particolare pregio o edifici e/o complessi edilizi che manifestano forti relazioni con il contesto ambientale di riferimento; per questo ambito vale la normativa specifica emanata dagli organi competenti;*
- **Riserve biogenetiche dello Stato:** tipologie di aree protette e conseguentemente di foreste tutelate, gestite dal C.F.S. attraverso gli Uffici Territoriali per la Biodiversità;*
- **S.I.R. di Monterufoli Caselli:** la Regione attraverso la L.R.T. n°56/2000 riconosce e tutela la biodiversità, in attuazione del d.p.r. 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna) e in conformità con la direttiva 79/409/ CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. La Regione in particolare tutela la diversità:*
  - delle specie animali selvatiche e delle specie vegetali non coltivate;*
  - degli habitat;*
  - di altre forme naturali del territorio.*
- **Foresta regionale di Lustignano** (complesso forestale di particolare valore, individuato al n. 38, dell'all. B della L.R.T. n°39/2000, situato a sud-est del territorio comunale, di proprietà regionale); per questo ambito vale la normativa specifica emanata dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina;*

#### **Art. 25 I Centri storici.**

*Caratteri generali ed obiettivi degli interventi*

*I centri storici (tavv.5 e 6 del R.U.) sono quelle parti di territorio urbano che conservano, nelle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e formali, sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione.*

*L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è la definizione e la disciplina degli interventi volti a garantire la tutela e la valorizzazione dei centri stessi.*

*Resta inteso che, mentre è consentito il mantenimento o il ripristino di attività tradizionali e pregiate, deve essere altresì incentivata l'attribuzione di ogni destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente, e l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non sia tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi, che comunque non concorreranno alla definizione del dimensionamento generale del R.U..*

*Gli interventi all'interno delle aree o degli edifici inclusi nei "centri storici" sono assoggettati alle presenti norme di attuazione, nonché alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici. Tali interventi sono finalizzati al mantenimento della popolazione attuale nel centro storico, al restauro e alla conservazione dei valori testimoniali del patrimonio edilizio, ad assicurare agli abitanti condizioni igieniche idonee.*

#### Destinazioni d'uso

*Le destinazioni d'uso da privilegiare nell'ambito dei centri storici sono:*

- la residenziale;*
- l'artigianale e di servizio, con superficie massima di mq. 120 magazzino e laboratorio compreso;*
- le attività urbane;*
- le attività ricettive alberghiere.*

*Le attività ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti a parcheggio pertinenziale o predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva.*

*Qualora non fosse possibile la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornata annualmente dal Servizio Tecnico Comunale.*

#### Caratteristiche degli ambiti di intervento

*Le caratteristiche di impianto, i caratteri morfologici, gli interventi realizzati nel corso del tempo, il rapporto tra spazio edificato e spazio non edificato, hanno consentito di individuare due ambiti ai quali corrisponde uno spettro di possibilità di intervento, comunque finalizzato alla conservazione della memoria ed all'uso appropriato delle risorse.*

*Ogni ambito comprende dunque spazi edificati ed aree scoperte, andando a coprire tutta l'area delimitata ed individuata nella cartografia come "centro storico". L'obiettivo da perseguire è dunque il progetto dei luoghi attraverso il progetto delle relazioni. In questo senso non si è trattato di attribuire una categoria di intervento ad ogni unità edilizia o ad ogni unità immobiliare ma di stabilire i principi ai quali si dovranno ispirare gli interventi. In altre parole, il progetto si esprime sempre attraverso condizioni più che prescrizioni, volendo istituire la sua mutevolezza e adattabilità allo sviluppo sostenibile della città.*

*I due ambiti individuati sono:*

- 1. ambito della conservazione;*
- 2. ambito della riqualificazione;*

#### Ambito della conservazione (A1)

*E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado.*

Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo.

#### Ambito della riqualificazione (A2)

E' rappresentato dalle parti di territorio nelle quali i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione sono state alterate e/o contraddette. Ogni intervento è volto alla restituzione di coerenza morfologica.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 5) ristrutturazione edilizia per i locali interni.

### **Art. 26 Ambito periurbano.**

Sono ambiti che costituiscono la formalizzazione del rapporto tra gli insediamenti e le formazioni paesistiche ed ambientali contigue.

Sono distinte in cartografia alle tavole 5 e 6 in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo grafico.

Le attività ammesse riguardano :

- orticoltura
- giardinaggio
- agricoltura
- verde privato.

Tali attività devono perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni agrarie esistenti, nonché il recupero e la riqualificazione delle parti degradate.

Non è ammessa la nuova edificazione.

Le azioni di recupero e riqualificazione riguardano fondamentalmente:

il ripristino e la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli (rive, terrazzi, ciglioni, ecc.);

- il recupero e la manutenzione degli impianti arborei;
- la manutenzione dell'eventuale manto erboso;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali;
- la bonifica di eventuali scariche abusive.

### **Art. 27 Beni storici e culturali e insediamenti sparsi.**

I beni storici e culturali (tav.2 di P.S.) corrispondono ad aree di particolare pregio in corrispondenza di emergenze archeologiche di rilievo; per la ricchezza e consistenza di reperti è riferibile a questa identificazione l'intera area denominata "Badia", ed il sito del primitivo Monastero benedettino, localizzato, nei pressi di una sorgente, alle pendici sud-occidentali dell'abitato di Monteverdi, ed individuato nella cartografia del quadro conoscitivo del P.S..

Gli insediamenti sparsi sono quelle parti di territorio che conservano ancora oggi i segni delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, nelle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.

Gli insediamenti sparsi si differenziano dai centri storici per una minore complessità urbanistico-funzionale ed una più modesta consistenza edilizia, ma, relativamente agli

*ambiti ed alla descrizione degli interventi, la normativa di riferimento è da intendersi quella di cui all'art. 25 delle presenti norme..*

*Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte secondo progetti unitari predisposti dall'A.C.*

*Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004.*

*Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi agli elettrodotti in linea aerea, ed alle telecomunicazioni di cui all'art. 15 delle presenti norme.*

#### **Art. 28 Viabilità**

*Nelle strade vicinali ed in particolar modo, quelle destinate all'uso pubblico, devono essere tutelate e conservate:*

- *la libera percorribilità dei tracciati;*
- *le opere di raccolta e convogliamento delle acque;*
- *le opere di sistemazione e contenimento del terreno;*
- *le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi;*
- *la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.*

*Le norme di tutela di cui al precedente comma si applicano quando gli elementi indicati hanno carattere di testimonianza storica. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.*

*Le variazioni di tracciato delle strade vicinali ed in particolar modo, quelle destinate all'uso pubblico, sono ammesse quando:*

- *la strada costituisce una interruzione dello spazio pertinente ad uno o più edifici della stessa proprietà;*
- *pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;*
- *il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1945.*

*Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti ed in particolare:*

- *recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;*
- *allinearsi piano-altimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.*

*Per poter realizzare l'opera il richiedente dovrà:*

- *presentare richiesta di permesso di costruire al S.T.C., corredata di tutti gli elaborati necessari;*
- *formalizzare tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione dell'iter burocratico, compreso la redazione e presentazione all'agenzia del Territorio di Pisa del Tipo di Frazionamento, la redazione e registrazione dell'atto di cessione al Comune ed ogni altra formalità ad esso connessa, che rimarranno a totale carico del richiedente;*
- *realizzare tutte le opere stradali necessarie a rendere l'opera finita a perfetta regola d'arte, che rimarranno a carico del richiedente;*
- *eseguire alla fine dei lavori, a propria cura e spese, il collaudo da parte di un tecnico di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dalla medesima individuato;*

*E' vietata la costruzione di nuova viabilità che costituisca una variazione sostanziale del sistema infrastrutturale.*

*E' ammessa la costruzione di nuova viabilità per interventi di difesa del suolo, di pubblica*

*utilità e per motivato accesso a singoli lotti interclusi, nel rispetto di quanto previsto al punto 2 dell'art. 23 delle presenti norme.*

## Capo 5

### Sistema territoriale agricolo-ambientale

#### **Art.29 Disposizioni generali**

*Il sistema comprende il territorio aperto in quanto esterno al perimetro dei centri abitati. In detto ambito la maggior parte del territorio comunale è destinato alla produzione agricola e forestale ed alle attività ad esse connesse o con esse integrate. Ai fini dell'art. 39 della L.R.T. n°01/05 e s.m.i., sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile, nonché quelle classificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.*

*Sono considerate connesse a quelle agricole le seguenti attività:*

- 1. le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia, della forestazione;*
- 2. le attività faunistico-venatorie;*
- 3. le attività ricettive anche in forme agrituristiche ai sensi della L.R.T. n° 30/2003 e s.m.i.;*
- 4. tutte quelle comunque definite tali da disposizioni normative e comunitarie, nazionali e regionali.*

#### **Art.30 Classificazione.**

*Ai sensi del citato art. 39 della L.R.T. n°01/05, e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale, l'intero territorio comunale non urbano è identificato con il Sistema territoriale agricolo-ambientale ed è suddiviso in sotto-sistemi, in relazione alla presenza di particolari caratteri morfologici, paesaggistici, ambientali e produttivi.*

*I raggruppamenti che sono scaturiti corrispondono anche alle UTOE del PS e precisamente:*

- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Monterufoli/Caselli; UTOE 2*
- sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro; UTOE 3*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville; UTOE 4*
- Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana; UTOE 7*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda; UTOE 9*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di La Badia; UTOE 10*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Macchia Lupaia; UTOE 11*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella; UTOE 12.*

*In modo trasversale alle componenti paesaggistiche e territoriali, il RU disciplina il Sistema territoriale agricolo-ambientale, riprendendo ed articolando gli obiettivi e gli indirizzi programmatici del P.S. Di seguito si elencano le diverse componenti della disciplina individuati nelle tavv. 1 e 2 del presente regolamento:*

- Ambito a prevalente uso agricolo;*
- Ambito a esclusivo uso agricolo;*
- Ambito ad alta valenza ambientale.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> *Ambito coincidente con le aree boscate, destinate ad un uso collettivo per fini culturali, turistici e di tutela del territorio; all'interno di tali aree è comunque ammesso lo svolgimento della normale attività agricola e le trasformazioni ad essa connesse secondo quanto specificatamente stabilito dalle presenti norme.*

### **Art.31 Ambito a prevalente uso agricolo.**

*Questo ambito oltre ai terreni destinati all'agricoltura identifica le aree di tutela ambientale e di interesse paesaggistico che permettono la percezione di vedute panoramiche ed è caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici e manufatti, il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura.*

*In relazione alla riconosciuta particolare incidenza del rapporto tra colture e paesaggio, si dovrà procedere prioritariamente al recupero degli edifici e dei complessi edilizi esistenti.*

*Gli eventuali interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sono quelli previsti dall'art. 43 della L.R.T. n° 01/05.*

#### **1) Le nuove costruzioni ad uso abitativo**

*Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., secondo quanto previsto dall'art. 66 del P.T.C. e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 100 e l'altezza massima di ml. 7.00 e dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale, per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.*

#### **2) Gli annessi agricoli**

*Gli annessi agricoli, ovvero le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda, quali, a titolo esemplificativo: locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, tettoie, stalle per il ricovero degli animali e cantine, potranno essere realizzati quando venga dimostrata la necessità mediante la redazione del P.M.A.A, nel rispetto delle disposizioni del P.T.C.*

*Gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui al punto 1 del presente articolo devono guidare l'articolazione degli annessi rustici di nuovo impianto che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti e rispettando le caratteristiche morfologiche del terreno e della vegetazione.*

*Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici.*

*La copertura dovrà essere eseguita in coppi e tegole, i serramenti potranno essere in legno od in metallo opportunamente verniciato.*

*Altezza massima consentita ml. 7.00, previa dimostrazione della reale necessità per l'azienda.*

*La realizzazione di annessi agricoli per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC, ai sensi dell'art. 41, comma 7 della LRT n°01/05 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 5 del regolamento DPGR del 09.02.2007 n°5 e s.m.i., è ammessa quando la superficie fondiaria minima di proprietà dell'azienda su cui viene realizzata la struttura è superiore a mq. 5000 e previa dimostrazione da parte dell'azienda agricola interessata dell'assenza sul fondo di edifici o altre strutture in grado di adempiere alle funzioni per le quali l'annesso stesso viene richiesto.*

*Laddove sia dimostrato il possesso dei requisiti citati, la realizzazione degli annessi dovrà essere commisurata all'attività dell'azienda e pertanto le necessità dovranno emergere da apposita relazione tecnico-economica e comunque in termini di SLP la superficie complessiva degli annessi non potrà essere superiore a mq. 50. I caratteri tipologici e formali degli annessi dovranno uniformarsi a quanto già prescritto per gli annessi agricoli in generale. Non è consentita la realizzazione di locali semi-interrati e/o interrati ancorché non computati ai fini della SLP.*

*Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno dell'Ambito ad alta valenza ambientale. Si dovrà inoltre rispettare*

quanto previsto all'art.21 delle presenti norme in materia di risorse morfologico-paesaggistiche.

Tutti gli interventi dovranno essere volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

- delle colture tradizionali e delle forme tradizionali di integrazione tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale storica e storicizzata;
- della rete dei fossi e dei canali di irrigazione e di scolo;
- degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, la cui giacitura all'interno di vaste aree coltivate costituisce una particolare caratteristica del paesaggio.

Non sono ammessi manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della LRT n°01/05.

### **Art.32 Ambito a esclusivo uso agricolo.**

Le trasformazioni ed utilizzazioni ammissibili nelle aree coltivate sono quelle volte alla salvaguardia della vocazione agricola, intesa come bilancio complessivo delle caratteristiche dei suoli, ed a favorire particolari specializzazioni colturali in relazione alla caratterizzazione sociale ed economica di attività produttive, incluse le attività ricettive in forme agrituristiche.

Nei casi previsti dalla legge, prima di procedere ad interventi di nuova costruzione di edifici rurali, si dovrà procedere preventivamente al recupero degli edifici esistenti.

Gli eventuali interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sono quelli previsti dall'art. 43 della L.R.T. n°01/05.

#### **1) Le nuove costruzioni ad uso abitativo**

Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 120 e l'altezza massima di ml.7.00 e dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

#### **2) Gli annessi agricoli**

Gli annessi agricoli, ovvero le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda, quali, a titolo esemplificativo: locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, tettoie, stalle per il ricovero degli animali, cantine, serre, impianti di acquacoltura, potranno essere realizzati a patto che ne sia dimostrata la necessità mediante la redazione del P.M.A.A. nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.64 e seguenti del P.T.C.

Gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico già definiti al punto 1) del presente articolo devono guidare l'articolazione degli annessi rustici di nuovo impianto che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti e rispettando le caratteristiche morfologiche del terreno e della vegetazione.

Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici.

La copertura dovrà essere eseguita in coppi e tegole, i serramenti potranno essere in legno od in metallo opportunamente verniciato.

Altezza massima consentita ml. 7.00, previa dimostrazione della reale necessità per l'azienda.

*Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno dell'Ambito ad alta valenza ambientale. Si dovrà inoltre rispettare quanto previsto all'art.21 delle presenti norme in materia di risorse morfologico-paesaggistiche.*

### **3) Manufatti precari**

*In detto ambito è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della LRT n°01/05 agli imprenditori agricoli professionali che conducono aziende con superfici fondiarie minime non inferiori a quelle definite dall'art. 64 del PTC.*

*Sono comunque da rispettare le seguenti indicazioni:*

- a - dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ed ad esso ancorati;*
- b - dovranno avere dimensioni commisurate alle esigenze per le quali vengono richieste;*
- c - l'ubicazione di tali manufatti dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, schermati dalla vegetazione esistente;*
- d - dovranno essere realizzati esclusivamente con struttura portante leggera ed eventuale tamponamento in legname, con coperture realizzate con materiali leggeri.*

### **Art. 33 Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

*Il Regolamento urbanistico, sulla base della rilevazione mediante schedatura condotta sul patrimonio edilizio presente nel territorio rurale comunale, ne ha acquisito piena conoscenza.*

*Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, compresi nella schedatura, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici.*

*A tal fine, ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione - comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, allacciamenti, sistemazioni esterne - che vi si intendono realizzare.*

*Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio.*

*Tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia"), eventualmente recintabili e consistenti in: giardino, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi.*

*Per gli edifici ed i manufatti non compresi nella schedatura allegata alle presenti norme dovranno essere redatte, a cura del Settore Tecnico Comunale, prima della richiesta di qualsiasi intervento, le indagini necessarie alla definizione della localizzazione, della classificazione tipologica, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione.*

*Tutti i dati dovranno essere raccolti nei moduli predisposti per la schedatura da trasferire nell'archivio informatico del R.U. senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.*

*E' ammessa la demolizione e ricostruzione in area limitrofa di manufatti edilizi ricadenti in zona soggetta a criticità di tipo ambientale e/o geologico, quali:*

- elettrodotti;*
- vapordotti,*
- frane;*
- zone esondabili.*

*Gli interventi di cui al comma precedente sono inoltre ammessi per comprovate esigenze di interesse pubblico.*

**Art. 34 Tipi di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.**

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso originale residenziale non agricola sono ammessi seguenti interventi di trasformazione edilizia:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

**Art. 35 Edifici diruti**

Sono considerati ruderi le strutture edilizie legittime delle quali siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura in elevazione; sono considerati altresì ruderi le strutture edilizie legittime la cui consistenza originaria possa essere inequivocabilmente documentata.

Per i ruderi è ammessa la ricostruzione del fabbricato solo se localizzata sul sedime originario, nel rispetto dei caratteri tipologici specifici della tipologia edilizia di origine e comunque secondo le caratteristiche ed i materiali ricorrenti nel territorio rurale. In mancanza di parametri dimensionali l'altezza in gronda non potrà superare ml. 2,40.

**Art. 36 Criteri per l'utilizzazione del patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale.**

**1) Costruzioni ad uso abitativo**

Viene consentita la utilizzazione o riutilizzazione residenziale degli edifici rurali. Quando si realizzino un numero di unità immobiliari ad uso abitativo, identico a quello preesistente, non si verificherà alcun aumento del carico urbanistico previsto dal RU, ed in quel caso potrà essere assimilata alla parte residenziale la quota di eventuali locali posti al piano terra, facenti parte dell'edificio, ma originariamente destinati ad altri usi.

E' possibile inoltre il trasferimento di volumi destinati alla residenza al fine di recuperare immobili a diversa destinazione; ove l'intervento non dia luogo alla realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello esistente sarà possibile recuperare l'intera SLP originaria per residenza.

Non è ammessa inoltre la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura.

Quando la superficie utile netta del patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale non superi mq. 80, sono consentiti, mantenendo inalterato il numero di unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino al raggiungimento di una superficie utile di mq. 100. Sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 20 della originaria superficie abitativa utile accertata, quando questa sia compresa tra 100 e 150 mq.

Detti ampliamenti sono subordinati ad atto d'obbligo unilaterale che istituisca un vincolo decennale, trasferibile anche a terzi, di conservazione della destinazione d'uso oggetto di trasformazione, con concessione onerosa.

**2) Gli annessi agricoli**

Gli annessi quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

**3) Ex-annessi agricoli**

Non sono ammessi ampliamenti per gli ex-annessi agricoli, che hanno usufruito della ristrutturazione urbanistica fino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 250 come previsto dall'art. 29 delle NTA del PRG 2000.(del. C.C. n°52 del 29.09.1998).

*L'eventuale cambio di destinazione d'uso di garage in civile abitazione potrà essere autorizzato a condizione che sia riservata una superficie nel lotto di pertinenza da adibire a parcheggio eventualmente coperto a pergolato.*

**Art. 37 Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale.**

*1) Depositi di attrezzi*

*La realizzazione di depositi per attrezzi previsti dall'art. 41 comma 5 della L.R.T. n° 1/05 e dall'art. 6 del regolamento di attuazione e s.m.i., è consentita sia nell'Ambito a esclusivo uso agricolo, sia nell'Ambito a prevalente uso agricolo nelle seguenti dimensioni, a patto che su tali lotti non insistano fabbricati rurali o ex-rurali ad uso abitativo e non:*

*a) superficie utile massima pari a mq. 15 in appezzamenti di superficie compresa tra mq. 2.000 e mq. 5.000;*

*b) superficie utile massima pari a mq. 30 in appezzamenti di superficie superiori a mq. 5.000.*

*La struttura portante e di tamponamento di tali manufatti dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali leggeri; la struttura dovrà essere semplicemente ancorata al suolo, senza opere di fondazione, la copertura dovrà essere eseguita, secondo i caratteri tipologici del luogo, in coppi e tegole, i serramenti dovranno essere in legno escludendo qualsiasi altro tipo di materiale secondo le caratteristiche tipologiche del luogo.*

*Detti manufatti non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.*

*L'altezza massima consentita sarà di ml. 2.50 in gronda.*

*Gli accessi agli appezzamenti dovranno essere inerbiti o in ghiaia. Su ogni appezzamento è consentita la realizzazione di un solo annesso, qualora si presenti la eventualità di contiguità tra lotti, gli annessi dovranno essere costruiti in aderenza sul confine comune. Potranno essere dotati di cisterne completamente interrato per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare sia a scopi igienico-sanitari, che per l'abbigliamento degli animali; il loro dimensionamento sarà calcolato in base alla previsione di fabbisogno.*

*2) Annessi agricoli per ricovero di animali.*

*Oltre l'utilizzo per deposito attrezzi, è ammessa, in tutto o in parte, anche la destinazione dell'annesso a stalla per equini, bovini, ovini, suini ed altri animali di media taglia; con le prescrizioni di cui al precedente punto 1); in questo caso la concimaia e l'eventuale tettoia non verranno calcolate ai fini del volume e della superficie. In particolare la tettoia avrà una superficie inferiore al 50% della superficie coperta dell'annesso, un'unica falda in coppi e tegole e sarà addossata al fabbricato principale.*

*La localizzazione di detti annessi dovrà essere posta ad almeno ml. 100,00 dai fabbricati limitrofi e non dovrà in alcun modo arrecare disturbo, né sotto il profilo ambientale, né sotto quello igienico-sanitario.*

*3) Annessi agricoli per ricovero di cani.*

*E' ammessa anche la destinazione dell'annesso a canile, esclusivamente per gruppi o associazioni di cacciatori, o a singoli appartenenti agli stessi; con le prescrizioni di cui al precedente punto 1); in questo caso l'edificio principale, identificabile come annesso, potrà essere adibito alla preparazione e stoccaggio dei prodotti alimentari, alla profilassi veterinaria ed altre attività connesse; l'eventuale tettoia ed i box per i cani non verranno calcolati ai fini del volume e della superficie. In particolare la tettoia avrà una superficie inferiore al 50% della superficie libera destinata alla mobilità degli animali e dovrà essere realizzata con materiali leggeri e copertura a cannicci.*

*L'area scoperta destinata per l'attività motoria dovrà avere una dimensione minima di mq.15,00 per due animali adulti con gli eventuali loro cuccioli in fase di allattamento; ogni animale in più comporterà un aumento minimo di superficie di mq. 6,00; detta area dovrà essere opportunamente pavimentata, recintata e corredata di una canaletta di scolo dei liquami verso la fossa settica dimensionata al numero di utenti, da realizzarsi a cura del concessionario.*

*I box potranno essere in legno o muratura con dimensioni massime di ml.1,50 x 1,00 ogni due animali ed h. max. = ml. 1,20, la copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri adeguatamente coibentati, asportabili per facilitare la pulizia, con colorazioni consone all'ambiente circostante.*

*Tutta l'area destinata al soggiorno degli animali dovrà essere recintata con rete metallica sostenuta da pali anch'essi metallici, fino ad un'altezza di ml.2,00.*

*Gli animali dovranno essere tutti regolarmente tatuati e/o provvisti di microchip ed il relativo elenco dovrà essere allegato alla domanda di concessione; ovvero sarà cura del concessionario fornire all'A.C. l'elenco aggiornato.*

*La localizzazione di detti annessi dovrà essere posta ad almeno ml. 300,00 dai fabbricati limitrofi e non dovrà in alcun modo arrecare disturbo, né sotto il profilo ambientale, né sotto quello igienico-sanitario.*

*Il titolo abilitativo dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento non possiede, nel territorio comunale, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate e che la consistenza dell'appezzamento deriva da frazionamenti antecedenti l'entrata in vigore del PTC della Provincia di Pisa. (rif. DCP n°349 del 22.12.1998).*

*Il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:*

- 1. di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazioni di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;*
- 2. di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;*
- 3. di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle eventuali opere di cui la punto 1.*
- 4. di provvedere a propria cura e spese all'allacciamento dei servizi a rete, completamente interrati, per lavaggio, manutenzione, ecc., pena la decadenza del permesso di costruire.*

*Il permesso di costruire per gli annessi agricoli per usi amatoriali è oneroso.*

### **Art. 38 Serre**

*Nelle Utoe 3 e 5 possono avere localizzazione le serre anche con copertura stabile in conformità al PTC e all'art.8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della LRT n°01/05..*

*Nella realizzazione di tali manufatti saranno ammessi modesti movimenti di terra, e, in ragione della loro superficie, si dovranno limitare le trasformazioni ambientali e paesaggistiche.*

*Tali serre possono essere realizzate alle seguenti condizioni:*

- a. il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce;*
- b. l'altezza max non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine;*
- c. le distanze minime non devono essere inferiori a:*
  - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;*
  - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;*
  - ml. 6 dal confine di proprietà;*
  - distanza dal ciglio della strada secondo il Codice della Strada.*

## **Art. 39 Prescrizioni comuni per l'ambito agricolo.**

### Recinzioni

Le recinzioni sono consentite solo in ordine a particolari finalità colturali e/o di allevamento, limitatamente al periodo di tempo in cui tali attività sono in corso di svolgimento e comunque previo parere favorevole dell'UTC. Le recinzioni per particolari finalità colturali e/o di allevamento non potranno essere costruite in muratura, in tutto o in parte, ma dovranno essere realizzate con pali in legno e rete metallica a maglia sciolta per una altezza massima di ml. 1,50.

Le recinzioni a perimetrazione delle residenze possono svilupparsi per una superficie al lordo delle costruzioni non superiore a mq. 3000, devono essere a prevalente struttura vegetazionale costituita da alberi ed arbusti di specie autoctone o naturalizzate di altezza non inferiore a ml. 1,50, con interposta rete metallica a maglia sciolta e paletti in ferro.

Recinzioni realizzate in muratura del tutto o in parte prevalente, sono ammesse solo per la perimetrazione delle residenze situate in nuclei edificati, o in prossimità dei centri abitati o per uniformità architettonica con gli edifici confinanti.

L'altezza massima delle recinzioni di cui ai commi 2 e 3 delle presenti prescrizioni non potrà comunque superare i ml. 2.00.

Tutte le recinzioni ammesse dalle presenti norme dovranno essere adeguate alle caratteristiche orografiche del sito e non dovranno ostacolare il deflusso delle acque superficiali, né peggiorare l'assetto idrogeologico della zona.

Ogni progetto relativo a recinzioni di qualsiasi tipo deve essere corredato da documentazione adeguata che dimostri il rispetto delle presenti norme nonché il rispetto delle norme del codice della strada al fine di garantire la migliore visibilità ed il corretto inserimento delle recinzioni nell'ambiente circostante, naturale o costruito.

Qualora si manifesti la necessità di modificare il tracciato di una strada vicinale si dovrà operare con le modalità previste all'art. 28 delle presenti norme.

### Frazionamenti

Per ogni forma di frazionamento si rimanda alla L.R.T. n°1/05 art. 46.

### Depositi all'aperto

Nelle zone agricole è vietato il deposito di materiali e il ricovero di mezzi che non siano pertinenti alla conduzione agraria.

### Invasi irrigui

E' consentita la realizzazione di invasi irrigui mediante trasformazioni del suolo riconducibili alle ordinarie lavorazioni agricole.

La localizzazione degli impianti dovrà uniformarsi alla morfologia del terreno, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra necessari e le relative opere di contenimento.

### Piscine ed attrezzature

Nelle immediate pertinenze degli edifici è ammessa la realizzazione di n°1 piscina privata all'aperto completamente interrata, senza la creazione di volumetrie fuori terra anche per impianti tecnologici e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzate, con il divieto di abbattimento di piante e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto.

A servizio delle strutture ricettive (agriturismo e turismo rurale) è ammessa la realizzazione di n°1 piscina con le stesse prescrizioni di cui al comma precedente e di piccole attrezzature sportive e ludiche quali campi polivalenti (tennis, calcetto, pallavolo, ecc.) in prossimità degli edifici.

La scelta localizzativa degli impianti e l'uso dei materiali dovranno tendere ad un inserimento dei manufatti che provochi il minimo impatto ambientale possibile, attraverso il rispetto della morfologia del terreno, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra necessari e le relative opere di contenimento. Si prescrive l'uso dei materiali facenti parte della cultura architettonica del luogo.

La scelta localizzativa sarà comunque oggetto di progetto planivolumetrico da convenzionarsi con l'A.C.

#### Autorimesse pertinenziali

Negli edifici residenziali che ne sono sprovvisti ovvero in quei casi in cui non sia possibile ricavare le autorimesse in volumi esistenti è ammessa la costruzione di un'autorimessa pertinenziale per ogni edificio con altezza interna media di ml. 2,20 e superficie utile di mq. 25.

Il titolare della richiesta dovrà produrre atto d'obbligo con vincolo permanente di destinazione d'uso.

### **Art. 40 Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione**

I contenuti e le finalità del programma di miglioramento agricolo ambientale sono quelli definiti dall'art.42 della L.R. n.01/05, dal Regolamento di attuazione e dal PTC.

Il PMAA ha sempre valore di Piano Attuativo.

In particolare, tra l'altro, esso deve descrivere:

- la superficie fondiaria aziendale catastalmente individuata e restituita in cartografia tecnica regionale nella scala disponibile;
- le superfici agrarie effettivamente coltivate per ordinamenti colturali, le quantità e qualità delle produzioni aziendali per unità di superficie conseguite;
- la superficie a bosco con specifica delle forme di governo e dello stato di salute;
- le pratiche fitosanitarie impiegate;
- le ore di lavoro per addetto desunti dalla contabilità aziendale;
- il bilancio dell'azienda;
- le misure e i programmi di sicurezza sul lavoro;
- gli impianti finalizzati alla produzione e la dotazione di macchine;
- gli edifici esistenti con specifica della ubicazione, destinazione, volume singolo e complessivo, caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, stato di conservazione;
- lo stato dei luoghi in ordine ad allineamenti arborei ed arbustivi, individui arborei segnaletici, individui arborei monumentali, corsi d'acqua naturali e artificiali, sistemazioni agrarie storiche e loro stato di conservazione, manufatti ed opere d'arte di valore storico testimoniale, viabilità rurale.

Dovranno essere distinti edifici e terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione.

Il programma degli interventi previsti, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, deve specificare:

- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e, conseguentemente, le pratiche di difesa del suolo;
- le attività integrative ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione agli interventi in terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;
- l'impegno di manodopera in ore per ordinamento colturale;

- *il bilancio economico e la verifica della sua sostenibilità;*
- *la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;*
- *le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti.*

*Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita, di lavoro e della produzione. Deve inoltre indicare i tempi di attuazione e le fasi.*

*Il P.M.A.A. deve inoltre fornire la dimostrazione dell'osservanza, nella individuazione dell'area di pertinenza di edifici rurali soggetti a cambio di destinazione d'uso, dei criteri di aderenza all'andamento morfologico del suolo, al reticolo idrografico, alla geometria fondiaria persistente riferita al Catasto, alle configurazioni colturali esistenti.*

*In tutte le aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.M.A.A. e previa sottoscrizione di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale.*

*I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione del presente Regolamento urbanistico. Tali schemi devono, tra l'altro, assicurare oltre a quanto previsto dal PTC e dal Regolamento di attuazione, quanto previsto dalla LRT n°01/05 all'art. 41 nonché all'art. 42.*

**Titolo III**  
**Sistemi funzionali insediativi**  
**Capo 6**  
**Disciplina degli insediamenti**

**Art. 41 Classificazione delle componenti insediative**

*Nel presente Regolamento Urbanistico sono individuati i centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 1, punto 8 e dell'art. 4 del C.d.S.e dell'art.55 .2, lett. b) della LRT 01/05.*

*All'interno del territorio comunale, in funzione delle strategie individuate dal P.S., oltre agli edifici e manufatti sparsi ed agli ambiti storici, sono individuate le seguenti aree:*

- *Espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale;*
- *Attività urbane;*
- *Attività turistico-ricettive alberghiere;*
- *Insediamenti produttivi;*
- *Servizi ed attrezzature.*

**Art.42 Espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale.**

*Per espansioni periferiche si intendono le parti di territorio urbanizzate ed edificate in discontinuità spaziale rispetto ai nuclei storici, ma con un impianto urbano riconoscibile e densità edilizie medie.*

*Per queste porzioni di territorio urbanizzato il R.U. definisce le trasformazioni necessarie od opportune al fine di realizzare più equilibrati rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, anche attraverso dotazioni di spazi scoperti destinati alla fruizione pubblica o collettiva quantitativamente più consistenti e disposti in termini tali da migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano.*

**Destinazioni d'uso**

*Insediamenti residenziali, attività urbane, attività turistico-ricettive alberghiere (previo reperimento degli standards necessari).*

*Sono ammesse attività artigianali di modesta entità, di servizio, purché connesse e/o compatibili con la residenza, che non comportino alcun tipo di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico a terzi, al territorio ed all'ambiente circostante.*

*Esse devono costituire valida soluzione architettonica, non in contrasto con le tipologie residenziali esistenti, ed essere organicamente inserite nel contesto urbanistico.*

**Prescrizioni generali**

*Gli interventi ammessi non dovranno alterare la struttura urbanistica preesistente né la morfologia dell'ambiente.*

*Ove non esistono vincoli di allineamento sul fronte strada (precostituiti da edifici esistenti) dovrà essere osservata la distanza prescritta dal vigente RE.*

*Nel caso in cui nuovi interventi edilizi vengano ad inserirsi in una struttura urbanistica continua costituita da una schiera o da un insieme di edifici con uguale allineamento lungo strada, di cui l'area di intervento costituisce parte organica, è obbligatorio rispettare gli allineamenti precostituiti.*

*Nel caso si tratti di inserimento in una schiera continua è obbligatorio costruire sul confine.*

*I nuovi interventi edilizi non dovranno in alcun modo peggiorare le caratteristiche idrogeologiche di scolo e di raccolta delle acque superficiali.*

*La demolizione è ammissibile esclusivamente per edifici o parti di essi edificati dopo il 1940 e comunque del tutto privi di caratteri artistici, storici o testimoniali.*

*La ricostruzione deve comunque rispettare le caratteristiche generali (morfologiche, tipologiche e costruttive) dell'ambiente naturale e costruito circostante, anche in deroga alle distanze dai confini di zona e tra fabbricati, fatti salvi i diritti di terzi.*

#### Interventi su edifici esistenti

*Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia.*

#### Nuova edificazione

*Le schede urbanistiche allegate al presente RU individuano le aree per la nuova edificazione e riportano la quantità di SLP ammissibile per ogni intervento ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.*

*Gli interventi di nuova edificazione si attuano secondo quanto previsto da ogni singola scheda urbanistica.*

*Sono individuate con apposita grafia le lottizzazioni convenzionate completate o in corso di completamento. In quest'ultimo caso sono fatti salvi i permessi di costruire ancora da rilasciare per il completamento della zona, nel rispetto delle normative già approvate.*

### **Art.43 Attività Urbane**

*Le attività urbane sono strettamente legate alle aree residenziali e comprendono:*

- attività commerciali al dettaglio;*
- attività di vicinato per la vendita di prodotti alimentari;*
- attività per la ristorazione;*
- pubblici esercizi;*
- direzionale.*

*Le schede urbanistiche allegate al presente RU individuano le aree per la nuova edificazione e riportano la quantità di SLP ammissibile per ogni intervento ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.*

*Gli interventi di nuova edificazione si attuano secondo quanto previsto da ogni singola scheda urbanistica.*

### **Art.44 Attività turistico-ricettive alberghiere**

*Rendere sostenibile lo sviluppo turistico e la realizzazione di attrezzature turistiche sia nei centri abitati, che nel territorio rurale è obiettivo primario del presente Regolamento, e riguarda le attrezzature già realizzate, le attrezzature in corso di realizzazione e le eventualità di sviluppo futuro.*

*Poiché il turismo è una delle principali risorse ed occasione di sviluppo di questo territorio, è necessario che le sue forme siano coerenti e sostenibili con le risorse del territorio stesso e che non distruggano in maniera irreparabile gli equilibri tra ambiente, risorse ed insediamenti.*

#### Interventi su edifici esistenti

*Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia.*

#### Nuova edificazione

*Le schede urbanistiche allegate al presente RU individuano le aree per la nuova edificazione e riportano la quantità di SLP ammissibile per ogni intervento. ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.*

*Gli interventi di nuova edificazione si attuano secondo quanto previsto da ogni singola scheda urbanistica.*

#### **Art.45 Insedimenti produttivi - Caratteri generali ed obiettivi degli interventi**

*Tali aree comprendono le parti di territorio destinate agli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali e servizi connessi, al commercio, ad altre attività a servizio delle aree produttive.*

*Le aree produttive sono suddivise in 3 ambiti:*

- aree monofunzionali;*
- zone artigianali di servizio;*
- zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici;*

##### Prescrizioni generali

*Per i nuovi insediamenti previsti negli ambiti di cui al presente articolo, la superficie, da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore a quanto previsto dall'art.61 delle presenti Norme.*

*Il distacco minimo da rispettarsi tra fabbricati insistenti su lotti diversi, o tra fabbricati insistenti sullo stesso lotto ma con destinazioni d'uso diverse, è di mi. 10,00.*

*Distacchi inferiori sono ammessi all'interno dello stesso lotto, fra edifici a destinazione produttiva per esigenze del ciclo produttivo.*

*L'emissione di acque, liquami, polveri, fumi etc. dovrà avvenire conformemente alle vigenti leggi e regolamenti antinquinamento riguardanti l'immissione di rifiuti e scarichi industriali nell'aria, nell'acqua e nel suolo.*

*Per tutte le aree sono fatti salvi, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, le prescrizioni e le procedure d'intervento, i progetti ed i Piani attuativi già approvati.*

#### **Art.46 Aree Monofunzionali**

*Per aree monofunzionali si intendono le parti di territorio, anche già urbanizzate ed edificate, specifiche dei siti delle centrali geotermoelettriche, dislocate prevalentemente nella parte nord-est del territorio comunale e funzionalmente legate alla presenza di vapori endogeni.*

*Dette aree per la particolare funzione a cui sono destinate e per le sperimentazioni svolte dall'Ente preposto, possono essere anche destinate all'uso ed alla installazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (eolico, solare).*

*Nella eventuale individuazione di nuove aree per lo sfruttamento delle energie alternative dovranno essere privilegiati quei siti ove siano presenti manufatti attinenti la produzione industriale.*

*Qualora detti impianti debbano occupare nuove aree, dovranno essere attentamente valutate le implicazioni di carattere ambientale.*

##### Destinazioni d'uso

*Attività geotermica, eolica, solare.*

*Nell'ambito dell'unità produttiva sono ammessi locali per gli uffici, sale per attività dimostrative, percorsi di visita didattici, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, per carico e scarico merci, serbatoi, laboratori, officine e quanto altro inerente al processo produttivo industriale.*

##### Procedure di intervento

*Ai sensi e per gli effetti della LR.n. 01/05, le opere, corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sono definite dal RE.*

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'accordo di pianificazione.

Prescrizioni

H max = ml. 12,00 esclusi impianti tecnologici indispensabili al ciclo produttivo

Distanza minima dai confini = ml. 7,50

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 salvo distanze maggiori previste dal piano urbanistico per fasce di rispetto stradale.

Tipologie edilizie = capannoni, padiglioni, magazzini, edifici multipiani, refrigeranti etc.

E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici in modo da ottenere la concentrazione di almeno l'80% degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade.

Qualora eventuali costruzioni ed impianti risultassero particolarmente impattanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico, si dovrà valutare attentamente il sito in modo da collocare i manufatti in posizione il più possibile protetta alla vista da luoghi panoramici; è prescritto inoltre l'uso di siepi sempreverdi e la messa a dimora di alberature di alto fusto tipiche della zona. I colori saranno di volta in volta concordati con il S.T.C..

**Art.47 Attrezzature ed impianti relativi a vapordotti boccapozzi e pozzi per uso industriale.**

Le nuove attrezzature e gli impianti relativi a vapordotti, boccapozzi e pozzi per uso industriale possono essere localizzati all'interno della concessione mineraria in particolare nell'UTOE n° 5.

Per gli impianti esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, e, ove necessario, interventi atti a mitigare l'impatto ambientale.

Per la localizzazione di nuovi impianti e/o la modifica di quelli esistenti, in relazione allo sfruttamento delle risorse endogene, si dovranno privilegiare i percorsi privi di vegetazione arborea, ove tale possibilità non potesse essere perseguita si studieranno percorsi di attraversamento di aree boscate che consentano il minore impatto possibile; nei casi di attraversamento di arterie di traffico si prevederanno percorsi interrati.

I vapordotti dovranno essere opportunamente contestualizzati con la vegetazione esistente avendo cura di scegliere colorazioni che tengano conto dell'aspetto vegetazionale prevalente, previo parere del S.T.C.

Le aree dei boccapozzi dovranno essere opportunamente recintate e schermate con essenze arbustive autoctone sempreverdi, ove, per motivi tecnici, si renda necessaria l'installazione di speciali silenziatori e/o depuratori di fluido essi dovranno essere soggetti a verifica dal punto di vista dell'impatto acustico e, se del caso, dovranno essere previsti gli opportuni accorgimenti per l'abbattimento del rumore.

Nelle zone in cui è consentita la installazione di detti impianti è prescritta una distanza minima di ml. 200 dagli edifici destinati ad ospitare persone.

Per gli edifici ricadenti a distanza inferiore a ml. 20 dalle linee dei vapordotti o dai siti dei pozzi, ma con destinazione d'uso originale diversa o comunque non affine alle specifiche di zona, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. In alternativa, ove indicato dal presente R.U., sarà possibile richiedere all'Amministrazione Comunale il permesso di costruire a norma dell'art.78 comma 1, lett h) della LRT n°01/05 per la realizzazione del nuovo edificio in zona limitrofa, previa demolizione di quello esistente.

**Art.48 Zone artigianali di servizio.**

Per aree artigianali di servizio si intendono quelle parti del territorio in cui si devono svolgere tutte quelle attività di supporto alla vita dei centri abitati purché non rumorose e/o inquinanti.

#### Destinazioni d'uso

Fabbricati per l'artigianato di servizio.

#### Procedure di intervento

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento mediante Permesso di costruire, previo Piano Attuativo convenzionato secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

### **Art.49 Zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici**

Sono aree prossime a centrali esistenti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche a fini non elettrici .

#### Destinazioni d'uso

In tali zone sono ammessi insediamenti produttivi di carattere industriale o artigianale che utilizzino tecnologie legate allo sfruttamento delle risorse geotermiche e che mirino allo studio dell'applicazione di tali risorse.

#### Procedure di intervento

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento mediante Permesso di costruire, previo Piano Attuativo convenzionato secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

### **Art.50 Servizi ed Attrezzature - Caratteri generali ed obiettivi degli interventi**

Gli ambiti per servizi ed attrezzature comprendono le parti di territorio di uso pubblico, destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, da attuarsi con interventi di iniziativa prevalentemente pubblica.

Detti ambiti sono suddivisi nel modo seguente:

- Attrezzature ed impianti pubblici;
- Attrezzature scolastiche;
- Attrezzature sportive;
- Parcheggi;
- Attrezzature di interesse generale;
- VP: Verde pubblico;
- Sistema infrastrutturale.

#### Procedure di intervento

Per gli edifici ricadenti nelle zone destinate a servizi ed attrezzature, ma con destinazione d'uso originale diversa o comunque non affine alle specifiche di zona, fino all'attuazione delle procedure di esproprio, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per i servizi ed attrezzature esistenti e per gli interventi di nuova edificazione ne è prescritta la realizzazione mediante progetto esecutivo curato dall'A.C., secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

### **Art.51 Ambiti per attrezzature pubbliche**

#### Destinazione d'uso

Attrezzature e servizi pubblici quali:

Uffici amministrativi, attrezzature e servizi culturali, sociali, religiosi, assistenziali, sanitari, protezione civile, cimiteri, impianti tecnologici, parcheggio e manutenzione mezzi pubblici etc.

Il tipo di attrezzature da insediare in ogni singolo ambito dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U., secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68.

Attrezzature esistenti e/o di progetto:

- 1) Magazzini Comunali
- 2) Centro raccolta rifiuti
- 5) Cimiteri
- 8) Depuratori

#### **Art.52 Ambiti per attrezzature scolastiche**

##### Destinazione d'uso

Attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado (Asili Nido e Scuole Materne, Scuole Elementari e Medie, altre Scuole ed Istituti di carattere pubblico).

Il tipo di attrezzature scolastiche da insediare in ogni singolo ambito dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del Piano, secondo le esigenze rilevate.

Attrezzature esistenti:

- 11) Ambito per attrezzature scolastiche

#### **Art.53 Ambiti per attrezzature sportive e ludiche**

##### Destinazioni d'uso e prescrizioni particolari

Le zone per attrezzature sportive sono individuate con apposita simbologia; in queste aree devono essere realizzati spazi ed impianti per lo svolgimento di attività sportive specifiche; attrezzature per il gioco e il tempo libero; adeguati spazi per il parcheggio in relazione all'uso specifico della zona e delle zone limitrofe. Per gli edifici e gli impianti coperti è prescritta la distanza minima dai confini e dalle strade = mi. 5,00.

Eventuali edifici esistenti possono essere recuperati per le destinazioni d'uso previste. Eventuali alberature ad alto fusto esistenti non possono essere abbattute.

Il tipo di attrezzature da insediare in ogni singolo ambito dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U., secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68, con volumetrie funzionali al tipo di intervento.

Attrezzature esistenti:

- 3) Campo sportivo comunale
- 4) Campetto sportivo

#### **Art.54 Parcheggi**

##### Prescrizioni generali

Se nelle zone destinate a parcheggio vi sono alberature ad alto fusto esistenti, è prescritto in ogni caso il loro mantenimento vincolando ad esso la progettazione dell'area.

Il parcheggio dovrà di norma essere previsto di tipo alberato, le alberature esistenti possono costituire in parte o del tutto le piantumazioni prescritte.

*Le aree di parcheggio non devono in alcun modo peggiorare le caratteristiche idrogeologiche del terreno, e per esse deve essere previsto un adeguato sistema di raccolta e scolo delle acque superficiali. I parcheggi previsti in aree non urbane devono essere realizzati con materiali e tecnologie adeguate a garantire la permeabilità del terreno alle acque superficiali.*

*In riferimento alla acclività delle localizzazioni, potranno essere proposte soluzioni che consentano la realizzazione di parcheggi multipiano anche seminterrati.*

*- Parcheggi (P)*

*I parcheggi individuati nello strumento urbanistico soddisfano le disposizioni di cui al DM 1444/68.*

*In fase esecutiva potranno introdursi modificazioni alla forma interna per esigenze tecnico-costruttive.*

#### Procedure di intervento

*Progetto comunale Esecutivo secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.*

*Attrezzature esistenti e/o di progetto:*

6) parcheggio

### **Art.55 Ambiti per attrezzature di interesse generale**

*Questo ambito comprende le parti di territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi anche a carattere privato ma di interesse generale.*

*La relativa scheda urbanistiche allegata al presente RU individua le aree per la nuova edificazione e riporta la quantità di SLP ammissibile ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.*

*Le aree libere non destinate a viabilità e parcheggi devono essere opportunamente sistemate a giardino attraverso la piantumazione di essenze tipiche del luogo.*

*Attrezzature esistenti e/o di progetto:*

9) attrezzature di interesse generale

10) centro naturale commerciale

### **Art.56 Verde pubblico**

*Zone a verde pubblico: in corrispondenza della relativa simbologia devono essere messe a dimora essenze ad alto fusto tipiche del luogo.*

*Nel caso di fasce alberate in aree urbane devono essere realizzate aiuole di verde della profondità indicata in cartografia di RU, con piantumazione di filari di essenze ad alto fusto tipiche del luogo.*

*Attrezzature esistenti e/o di progetto:*

7) verde pubblico

### **Art.57 Sistema infrastrutturale**

*La viabilità principale del territorio comunale è quella definita dal Piano Strutturale. Gli interventi di manutenzione, di modificazione o di nuova realizzazione dei tracciati spettano di norma al Comune o agli Enti competenti istituzionalmente. Fermi restando i tracciati contenuti nel presente R.U., la definizione di nuova viabilità potrà avvenire mediante specifico progetto, sulla base del quale dovranno essere precisati gli assetti del sedime interessato in relazione alle aree ed al patrimonio edilizio esistente o di nuova previsione.*

Quando rivestano caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati i seguenti elementi:

- i caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno.

#### **Art.58 Trasporto di energia**

La costruzione di linee ad alta e media tensione deve tener conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Le linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale a patto che si proceda per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

#### **Art.59 Aree per la distribuzione di carburanti**

Nel territorio comunale è stato individuato un impianto per la distribuzione dei carburanti. Le caratteristiche prestazionali dell'impianto deve rispettare la normativa vigente.

La relativa scheda urbanistiche allegata al presente RU individua le aree per la nuova edificazione e riporta la quantità di SLP ammissibile.

#### **Art.60 Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni**

Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

Capoluogo e frazioni (identificabili con il limite dei centri abitati);

Parchi e riserve;

Pertinenze degli edifici del territorio agricolo;

Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritto il rispetto dell'art. 15, punto 2 delle presenti norme.

#### **Art. 61 Parametri e standards urbanistici.**

L'edificazione e l'urbanizzazione, nelle aree in cui le presenti Norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata dai seguenti parametri e standards.

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dal RE.

In riferimento alle varie aree sono dettati i seguenti standards:

##### **a) insediamenti residenziali:**

- istruzione mq. 4,5/ab
- attrezzature collettive mq. 3,5/ab
- verde pubblico mq. 12,5/ab
- parcheggi pubblici mq. 3,5/ab

##### **b) insediamenti produttivi, artigianali e industriali:**

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade),

non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

**c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:**

per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; per i centri storici e per le espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

**d) insediamenti a carattere turistico ricettivo:**

- un posto macchina per ogni camera più mq. 1.00/mc. 10 dei volumi di servizio.

- un posto macchina per quattro posti a tavola.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

### **Capo 7 – Disposizioni particolari**

#### **Art.62 La Mappa di accessibilità urbana**

Ai sensi dell'art. 55 della L.R.T.n° 1/05, il R.U. individua e definisce il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

La Mappa di accessibilità urbana contiene il censimento degli spazi urbani pubblici e/o di uso pubblico di cui dovrà essere garantita un'adeguata fruibilità da parte di tutti i cittadini.

Per ottenere la fruibilità della città da parte di tutti è necessario che, nei limiti del possibile, siano eliminati tre elementi: barriere architettoniche, fonti di pericolo, e fonti di affaticamento, soprattutto nelle realtà urbane come quella in esame dove la popolazione si caratterizza per un alto indice di vecchiaia.

Assumendo i contenuti della legislazione vigente in materia, la mappa di accessibilità facente parte del presente regolamento urbanistico ha la funzione di censimento degli spazi pubblici e/o di uso pubblico presenti nei centri urbani e nel territorio.

Gli spazi censiti, allo stato attuale, presentano barriere architettoniche, fonti di pericolo e fonti di affaticamento che dovranno essere opportunamente rilevate, studiate ed eliminate nei limiti imposti dalla morfologia dei luoghi.

#### **Art. 63 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni**

##### Funzioni Principali

L'indicazione della distribuzione e localizzazione delle funzioni è redatta ai sensi dell'art. 58 della LRT n°01/05 e s.m.i. e la disciplina delle funzioni ed i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili.

Dette indicazioni si applicano nell'ambito delle UTOE per la riqualificazione degli insediamenti esistenti. Inoltre disciplinano i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili attraverso:

- la definizione delle funzioni ammesse nelle diverse parti del territorio;
- le quantità per ciascuna funzione ammessa.

La destinazione d'uso è l'insieme delle funzioni previste e/o ammesse per un ambito urbano, un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di essi, e/o singoli immobili.

Le destinazioni d'uso principali sono:

- R – Residenza: abitazioni, spazi di pertinenza della residenza, come parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché le attrezzature di uso comune come locale lavanderia, spazi per giochi, spazi condominiali, giardini.*
- AA - Attività artigianali: attività artigianali, deposito e stoccaggio all'aperto e al coperto legato all'attività produttiva;*
- AP - Attività produttive: attività pertinenti lo sfruttamento delle risorse geo-termiche;*
- AU - Attività urbane: attività commerciali al dettaglio, unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione, pubblici esercizi, direzionale;*
- T – Attività ricettive alberghiere come definite dalla LRT n°42/2000 e s.m.i.;*
- S – Servizi: Standards a livello comunale:*
- *istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);*
  - *attrezzature di interesse comune ( attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici P.T., protezione civile);*
  - *parchi gioco e giardini, spazi pubblici alberati;*
  - *sport;*
  - *parcheggi;*
- Attrezzature di interesse generale:*
- *altre attrezzature: culturali, amministrative, socio-sanitarie, impianti urbani, ecc.;*
  - *parchi territoriali.*
- Standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili:*
- *attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;*
  - *verde pubblico e impianti sportivi;*
  - *parcheggi.*
- Standard per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e assimilabili:*
- *attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;*
  - *verde pubblico e impianti sportivi;*
  - *parcheggi.*
- E – Attività agricole: Attività produttive agricole, coltivazioni agrarie, allevamenti ed attività funzionalmente connesse con le attività agricole; abitazioni per operatori agricoli, agriturismo ed attività connesse per il tempo libero, legate alla manutenzione dei fondi agricoli ed altre attività compatibili di tipo ricreativo e sportivo.*

### Suddivisione del territorio

#### UTOE 1 – Canneto

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere da recupero;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### UTOE 2 – Monterufoli/Caselli

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere da recupero;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

*Tutela e valorizzazione della riserva secondo la disciplina vigente emanata dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina.*

*Sono ammesse le destinazioni esistenti; in particolare per la destinazione d'uso ricettiva si rimanda ai regolamenti di attuazione degli Enti preposti.*

#### UTOE 3 – La Miniera/Poggio al Ginepro

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere da recupero;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

*Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale. Riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

#### UTOE 4 – Poggio al Cerro/Le Ville

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere da recupero;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

*Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale. Riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

#### UTOE 5 – Monte di Canneto

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere da recupero;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

*AA - Attività artigianali;*

*AP - Attività produttive.*

#### UTOE 6 – Monteverdi

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### UTOE 7 – via Maremmana

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere;*

*Agricampeggio;*

*Aree di sosta*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### UTOE 8 – Poggio Castelluccio/Capanne

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### UTOE 9 – Gualda

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### UTOE 10 – La Badia

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### UTOE 11 – Macchia Lupaia

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere solo da recupero;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

*Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale. Riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

#### UTOE 12 – Consalvo - Pratella

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:*

*R – residenza da recupero;*

*S – servizi;*

*T – attività ricettive alberghiere;*

*AU – attività urbane;*

*E – attività agricole;*

#### Mutamenti di destinazioni d'uso

*Si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq. anche con più interventi successivi.*

*Viene considerata destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'adozione del RU.*

*Il cambiamento di destinazione d'uso a residenza è consentito nei limiti imposti dal dimensionamento del RU.*

## Schede delle UTOE

Per ogni UTOE sono stabilite le superfici, riferite alle varie destinazioni, da impegnare nel presente RU.

In riferimento alla potenzialità residenziale si precisa che a fronte di 100 abitanti teorici insediabili nell'arco temporale di validità del primo RU, in conformità a quanto previsto dal PS (v. art.52 NTA/PS) sarà possibile realizzare mq. 5.300 di SLP, pari al 40% del dimensionamento globale del PS e corrispondente a 53 mq./ab..

In merito ai parametri dimensionali, viene data una flessibilità in aumento fino ad un massimo del 10%.

Nella quota di 53 mq/ab. sono comprese anche le attività urbane di supporto alla residenza (esercizi commerciali di vicinato, attività direzionali, attività private di servizio) in quota variabile secondo le esigenze di ogni singolo intervento ed in considerazione della presenza di tali attività nella zona.

RAPPORTO MASSIMO ABITANTE (MQ di SLP ) E ATTIVITA' URBANE	MQ 40 + MQ 13	MQ 53
RAPPORTO MINIMO ABITANTE (MQ di SLP ) E ATTIVITA' URBANE	MQ 50 + MQ 3	MQ 53

La quota destinata di volta in volta alle attività urbane sarà impiegata nell'intervento edilizio, altrimenti tornerà nella disponibilità generale del dimensionamento riferito alle attività urbane afferente quell'Utoe.

Della disponibilità di tale percentuale si da conto di volta in volta per ogni singolo intervento.

La quota di attività urbane a disposizione per ogni singola Utoe potrà essere gestita anche per cambi di destinazione d'uso verso le attività urbane nell'ambito del P.E.E.

La potenzialità turistico ricettiva è stata calcolata considerando compresa in tale superficie spazi complementari all'offerta turistica e sportiva.

La quota destinata alle attività complementari all'offerta turistica, non utilizzata nell'intervento edilizio, tornerà nella disponibilità generale del dimensionamento riferito a quel tipo di attività afferente quell'Utoe.

Gli schemi tipologici proposti nelle schede non sono da ritenersi vincolanti.

Legenda:

SR: saturazione residenziale.

PAR: piano attuativo a carattere residenziale.

AU: attività urbane.

TR: nuove previsioni a carattere turistico ricettivo.

PAA: piano attuativo a carattere artigianale.

S: servizi

V privato: verde privato.

SE: serre.

Strade