COMUNE DI CAPANNOLI

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE PER AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Gruppo di lavoro per la redazione della variante:

Ufficio Urbanistica Comunale- capogruppo arch. Maria Antonietta Vocino

Supporto per gli aspetti geologici Studio Geoprogetti - dott Emilio Pistilli

Supporto per gli aspetti idrologici ed idraulici Ing Jacopo Taccini

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Maria Antonietta Vocino

procedimento di formazione ed approvazione della variante:

Adozione: Del. C.C. n. 52 del 29/12/2016

Approvazione: Del. C.C. n. del

Elaborato modificato a seguito accoglimento delle osservazioni/contributi

NB: le modifiche introdotte a seguito accoglimento osservazioni /contributi sono riportate con colore giallo doppio barrato e verde

SOMMARIO

TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -Finalità e caratteristiche del R.U.
Art. 2 -Elaborati
Art. 3 -Validità ed efficacia

TITOLO II -STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 4 -La struttura del R.U. e gli ambiti territoriali. Le invarianti territoriali
Art. 5 -Le Unità Territoriali Ambientali (UTA)
Art. 6 -Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)
Art. 7 -I centri abitati
Art. 8 -Gli ambiti della conservazione
Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione
Art. 10 -Gli ambiti della valorizzazione e gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio
Art. 11 -Gli ambiti della riqualificazione
Art. 12 -Gli ambiti della trasformazione
Art. 13 -Le aree destinate ad attività economiche e miste
Art. 14 -Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico
Art. 15 – Ambiti destinati ad usi ed attività di interesse generale
Art. 16 -Aree per campi sosta nomadi (LRT 17/1988)
Art. 17 -Le fasce di contestualizzazione degli interventi di progetto

TITOLO III - IL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Art. 18 -Il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
Art. 19 -Il mutamento di destinazione d'uso e delle funzioni
Art. 20 -Gli annessi agricoli, i manufatti per l'agricoltura amatoriale, i manufatti pertinenziali o autonomi, le serre
Art. 21 -I manufatti allo stato di rudere

TITOLO IV -IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 22 -Le aree boscate
Art. 23 -Le aree tartufigene
Art. 24 -Le aree ad esclusiva funzione agricola.- PAPMAA. - Nuove costruzioni per usi agricoli
Art. 25 -Le aree a prevalente funzione agricola
Art. 26 -Ambito paesaggistico del versante collinare

Art. 27 -Ambito paesaggistico della pianura
Art. 28 - Disciplina dell'attività agrituristica
Art. 29 -Divieto di ingresso nei fondi altrui: chiusura del fondo e recinzione tartufaie.

TITOLO V - LE UNITA' TERRITORIALI AMBIENTALI E LE UTOE

Sez. I – Capannoli
Art. 30 - L'UTOE Capannoli

Sez. II – La pianura dell'Era
Art. 31 -L'UTA della pianura dell'Era
Art. 32 -L'UTOE Attività strategiche aviosuperficie
Art. 33 -L'UTOE per attività produttive – Zona produttiva

Sez. III – Santo Pietro Belvedere
Art. 34 -L'UTA della collina di Santo Pietro Belvedere Art. 35 -L'UTOE Santo Pietro Belvedere

TITOLO VI – MISURE PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE. NUOVE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ. LE PISTE CICLABILI E LA VIABILITÀ TERRITORIALE DELLA PIANA

Art. 36 – permeabilità ecologica/ azioni di mitigazione. Mobilità sostenibile ed accessibilità. Percorsi ciclabili, escursionistici, pedonali
Art. 37 - La nuova viabilità territoriale della piana
Art. 38 - Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto

TITOLO VII – IL NUOVO POLO SCOLASTICO E IL RECUPERO DELLA EX-SCUOLA ELEMENTARE SULLA VOLTERRANA

Art. 39 -Il nuovo polo scolastico
Art. 40 -Il recupero della ex-scuola elementare

TITOLO VIII -STANDARD, SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO, INTERVENTI SPECIALI

Art. 41 -Attrezzature, servizi ed attività pubbliche e di interesse pubblico, sistemi di depurazione
Art. 42 -Orti periurbani
Art. 43 -Barriere architettoniche
Art. 44 -Impianti di distribuzione carburante
Art. 45 -Aree cimiteriali

Art. 46 -Impianti equestri e di maneggio
Art. 47 Ex discarica comunale in Località Querciasecca

TITOLO IX -TUTELE E VINCOLI

Art. 48 - Vincolo storico artistico
Art. 49 - Vincolo paesaggistico, la mitigazione del rischio idraulico e zone di rispetto delle casse di esondazione e/o espansione
Art. 50 - Ritrovamenti archeologici
Art. 51 - Attitudine alla trasformazione
Art. 52 - Fattibilità delle trasformazioni
Art. 53 - Condizioni alla trasformabilità

TITOLO X - MODALITA' DI ATTUAZIONE - GESTIONE DEL R.U. E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 54 -Strumenti attuativi ed ambiti di progettazione unitaria. Utilizzazione degli indici. Tolleranze costruttive. Perequazione. Cohousing
Art. 55 -Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione
Art. 56 -Gestione del R.U. - **Rinvio dinamico**
Art. 57 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie. L'allevamento esistente nel centro abitato del capoluogo comunale

ALLEGATI

Allegato **n. 1** – Schede norma
Allegato **n. 2** – Normative speciali di ambito agricolo

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e caratteristiche del R.U.

1. Il Regolamento Urbanistico (d'ora in poi denominato R.U.) costituisce atto di governo del territorio ai sensi della Legge Regionale Toscana n. ~~1 del 3 gennaio 2005, Norme per il governo del territorio, titolo V, capo III, artt. 52-64~~. 65 del 10 novembre 2014, Norme per il governo del territorio.
2. Il R.U. specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale del Comune di Capannoli e persegue, ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del P.S. medesimo, la realizzazione dello sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
3. Il R.U. disciplina gli interventi sul sistema insediativo ed attua la salvaguardia del patrimonio ambientale secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale.
4. Attua la perequazione ai sensi della legge regionale n. ~~1/2005~~ 65/2014 nella gestione e nella attuazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.
5. Si intendono integralmente richiamate le norme contenute nei Regolamenti di attuazione emanati dalla Regione Toscana e le disposizioni contenute nei Piani e Programmi sovraordinati.

~~in attuazione della LRT 1/2005 (pubblicati sul BURT n. 2 del 14 febbraio 2007) e successive modifiche ed integrazioni:~~

- ~~DPGR 9 febbraio 2007 n. 2/R, Disposizioni di attuazione dell''art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;~~
- ~~DPGR 9 febbraio 2007 n. 3/R, Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio);~~
- ~~DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R, Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata;~~
- ~~DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio);~~
- ~~DPGR 9 febbraio 2007 n. 6/R, Regolamento di attuazione dell'art. 29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) – Disciplina del sistema informativo geografico regionale;~~
- ~~Circolare illustrativa dell'art. 44 della LRT 1/2005 del 5.11.2007 N° 777.~~

~~6. Si intendono altresì integralmente richiamate le disposizioni contenute nel:~~

- ~~PIT della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007;~~
- ~~PTCP di Pisa, approvato con Del. C.P. n. 100 del 27 luglio 2006.~~

Art. 2 - Elaborati

1. ~~Ai sensi dell'art. 55 della legge regionale n. 1 del 2005, i~~ Il Regolamento Urbanistico è composto dai seguenti elaborati:

ASPETTI URBANISTICI

1) Relazione

2) Cartografia del R.U., così definita:

Tavole di progetto:

Tavola 1 –	Il territorio comunale nord	scala 1:5.000
Tavola 2 –	Il territorio comunale sud	scala 1:5.000
Tavola 3 –	Capannoli nord	scala 1:2.000
Tavola 4 –	Capannoli sud	scala 1:2.000
Tavola 5 –	Santo Pietro Belvedere	scala 1:2.000

3) Norme Tecniche di Attuazione;

4) ~~Relazione di sintesi della valutazione integrata del RU~~ VAS parte prima e parte seconda

5) Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (Linee guida, NTA, cartografia)

Documenti allegati

1. Schede delle invarianti strutturali
2. Dimensionamento delle previsioni del RU e verifica standards urbanistici
3. Elenco delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
4. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.A.B.A.)

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

A	Carta del reticolo idraulico minore – aggiornamento del quadro conoscitivo del PS (ex tav. 1 – Studio idraulico)	Scala 1:5000
B	Carta della pericolosità idraulica DPGR 26/R	Scala 1:10.000
C1	Carta della fattibilità – UTOE Capannoli ed aree strategiche	Scala 1:5000
C2	Carta della fattibilità – UTOE Santo Pietro	Scala 1:5000
D	Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale – ZMPSL	Scala 1:5000
E	Carta della pericolosità geomorfologia ai sensi del DPGR N. 26/R	Scala 1:10.000

Documenti allegati

1.Relazione con allegato relativo alla AUP 3.3 Via della Resistenza

2.Elaborato integrativo dello studio idraulico allegato al PS (art. 13 NTA del PS)

3. Studio geologico di supporto alla variante manutentiva (2013)

4. Studio geologico ed idraulico di supporto alla variante per aggiornamento quinquennale

APPROFONDIMENTO Q.C. DEL P.A.I. (ART. 27 E 32 NTA DEL P.A.I.)

Relazione idrologica-idraulica

Tav. 3 Aree inondabili con TR 30 anni	scala 1:10.000
Tav. 4 Aree inondabili con TR 100 anni	scala 1:10.000
Tav. 5 Aree inondabili con TR 200 anni	scala 1:10.000
Tav. 6 Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I.	scala 1:10.000

Documenti allegati

1. Relazione
2. Elaborato integrativo dello studio idraulico allegato al PS (art. 13 NTA del PS)

Art. 3 - Validità ed efficacia

1. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto dai commi 8, 9, 10 , 11 dell'art 95 della ~~4, 5, 6 e 7 dell'art. 55,~~ legge regionale n. ~~1 del 2005~~. 65/2014.
2. Il RU evidenzia, nel quadro strategico quinquennale, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il saldo residuo rispetto alla capacità complessiva.
3. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.
4. Ai sensi dell'art. ~~55, comma 4, LRT 1/2005~~ 95 comma 8 della LRT 65/2014, le previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati ad 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, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
5. In ordine all'efficacia delle singole disposizioni, così come previsto dal P.S., le presenti normative tecniche di attuazione possono qualificarsi come:
   - disposizioni generali, finalizzate ad esplicitare principi, obiettivi, criteri guida e modalità di attuazione;
   - prescrizioni, rivolte ad introdurre norme immediatamente efficaci nonché vincoli volti a recepire e dare attuazione a previsioni espresse da strumenti sovraordinati;
   - salvaguardie, volte a preservare il territorio da usi incompatibili nelle more di definizione di strumenti ed atti di pianificazione e di governo del territorio.

6. Le singole disposizioni possono contenere una parte descrittiva volta a definire l'ambito di applicazione della norma o connotare parti ed elementi della struttura del territorio.

TITOLO II - STRUTTURA DEL R.U.

Art. 4 - La struttura del R.U. e gli ambiti territoriali: le invarianti territoriali

1. Le Unità Territoriali Ambientali (UTA) e le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), così come individuate nel P.S., costituiscono riferimento essenziale per la redazione del presente R.U. al fine di garantire la tutela del territorio agricolo e del paesaggio nonché la valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente.
2. All'interno del perimetro delle UTOE, la disciplina urbanistica degli interventi è definita tenendo conto delle problematiche morfologiche e funzionali e inquadrata in distinti ambiti territoriali così definiti:
   - ambiti della conservazione, finalizzati a garantire la tutela, la conservazione e il restauro dei centri e dei nuclei storici;
   - ambiti della valorizzazione, finalizzati a promuovere la messa in valore delle risorse insediative del territorio;
   - ambiti della trasformazione finalizzati alla riorganizzazione e trasformazione anche edificatoria di porzioni di territorio urbano o contiguo ai centri abitati;
   - ambiti della riqualificazione, destinati a favorire la realizzazione integrati di recupero del patrimonio ambientale e territoriale;
   - tessuti non residenziali, tessuti per attività produttive;
   - forme dello spazio aperto, aree verdi e pavimentate di uso pubblico e infrastrutture per la mobilità;
   - aree per infrastrutture, impianti e servizi, destinati a garantire una buona dotazione di standard ed infrastrutture.
3. All'esterno del perimetro delle UTOE, il territorio risulta articolato nei seguenti ambiti:
   - unità territoriali ambientali (UTA);
   - territorio agricolo;
   - aree tartufigene;
   - aree boscate;
   - ambiti di valore paesaggistico ed ambientale.
4. Per ciascun ambito sono individuate categorie d'intervento e destinazioni urbanistiche al fine di conseguire gli obiettivi prefissati dal PS e valorizzare le invarianti in esso individuate.
5. Nell'ambito del RU in attuazione del PS sono individuate e disciplinate le invarianti territoriali (si veda apposite schede delle invarianti strutturali del patrimonio architettonico).

Art. 5 - Le Unità Territoriali Ambientali (UTA)

1. Ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del P.S., le Unità Territoriali Ambientali (UTA) costituiscono la maglia territoriale di riferimento delle UTOE e nel contempo rappresentano l'elemento di raccordo strutturante con il contesto territoriale ed ambientale.
2. Le UTA individuate nel presente RU sono:
   - UTA della pianura dell'Era;
   - UTA di Santo Pietro Belvedere.
3. Le UTA sono singolarmente disciplinate nelle sezioni specifiche delle presenti norme in riferimento alla necessità di promuovere:
   - la riqualificazione dei contesti paesaggistici nell'abitare il territorio;
   - le trasformazioni territoriali ed ambientali finalizzate a garantire la capitalizzazione dei benefici delle singole trasformazioni alla scala territoriale riguardo il patrimonio ambientale e culturale;
   - la definizione di singoli progetti integrati.
4. Nelle UTA sono promossi gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente previo inquadramento del singolo intervento rispetto le proprie pertinenze territoriali ed ambientali e previa verifica del sistema delle infrastrutture e dei servizi.
5. Sono consentite le destinazioni indicate nel P.S. quali: residenza, servizi, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato, attività agrituristica, attività turistico ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti (LRT 89/1998 come modificata ed integrata dalla LRT 67/2004), attività agricole, attività commerciali, interventi pubblici e di pubblico interesse.
6. Ciascun intervento di nuova costruzione è da sottoporre a Verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

Art. 6 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il R.U. recepisce le Unità territoriali organiche elementari (UTOE) definite nell'ambito del P.S. vigente e così definite:
   - UTOE Capannoli;
   - UTOE strategica aviosuperficie;
   - UTOE strategica attività produttive;
   - UTOE Santo Pietro Belvedere.
2. Per ciascuna UTOE il R.U. provvede a delineare e definire:
   - le forme del costruito e le forme dello spazio aperto;
   - gli ambiti della conservazione, della valorizzazione, della trasformazione e della riqualificazione del territorio;
   - i servizi, le aree commerciali, le attrezzature ricettive esistenti e di progetto;

- le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;
- il perimetro dei centri abitati;
- gli indirizzi di recupero, valorizzazione e riqualificazione dei singoli assetti;
- le strategie di intervento;
- gli interventi a carattere ambientale;
- le condizioni di criticità delle risorse e le condizioni di trasformabilità;
- per i singoli interventi progettuali si fa rinvio ai dati urbanistici e dimensionali, alle prescrizioni morfologiche ed ambientali ed alle apposite schede norma riportate in allegato alle presenti norme.

Art. 7 - I centri abitati

1. Il R.U. contiene, nella cartografia allegata al piano di settore (piano della localizzazione e distribuzione delle funzioni), l'individuazione del perimetro aggiornato del centro abitato ai sensi ~~della LRT 1/2005 e~~ della legge n. 765/1967.

   Per le finalità del nuovo codice della strada il Comune di Capannoli si è già dotato della perimetrazione ai sensi del D.lgs. 285/1992.
2. All'interno del centro abitato il RU promuove il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale e la riduzione del traffico di attraversamento con particolare riferimento all'abitato di Capannoli.
3. All'interno del perimetro del centro abitato sono individuate le aree da destinare alla conservazione, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente.
4. ~~Si intendono integralmente richiamate le norme contenute nel DPGR 9 febbraio 2007 n. 2/R, "Disposizioni di attuazione dell''art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti".~~

Art. 8 - Gli ambiti della conservazione

1. Gli ambiti della conservazione riguardano il tessuto urbano a carattere storico. Nell'ambito della conservazione sono compresi edifici di valore storico e architettonico da conservare e mantenere intervenendo con il restauro, il recupero o il ripristino delle parti eventualmente alterate.
2. Le aree individuate dal R.U. sub voce di legenda "nuclei e centri storici" comprendono principalmente :
   - edifici vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;
   - nuclei e centri storici, riferiti al tessuto storico o a manufatti di pregio architettonico per i quali sono da prevedere interventi di recupero e risanamento conservativo;

- manufatti storici in ambito urbano da riqualificare e rifunzionalizzare, intesi come singoli edifici o complessi di manufatti a valenza storica, attualmente in stato di degrado, da recuperare mediante specifici interventi di tutela e di riorganizzazione anche funzionale.

3. Negli ambiti della conservazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a gestione pubblica e privata, attrezzature di interresse generale, attività direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi alla persona, servizi in genere, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorose né inquinanti.

   Nel Piano delle distribuzione e localizzazione delle funzioni sono indicate le attività incompatibili con l'edificato storico. E' altresì ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge e regolamenti e fatti salvi i pareri delle autorità competenti, ove richiesti.

4. Negli ambiti della conservazione, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

   - per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 ~~o ad esso assimilato~~ saranno consentiti gli interventi edilizi di ~~sino al~~ restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione;
     - per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche e che sono da ritenersi di interesse storico/testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa ~~(LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d), ad esclusione dei punti 1 – e 3~~ (art 136 lett d LR 65/2014); laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre consentiti, previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;
   - per i volumi secondari privi di valore formale si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all' art. 20.
   - sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

- Per i restanti fabbricati di valore nullo sono ammessi interventi edilizi ~~fino alla~~ di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche (anche contestuali alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva) non superiori al 20% del volume esistente che non portino oltre un piano fuori terra rispetto all'esistente.

Per quanto riguarda i singoli elementi o manufatti oggetto di valore, espressamente indicati nelle schede del patrimonio architettonico, questi dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede di definizione del progetto di intervento al fine di promuoverne il recupero e la valorizzazione.

5. Gli interventi edilizi oltre quelli manutentivi dovranno essere accompagnati dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.

Nell'ambito della conservazione sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia di volumi secondari e/o di fabbricati esistenti di uso secondario, privi di valore formale (es. box, baracche, annessi), da destinare agli usi consentiti, purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e a condizione che le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari e la verifica della permeabilità dei suoli.

Gli interventi di sostituzione edilizia dei volumi secondari sono ammessi anche con contestuale incremento volumetrico, nelle percentuali sotto articolate per categoria di intervento, per il riuso residenziale e per la realizzazione di 1 solo alloggio:

- cat. a): per volumetrie esistenti inferiori a 100 mc si potrà realizzare n 1 alloggio di superficie utile non superiore a ~~75~~ 90 mq e di superficie accessoria fuori terra non superiore a 25 mq;
- cat. b): per volumetrie esistenti superiori a 100 mc si potrà realizzare n 1 alloggio di superficie utile non superiore a 120 mq e di superficie accessoria fuori terra non superiore a 30 mq;

per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile " e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni di "su " ed "snr" riportate nelle definizioni tecniche allegate al Regolamento Edilizio. ~~nel D.M. LL.PP. n 801 del 10.05.1977.~~

come specificato alla lett. d) l' incremento volumetrico come sopra articolato può essere utilizzato solo nel caso in cui le volumetrie esistenti, superiori a 100 mc, non consentono la realizzazione dell' alloggio di categoria.

Ogni intervento dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato con l'ambito.

Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno prevedere:

5.1 la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;

5.2 tetti a falda inclinata, possibilmente a doppia falda, manti di copertura in coppi ed embrici toscani, linee di colmo e di gronda costante, canali di gronda e calate in rame, intonaci esterni e coloriture esterne (se non viene usata la muratura a faccia vista) dei tipi

ricorrenti per le zone del centro storico, altezza massima dei nuovi fabbricati mt. 6,50;

5.3 adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade;

5.4 rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);

5.5 l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare, all'interno della proprietà interessata (possibilmente ai margini o fuori del perimetro dell'ambito), l'esatta ubicazione dei nuovi fabbricati in relazione all'ambiente circostante, ovvero una minore altezza del fabbricato, in modo da salvaguardare i valori storico-ambientali dell'ambito, il rapporto fra costruito e non costruito, la percezione del paesaggio.

Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:

a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio ;

b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;

c) alla seguente ulteriore verifica verifica: la indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi da demolire che ricadono sul terreno di proprietà, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiori ad uno; per consentire la realizzazione di n 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra articolati per categoria; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell' incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc., consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.

Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all' osservanza di quanto indicato alla lett. b).

6. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali ~~contenute nel DPGR 9 febbraio 2007 n. 2/R, "Disposizioni di attuazione dell''art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni~~ per la tutela e valorizzazione degli insediamenti". ~~e nel DPGR Toscana n. 3/R del 9 febbraio 2007, "Regolamento di attuazione del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, Norme per il governo del territorio".~~

7. ~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R,~~ In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo

tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia

Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione

1. Gli ambiti della valorizzazione comprendono le zone caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente recente e contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari spesso contigui ad insediamenti storici.
2. Gli ambiti della valorizzazione sono distinti al loro interno in:
   2.1 tessuti urbani consolidati;
   2.2 ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PEEP, PdL, ecc.);
   2.3 completamento zone residenziali con interventi di ricucitura del tessuto edilizi.

   Gli ambiti consolidati di pianificazione unitaria di cui al precedente punto 2.2 sono soggetti alla disciplina dei relativi piani attuativi.
3. Gli ambiti della valorizzazione appartengono ai "tessuti prevalenti residenziali" in quanto possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che in alcuni parti si sovrappongono all'interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia anche attraverso l'individuazione di aree e spazi appartenenti ai 'tessuti prevalenti non residenziali'
4. I "tessuti prevalenti non residenziali" per i quali si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti NTA, sono segnalati in cartografia mediante apposita campitura, distinta in base alle seguenti destinazioni:
   - ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP);
   - completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio
   - aree industriali ed artigianali esistenti
   - servizi ed attrezzature di interesse generale
   - riorganizzazione infrastrutture e servizi (es. depuratore, etc…).
5. Negli ambiti della valorizzazione dell'edificato esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività

culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti.

Per i fabbricati esistenti non utilizzati, provenienti da destinazione d'uso artigianale/commerciale/ o comunque con destinazione diversa dalla residenza, non oggetto di AUR , è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, per un numero di alloggi massimo indicato nel dimensionamento del R.U.

Per interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati sopraindicati si dovrà determinare un numero massimo di alloggi utilizzando la formula di divisione della volumetria del fabbricato o sua porzione oggetto di trasformazione d'uso fratto un parametro dimensionale dell'alloggio pari a 450 mc; è consentito l'arrotondamento solo per la prima unità; la volumetria non impiegata per usi residenziali o connessi potrà essere utilizzata per le attività consentite nell'ambito.

6. Negli ambiti della valorizzazione per il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:
   - per il patrimonio edilizio esistente antecedente al catasto d'impianto (1942), per gli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche storico/architettoniche e tipologiche originarie e che sono da ritenersi di interesse storico-testimoniale (principalmente quelli compresi nella schedatura allegata al PS), saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa ~~(LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d), ad esclusione dei punti 1 e 3, mentre~~; laddove sussistano motivazioni di compromissione/degrado strutturale, problematiche di carattere geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, saranno inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva' purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti previo accertamento della loro consistenza e configurazione;
   - per i volumi secondari privi di valore formale o incongrui si fa rinvio a quanto di seguito riportato e all'art. 20.

- per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto legislativo 42/04 ~~o ad esso assimilato~~ saranno consentiti gli interventi edilizi di ~~sino al~~ restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa; saranno inoltre consentiti, laddove sussistano motivazioni di carattere strutturale, geomorfologico o per adeguare l'edificio ormai in condizioni di degrado a norme sopravvenute, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva purchè nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente ed il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza e configurazione e previo parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.
  - ~~Per il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del Decreto leg.vo 42/04 o ad esso assimilato saranno consentiti interventi edilizi sino al restauro e risanamento conservativo.~~

- I singoli elementi o manufatti oggetto di valore, indicati nelle schede del patrimonio architettonico e nelle schede delle invarianti strutturali, dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede progettuale al fine di valorizzarli e/o recuperarli.

  Per i restanti fabbricati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.

  La sostituzione edilizia dei fabbricati principali è consentita con ~~ampliamento una-tantum~~ incremento del 20% del volume esistente ed eventuale accorpamento di volumi secondari provenienti da demolizioni di manufatti edilizi esistenti incongrui e/o privi di valore formale (vedi sottostante disciplina relativa a demolizione e riorganizzazione volumi secondari), nel rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli , delle distanze regolamentari e dell'altezza massima prevista, pari a mt. 9,00; è ammesso l'aumento delle unità immobiliari; ogni intervento è subordinato, oltre ad una dimensione del lotto che consenta le verifiche sopraindicate, alla verifica urbanistica prevista per le nuove costruzioni in materia di parcheggio privato, nonché alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti insufficienti. Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia di fabbricati ricadenti nelle fasce di rispetto stradale si fa rinvio al successivo comma 12.
- Gli interventi disciplinati nell'ambito della valorizzazione consentono la sostituzione edilizia di volumi secondari e/ o fabbricati esistenti pertinenziali incongrui o privi di valore formale (es. box, baracche, annessi, etc.), purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e purché si dimostri, mediante apposita relazione, rilievi e altra idonea documentazione, che le caratteristiche costruttive dell'immobile siano scarsamente rappresentative delle tipologie storiche rappresentative del consolidato locale; l'intervento di sostituzione edilizia può prevedere l'accorpamento a fabbricati principali o l'autonomia dei volumi sostituiti; nel secondo caso è consentito l' incremento volumetrico indicato all'art 8, comma 5, per la finalità di realizzazione di n 1 alloggio.
- Ogni intervento di sostituzione edilizia dei volumi secondari o pertinenziali dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato (ovvero l'accorpamento volumetrico al fabbricato principale) con l'ambito di riferimento.
- Gli interventi di sostituzione edilizia di cui sopra dovranno prevedere:

  a) la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà;

  b) adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade e verifica della permeabilità dei suoli;

  c) rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);

  d) altezze massime dei nuovi fabbricati mt. 6,50;
- Gli interventi di sostituzione edilizia per l'uso residenziale sono condizionati:

a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio;

b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell'ambito, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per il potenziamento delle reti di urbanizzazione;

c) alla ulteriore seguente verifica:

indipendentemente dalla consistenza della volumetria esistente dei manufatti edilizi che ricadono sul terreno di proprietà da demolire, la percentuale da utilizzare per l'uso residenziale non potrà portare ad un numero di alloggi superiore ad uno; per consentire la realizzazione di almeno 1 alloggio sono previsti incrementi volumetrici come sopra menzionati e disciplinati all'art 8, comma 5; nel caso in cui le volumetrie esistenti non diano luogo all' utilizzo dell'incremento volumetrico, in quanto la quantità di volume da demolire, superiore a 100 mc, consente già la realizzazione di un alloggio di categoria, le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le altre destinazioni d'uso consentite nella zona.

- Gli interventi di sostituzione edilizia per usi diversi dalla residenza sono condizionati all'osservanza di quanto indicato alla lett b).

  La sostituzione edilizia di fabbricati è ammessa all'interno del resede del fabbricato da demolire fatto salvo particolari situazioni concorrenti a migliorare degradi di natura ambientale, che saranno oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale, per le quali sarà concessa la ricostruzione su altro terreno di proprietà del richiedente appartenente agli ambiti della valorizzazione delle due UTOE.

- Sono consentiti interventi di ampliamento una tantum delle unità immobiliari, nella misura non superiore al 20 % del volume esistente e comunque per una volumetria massima di 200 mc, anche con contestuale frazionamento delle unità immobiliari interessate o formazione di nuova unità immobiliare, purché le dimensioni del lotto consentano il rispetto delle distanze regolamentari; è possibile utilizzare la volumetria di ampliamento, in tutto od in parte, per la costruzione di un corpo fabbrica non aderente al fabbricato esistente; all'interno del solito edificio due o più proprietari possono presentare un progetto unitario che preveda una distribuzione della volumetria complessiva di ampliamento ammessa, anche se non strettamente proporzionale alla percentuale loro singolarmente spettante.

  Per ampliamenti di edifici condominiali, in assenza di progetto unitario occorre ottenere il consenso di tutti i proprietari. Per gli ampliamenti in altezza è consentito sopraelevare un solo piano fuori terra rispetto alla situazione preesistente, nel rispetto della normativa antisismica. L'accorpamento di volumetrie provenienti da demolizioni e riorganizzazioni dei volumi secondari o manufatti esistenti previsto ai comma precedente può essere cumulato all'ampliamento una-tantum; in questo caso prevale la regola che consente di sopraelevare un

ulteriore piano fuori terra. I fabbricati oggetto di ampliamento devono risultare ultimati alla data di approvazione del presente secondo RU ~~(20.04.2009)~~.

- sono comunque consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

7. Nell'ambito degli spazi di correlazione contigui ai fabbricati produttivi esistenti sono consentiti impianti tecnologici, opere di urbanizzazione, interventi per la realizzazione di standard ed opere di interesse generale, spazi espositivi all'aperto e quant'altro consentito nelle zone a carattere produttive normate all'art 13.
8. Per lo svolgimento delle attività economiche e produttive in corso sono altresì consentiti interventi di adeguamento volumetrico come previsto all'art. 13.
9. Ciascun intervento dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.
10. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni regionali ~~norme contenute nel DPGR 9 febbraio 2007 n. 2/R, "Disposizioni di attuazione dell''art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni~~ per la tutela e valorizzazione degli insediamenti". ~~e al DPGR Toscana n. 3/R del 9 febbraio 2007 "Regolamento di attuazione del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, Norme per il governo del territorio"~~
11. ~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R,~~ In riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per gli interventi soggetti a piano attuativo e permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:
    - mobilità indotta
    - trasporto pubblico
    - interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
    - gestione e separazione dei flussi commerciali
    - arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
    - contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia

12. ~~Fermo restando quanto stabilito al comma 6,~~ per Negli interventi di sostituzione edilizia o di demolizione ricostruttiva di fabbricati che ricadono nelle fasce di rispetto dalle strade esistenti o di progetto, quando si rilevi l'impossibilità di arretrare il nuovo edificio a distanza dalla strada prevista nel regolamento edilizio, dovrà essere concordato con il Comune il nuovo allineamento, tenuto conto delle previsioni del R.U. e degli allineamenti esistenti.

13. Per tutti gli immobili che ricadono in fasce di rispetto stradale (vedi distacchi dalle strade) oggetto di interventi di ristrutturazione è prevista una procedura di valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, preventiva al titolo abilitativo, a salvaguardia della viabilità pubblica/ miglioramento nei distacchi; al progettista è fatto obbligo di dotarsi di tale parere preventivo e di presentare nell'istanza le proposte ritenute fattibili allo scopo.

Art. 10 - Gli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio

1. All'interno degli ambiti della valorizzazione sono individuate le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio in presenza dei parametri urbanistici ed edilizi richiesti dalle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistico edilizi:.

   If : non superiore a 1,4 mc/mq

   Hmax : non superiore a mt. 9,50

   Rc: non superiore al ~~40~~ 60% ~~dell'area di sedime~~ della Sf del lotto edificabile

   Ros: non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.

   In dipendenza della tipologia di dimensionamento del PS (che non riporta il dato relativo alla SUL) per avere un parametro dimensionale conoscitivo della SUL negli ambiti della valorizzazione si è utilizzato il coefficiente 110 mq ad alloggio e tale dato complessivo è stato riportato nell'apposito elaborato relativo al dimensionamento delle previsioni del RU.
3. Le destinazioni ammissibili sono: residenza, attività di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona e attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici.

   Fatto salvo fabbricati da destinare a servizi di interesse collettivo (es. farmacie convenzionate, studi medici e similari), almeno il 50% del volume da realizzare dovrà essere destinato a residenza.
4. Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto e nelle zone di completamento, il parametro dimensionale in termini volumetrici è comunque stimato in 80 mc/ab ai fini del calcolo degli standard di progetto ed in 120 mc/ab circa per un volume corrispondente per ciascun alloggio di 300 mc, come previsto nell'allegato alle NTA del PS vigente.

   Per lotti di completamento compresi nelle aree dei tessuti consolidati di estensione compresa tra ~~600~~ 500 mq e 1500 mq. ed anche nel caso in cui i terreni inclusi nel lotto risultino di un unico proprietario è prevista, a cure e spese dei proprietari o del proprietario che ne abbia interesse (previo avviso scritto ai restanti proprietari), la redazione di uno studio esteso all'intero lotto edificabile contenente i sistemi di accessibilità al lotto e le reti tecnologiche dei pubblici servizi presenti e dei loro potenziamenti, se richiesti dagli gestori; tale studio dovrà essere presentato unitamente alla prima richiesta di permesso di Costruire~~, ovvero per Permessi di Costruire convenzionati, preventivamente alla stipula della convenzione~~; detto studio potrà essere omesso

solo nel caso in cui si utilizzi, anche in parte, la volumetria del lotto per ampliamento di edifici esistenti nell'ambito di appartenenza o ad essi contigui. Inoltre, per questa tipologia di lotti è prevista la facoltà da parte del Comune di assoggettare il rilascio dei permessi di costruire a convenzionamento per le finalità e con le modalità sotto riportate (lotti di completamento di superficie superiore a 1500 mq).

Per una superficie del lotto superiore a 1500 mq l'intervento è subordinato ~~alla redazione di un piano attuativo~~ a permesso di costruire convenzionato con il Comune, all'interno del quale andrà verificata l'utilità o meno di reperire spazi di urbanizzazione interni al lotto di completamento in base alle dimensioni del lotto ed alla presenza di un ambito pubblico destinato all'urbanizzazione limitrofo o ad esso connesso, fra quelli individuati dal R.U. per singole UTOE a sostegno dell'edificato esistente e del completamento edilizio di previsione;

nel caso in cui venga individuato un ambito pubblico di urbanizzazione esterno al lotto soggetto a permesso di costruire convenzionato con il Comune, ~~lottizzazione~~ la conseguente monetizzazione degli spazi di urbanizzazione e la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria verranno stabilite secondo criteri rapportati a:

a) quantità di standards determinata con modalità indicata all'articolo 41 per interventi di completamento edilizio;

b) qualità dell'ambito pubblico di urbanizzazione individuato;

c) tempi e modalità di esecuzione dell' opera di urbanizzazione individuata che, secondo valenza pubblica, potrà essere eseguita dal Comune ponendo le spese di urbanizzazione a totale carico del ~~lottizzante~~ titolare del permesso di costruire.

~~La superficie degli spazi di urbanizzazione primaria oggetto di monetizzazione non concorre ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità e verrà destinata a verde privato, come indicato all'articolo 12, comma 3, delle presenti N.T.A.~~

Le aree dove sono ammessi gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio sono suddivise in due categorie: cat. A e cat. B.

Il numero massimo degli alloggi, per le zone di completamento di cat. A si calcola dividendo la volumetria massima ammissibile per il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 300 mc., con arrotondamento all'unità superiore solo nel caso che superi lo 0,50; per le zone di completamento di cat. B in detto calcolo verrà inserito il parametro dimensionale di ciascun alloggio pari a 450 mc.

Viene fatto rinvio al regolamento comunale che detta incentivi per l'edilizia sostenibile sia per la determinazione degli sconti sugli oneri che per la determinazione degli incrementi volumetrici e delle condizioni per l'eventuale superamento del numero massimo degli alloggi come sopra determinabili, nel rispetto della capacità totale di alloggi indicata nel dimensionamento del Piano Strutturale.

5. Se il completamento riguarda una pluralità di alloggi la viabilità interna privata deve risultare di ampiezza non inferiore a ~~6 mt~~ 5 metri con mobilità pedonale laterale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato.

6. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggio visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, in posizione facilmente accessibile dalla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.

7. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al reperimento degli spazi relativi agli standard anche ricorrendo alla monetizzazione (vedasi quanto disposto al successivo art. 14).

Inoltre per gli interventi di nuova edificazione a monte della via Volterrana che comportano la contestuale realizzazione di aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico, così come individuate nelle tavole del RU e disciplinate al comma 6 del successivo art 49, il rilascio del titolo abilitativo (primo titolo abilitativo e/o progettazione della nuova viabilità) è condizionato alla definizione con il Comune delle modalità della loro realizzazione, previa elaborazione dello studio organico della regimazione del versante nello stato di progetto.

Per il reperimento degli standards di urbanizzazione è previsto quanto di seguito riportato:

qualora l'ambito di completamento risulti limitrofo ad un ambito con destinazione pubblica (verde, parcheggi e simili) le cui aree risultino, anche in quota parte, intestate al medesimo proprietario alla data di adozione del RU e/o di successive varianti, gli interventi di trasformazione sono soggetti al permesso di costruire convenzionato ed il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione delle zone a destinazione pubblica.

nel caso in cui non verrà concordata la realizzazione diretta dell'ambito con destinazione pubblica a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in luogo della convenzione dovranno essere ceduti al Comune i terreni di proprietà ricadenti in detto ambito a destinazione pubblica. Tale cessione dovrà risultare gratuita in proporzione agli spazi relativi agli standards che si determinano per la potenzialità del lotto edificabile limitrofo, con eventuale conguaglio per eccesso o difetto di superficie di tali standards al prezzo stabilito dal Comune per la monetizzazione degli standards pubblici.

gli ambiti con destinazione pubblica restano, comunque, soggetti alle procedure previste per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune, indipendentemente dall'iniziativa del privato di trasformazione urbanistico-edilizia dei lotti di completamento limitrofi.

8. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori; nel caso di alloggi da realizzarsi con intervento diretto (Permesso di Costruire) tale condizione sarà riportata nel campo delle prescrizioni speciali del Permesso di Costruire, nel caso di alloggi da realizzarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate

le sanzioni previste dalla Legge Regionale ~~1/2005~~ 65/2014, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.

9. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi manutentivi; per tutti gli altri interventi ~~previsti~~ consentiti negli ambiti della valorizzazione, così come disciplinati all'articolo precedente, si dovrà preventivamente presentare un dettagliato plani volumetrico per la verifica comunale della corretta utilizzazione del lotto edificabile, del rispetto delle finalità del presente articolo e delle previsioni di valorizzazione dell'ambito di cui trattasi (si richiama la previsione, laddove è consentita la nuova edificazione, di procedere alla demolizione di tutti i manufatti/edifici ancorchè regolarmente condonati o autorizzati che ricadono sul terreno di proprietà da ritenersi incongrui, impropri, irreparabilmente degradati, in posizione che produce intralcio o contrasto, etc).

   La determinazione della volumetria consentita sul lotto viene operata in applicazione dei parametri indicati al comma 2 indipendentemente dalla presenza di edifici o manufatti edilizi.

10. Si richiama quanto indicato all'art 14, comma 6.

Art. 11 - Gli ambiti della riqualificazione

1. Le aree di riqualificazione ambientale costituiscono ambiti da valorizzare e riqualificare mediante interventi progettuali unitari di valenza ambientale e paesaggistica.
2. Tali ambiti sono individuati con specifico perimetro nelle Tavole del R.U. e rappresentano gli ambiti unitari di recupero (AUR); il perimetro cartografato è da ritenersi indicativo; al fine di non limitare e/o dare certezza alla dislocazione degli interventi edilizi consentiti dalle specifiche Schede Norma, si farà riferimento al perimetro del terreno di proprietà dei soggetti attuatori se non coincidente con quello riportato in cartografia.
3. Per ciascun ambito unitario di riqualificazione e/o recupero sono state redatte singole schede norma che specificano:
   - valenze ambientali e paesaggistiche dell'ambito;
   - gli interventi di riqualificazione protezione ambientale;
   - i dati dimensionali del progetto;
   - le caratteristiche funzionali e morfologiche;
   - gli accessi e la distribuzione viaria;
   - le modalità di attuazione.

   Tali schede sono accluse in allegato alle presenti norme.
4. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma sopra richiamate hanno la funzione di fornire regole urbanistiche relative alle valenze ambientali e paesaggistiche dell'intervento, oltre che alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni ambientali necessarie per assicurare la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del patrimonio territoriale, delle infrastrutture e dei servizi.

Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono linee guida che devono essere approfondite e verificate in sede di presentazione del progetto per ciascun singolo ambito.

5. Gli interventi privati dovranno essere realizzati medianti piani attuativi e/o interventi diretti (progetti unitari di intervento anche convenzionati, secondo quanto disposto nelle schede norma). La realizzazione potrà avvenire per singoli comparti interni all'area di recupero, sempre che tali partizioni siano previste nella scheda norma, nei progetti unitari o nei P.d.R.
6. Per le procedure dei P.d.R. si intende integralmente richiamato l'art. 11 della L.R. 1/05 e la L.R. 10.
7. Per le procedure dei P.d.R. ~~ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R~~, in riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi assoggettati a Piano di Recupero si dovrà, preventivamente all'adozione, procedere alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi e con modalità di cui alla LRT 10/2010; inoltre per tali ambiti dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:
   - mobilità indotta
   - trasporto pubblico
   - interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
   - gestione e separazione dei flussi commerciali
   - arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
   - contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
   - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
   - realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
   - rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti
8. Per gli ambiti ove è richiesto il P.d.R., in assenza del Piano sono consentiti gli interventi edilizi indicati nelle schede norma e, comunque, quelli di tipo manutentivo.
9. Qualora venissero riscontrati altri edifici, complessi edilizi o aree il cui degrado fisico, igienico-sanitario, socio economico, etc.., richiede la formazione di specifico piano di recupero, su iniziativa del Comune o del privato verrà predisposta una scheda-norma sulla base dei contenuti delle schede-norma allegate al presente R.U. – Con delibera del Consiglio Comunale, contestualmente all'adozione del P.d.R. , si procederà all'individuazione dell'ambito da assoggettare alla riqualificazione e all'approvazione della relativa scheda-norma.

10. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o altro intervento assimilato alla nuova costruzione, dovranno essere reperiti gli spazi relativi agli standards anche ricorrendo alla monetizzazione e si dovrà osservare quanto indicato ai successivi commi 11-12-13 e 14.
11. Se l'intervento riguarda una pluralità di edifici la viabilità privata interna all'ambito di recupero deve risultare di ampiezza non inferiore a ~~6~~ 5 mt con mobilità pedonale laterale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato.
12. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento dello standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.
13. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori; nel caso di alloggi da realizzarsi con intervento diretto (Permesso di Costruire) tale condizione sarà riportata nel campo delle prescrizioni speciali del Permesso di Costruire, nel caso di alloggi da realizzarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale 1/2005, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.
14. Per gli incentivi in materia di edilizia sostenibile si fa rinvio al regolamento comunale e a quando indicato all'art 56, comma 3.
15. Vengono richiamati i contenuti del Rapporto Ambientale (procedura di VAS 2016) e le condizioni in esso contenute

Art. 12 - Gli ambiti della trasformazione

1. Gli ambiti della trasformazione costituiscono aree o zone di nuovo impianto all'interno delle UTOE così come individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico con specifico perimetro, ovvero rappresentano gli ambiti unitari di progetto(AUP);
2. Per ciascun ambito unitario di trasformazione sono state redatte singole schede norma che specificano:
   - i dati dimensionali del progetto;
   - le destinazioni d'uso;
   - le caratteristiche funzionali e morfologiche;
   - gli accessi e la distribuzione viaria;
   - gli interventi di riqualificazione e protezione ambientale;
   - le modalità di attuazione.

   I dati dimensionali ripostati nelle schede norma, in dipendenza della tipologia di dimensionamento del PS (che non riporta il dato relativo alla SUL), sono i seguenti:

   Superficie territoriale (Sf/St)

Rapporto urbanistico (Sf = %St)

Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Volumetria massima ammissibile

Numero massimo degli alloggi

Altezza massima consentita

Rapporto di copertura

Rapporto di occupazione del suolo (Ros)

Per gli ambiti della trasformazione destinati preminentemente agli usi residenziali per avere un parametro dimensionale conoscitivo della SUL si è utilizzato il coefficiente 110 mq ad alloggio e tale dato complessivo è stato riportato nell'apposito elaborato relativo al dimensionamento delle previsioni del RU; per gli ambiti della trasformazione a destinazione produttiva tale parametro è stato riportato nelle schede norma e, a differenza degli ambiti della trasformazione destinati preminentemente agli usi residenziali, il parametro della SUL sarà oggetto di verifica progettuale.

Fatto salvo ambiti di particola pregio, in generale il numero massimo degli alloggi è determinato dal rapporto fra volume edificabile e parametro dimensionale dell'alloggio.

Tali schede sono allegate alle presenti norme.

3. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma soprarichiamate hanno la funzione di fornire regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, alle prescrizioni ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto territoriale urbanistico ed ambientale preesistente, in modo da garantire interventi edilizi organici e un assetto coerente con i tessuti edilizi circostanti.

   Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono linee guida che devono essere approfondite e verificate in sede di presentazione del progetto, per ciascun singolo ambito. Nell'organizzazione dell'assetto complessivo degli AUP gli spazi residuali non utilizzati né per l'edificazione né per gli standard dovranno essere sistemati a verde privato o verde di rispetto, nonché per la posa in opera di impianti di produzione di energia idoneamente schermati.

4. Gli interventi privati dovranno essere realizzati mediante piani attuativi o con permesso di costruire convenzionato secondo modalità di attuazione indicata nella scheda norma. La realizzazione degli interventi potrà avvenire per singoli comparti interni all'ambito, sempre che tali partizioni siano previste nel P.A. o nella convenzione, anche con fasi temporali diverse.

5. ~~Si intende integralmente richiamato l'art. 11 della L.R. 1/2005 e la L.R. 10/10. Per piani attuativi conformi al R.U. non assoggettati a V.A.S. è, comunque, richiesta la previgente procedura di valutazione integrata (ex art. 11,comma 5, L.R. 1/05).~~

6. ~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R~~ Ai sensi delle disposizioni regionali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti si dovrà, preventivamente all'adozione dei Piani Attuativi, procedere alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi e con modalità di cui alla LRT 10/2010; inoltre per tali ambiti dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del

patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Nelle schede norma allegate alla presente NTA, per gli ambiti della trasformazione non ancora attuati assoggettati al piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, sono riportate le relative schede di sintesi delle interazioni dell'ambito con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; dette interazioni dovranno essere approfondite in sede progettuale. Vengono richiamati i contenuti del Rapporto Ambientale (procedura di VAS 2016) e le condizioni in esso contenute.

Gli interventi edificatori dovranno tener conto delle disposizioni del PIT/PPR e non dovranno risultare in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito redatte dalla Regione; in particolare andrà verificata la coerenza degli interventi di nuova edificazione con quanto riportato nella scheda 08 "piana Livorno-Pisa-Pontedera".

7. Oltre quanto previsto dal RE, dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto auto per alloggio, facilmente accessibili rispetto alla viabilità pubblica. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito alla Legge n. 122/1989.
8. Le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi alla data di fine lavori; tale condizione sarà riportata nella convenzione urbanistica. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge Regionale ~~1/2005~~ 65/2014, relative all'attività abusiva, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino.
9. Eventuali strade private previste all'interno dei Piani di lottizzazione o a progetti soggetti a permesso di costruire convenzionato dovranno risultare di ampiezza non inferiore a mt. ~~6,00~~ 5,00 con marciapiede di larghezza non inferiore a mt. 1,50 su almeno un lato, con adeguate racchette di ritorno, se necessarie.

10. Viene fatto rinvio al regolamento comunale che detta incentivi per l'edilizia sostenibile sia per la determinazione degli sconti sugli oneri che per la determinazione degli incrementi volumetrici e delle condizioni per l'eventuale superamento del numero massimo degli alloggi indicato nelle schede norma, nel rispetto della capacità totale di alloggi indicata nel dimensionamento del Piano Strutturale.
11. Per gli ambiti della trasformazione, fatto salva diversa disposizione contenuta nel Piano Attuativo, viene fissato un rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) non superiore al 60% della superficie fondiaria dei lotti di riferimento.
12. Trascorsi i dieci anni o altro minor termine stabilito dal C.C. per la realizzazione del Piano Attuativo, nel caso in cui siano state completate le opere di urbanizzazione ma non realizzate tutte le costruzioni si procederà al rilascio di permessi di costruire con i parametri edilizi urbanistici, eventuali allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti nel progetto di lottizzazione parificando i lotti residui come completamenti edilizi. Nel caso di parziale realizzazione degli interventi di urbanizzazione la parte di Piano non attuata perderà efficacia e a cura dei Lottizzanti si dovrà proporre al Comune lo stralcio di Lottizzazione da riapprovare.
13. Per gli ambiti della trasformazione non è previsto lo standard aggiuntivo per alloggio sociale.

Art. 13 – Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato) e miste (residenza, commercio, servizi, ristorazione, attività economiche)

1. Il R.U. individua, mediante apposita campitura nella relativa cartografia, gli ambiti o le aree destinate alle attività economiche, esistenti e di progetto.

2. In particolare vengono definite nella sub voce riportata in legenda "tessuti prevalenti non residenziali" le seguenti aree:

2.1 ambiti consolidati di pianificazione unitaria (PIP)

2.2 completamento zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio

2.3 aree economiche e miste

2.4 depuratore e servizi correlati

2.5 centro rottamazione deposito inerti e materiali di risulta

3. Nelle aree indicate ai punti 2.2 e 2.3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: industria, commercio, artigianato, servizi ed attività di supporto, servizi alla persona, ristorazione, attività direzionali, pubblici esercizi, uffici e studi tecnici, residenza di servizio alle attività.

E' consentito l'ampliamento una - tantum dei capannoni esistenti ~~e/o in costruzione~~ alla data di ~~adozione~~ approvazione del presente secondo RU ~~(20/04/2009)~~ del 20% del volume esistente e comunque non superiore a 300 mq. di superficie di calpestio, per una altezza massima della parte ampliata, se non diversamente disciplinata nell'ambito, di mt.10,00, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio e della normativa regionale a tutela del grado di permeabilità dei suoli oggetto di urbanizzazione.

Per edifici produttivi condominiali, in assenza di un progetto unitario di ampliamento redatto da tutti i proprietari, per il singolo che intenda ampliare la porzione di capannone di sua proprietà, può avvenire l'ampliamento in quota parte subordinatamente al consenso degli altri condomini.

Per le aziende sono ammesse foresterie per gli ospiti e per il personale di custodia, con esclusione della destinazione di residenza fissa, di superficie massima pari a 70 mq.

Si potrà derogare a quanto sopra stabilito per le aziende insediate o da insediare nelle aree economiche e miste della frazione di S. Pietro Belvedere e nelle aree economiche e miste del capoluogo, ex zone D3 del previgente P.R.G.; tali aziende potranno ricavare, tramite soluzione progettuale atta ad eliminare il possibile disturbo fra usi promiscui, un solo alloggio per il proprietario, socio o personale di custodia, di superficie complessiva non superiore a 120 mq.

4. Per lo svolgimento delle attività economiche e produttive sono, inoltre, consentiti interventi di adeguamento volumetrico e sistemazioni generali, finalizzati esclusivamente alla realizzazione di:

- volumi tecnici, come previsto dal Regolamento edilizio;
- esposizioni di merci all'aperto previa presentazione di un progetto di inserimento ambientale e di sistemazione delle pertinenze interessate dall'intervento in modo tale da escludere l'impatto ambientale dell'intervento;

  Nelle aree destinate all'esposizione di merci all'aperto è consentita l'installazione di prototipo di "casa passiva" (es. modello di abitazione progettato per ottenere significativi risparmi energetici rispetto a quelle tradizionali) e similari esclusivamente a scopo didattico-espositivo, di dimensione max. 50 mq di superficie coperta, h = 6,50 mt~~., a mezzo S.C.I.A. ex art. 79, 1° comma, lettera e), LRT 1/2005.~~
- tettoie per la protezione di veicoli degli addetti e dipendenti e delle attrezzature necessarie alla ottimizzazione delle attività economiche (es. per attività di carico e scarico merci), pese pubbliche, impianti di autolavaggi, impianti di rifornimento di carburante. La superficie coperta di tali costruzioni dovrà risultare strettamente commisurata all'uso e, per i casi disciplinati dal Regolamento Edilizio, si dovrà osservare le dimensioni ivi previste.

5. Per le zone destinate a nuove attività economiche sono state redatte singole schede norma che specificano per ciascun ambito:

- il progetto: i dati dimensionali;
- le caratteristiche funzionali e morfologiche;
- gli accessi e la distribuzione viaria;
- gli interventi di riqualificazione protezione ambientale;
- i vincoli ambientali;
- le modalità di attuazione.

Tali schede norma sono accluse in allegato alle presenti norme.

Per i capannoni esistenti nella zona PIP e per quelli compresi in AUP/AUR si rinvia a quanto disposto nelle relative schede norma che possono contenere previsioni prevalenti rispetto a quelle dettate con il presente articolo.

6. Si intendono integralmente richiamate le norme e disposizioni contenute nella Legge Regionale 65/2014 ~~nel DPGR 9 febbraio 2007 n. 2/R, Disposizioni di attuazione dell''art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni~~ per la tutela e valorizzazione degli insediamenti. ~~e al DPGR Toscana n. 3/R del 9 febbraio 2007 (Regolamento di attuazione del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, Norme per il governo del territorio)~~

7. ~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, in riferimento agli ambiti unitari di recupero, di riqualificazione ambientale e agli ambiti unitari di riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi,~~ Per gli interventi soggetti a piano attuativo e a permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrato l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riqualificare gli insediamenti esistenti e le aree contigue all'intervento attraverso i seguenti indicatori di qualità:
   - mobilità indotta
   - trasporto pubblico
   - interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
   - gestione e separazione dei flussi commerciali
   - arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche
   - contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia

Art. 14 - Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Il presente R.U. contiene, in cartografia, l'individuazione delle aree esistenti e di progetto destinate ad aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi e spazi pubblici.

2. Tali aree comprese sub voce di legenda "Le forme del costruito", "Le forme dello spazio aperto" e le "Infrastrutture della mobilità" sono distinte in:

LE FORME DEL COSTRUITO

- depuratore, piattaforma ecologica;
- depuratore, piattaforma ecologica, ampliamento;
- centro rottamazione;
- deposito inerti e materiali di risulta;
- servizi ed attrezzature di interesse generale;
- cimitero;
- riorganizzazione infrastrutture, servizi;

LE FORME DELLO SPAZIO APERTO

- impianti sportivi di interesse pubblico;
- impianti sportivi di interesse collettivo;
- parchi pubblici: verde pubblico e verde attrezzato di quartiere;
- parchi pubblici di nuova previsione: verde pubblico e verde attrezzato di quartiere;
- verde pubblico di progetto;
- verde pubblico attrezzato di progetto;
- ambiti unitari di riqualificazione ambientale: parco fluviale dell'Era;
- verde di arredo urbano;
- verde di rispetto;
- verde privato;

INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

- parcheggio esistente;
- parcheggio di nuova previsione;
- strade di nuova previsione;
- piste ciclabili;
- tracciati pedonali.

3. Le aree computabili a standards sono quelle individuate dal DM 1444/68 e dalla normativa regionale.

4. Il R.U., nella definizione dei servizi, individua le reali necessità di adeguamento degli standard anche rispetto al sistema insediativo esistente ed al contesto paesaggistico ed ambientale che, per la particolare conformazione del territorio comunale, costituisce una naturale dotazione di verde.

5. La quota di dotazione di standard è stabilita dal presente R.U. nelle specifiche disposizioni di riferimento.

6. Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, subordinatamente ai programmi della pubblica amministrazione (Programma delle OO.PP.)..

7. L'edificazione dei lotti di cucitura del tessuto urbano ricadenti negli ambiti della valorizzazione è subordinata:

- alla cessione gratuita di uno spazio destinato all' urbanizzazione, se il lotto edificabile risulta limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario (vedi art. 10, comma 7), determinato in rapporto agli abitanti equivalenti ed allo standard indicato all'art. 41 per urbanizzazione primaria interventi di completamento, secondo programmi della pubblica amministrazione;

- alla monetizzazione dello spazio di urbanizzazione primaria, come sopra determinato, nel caso in cui il lotto edificabile non risulti limitrofo ad un ambito pubblico del solito proprietario, ovvero nel caso in cui il comune non abbia inserito l'opera pubblica nel programma delle OO.PP.

8. Per le modalità di intervento si fa rinvio all' art. 41.

Art. 15 – ambiti destinati ad usi ed attività di interesse generale

1. In tali ambiti, destinati alla costruzione ed al completamento di edifici ed attrezzature per usi ed attività di interesse pubblico e di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammesse le seguenti attività:

culturali, ricreative, sociali e socio-sanitarie, turistico-ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, uffici pubblici e privati, servizi alla persona, attività di vicinato, pubblici esercizi consentiti nella zona, oltre ad edifici per il culto, scuole, banche, uffici postali, opere di urbanizzazione secondaria;

non sono consentite le seguenti attività:

- residenziali; sono fatti salvo: interventi diretti al cohousing nella percentuale massima del 25%, ~~e/o~~ case protette per anziani, centri diurni di assistenza, comunità per psicolabili ed ostelli per la gioventù; per lo svolgimento delle attività nella zona sono inoltre ammessi fino a n. 4 alloggi (casa del custode, del titolare, etc);
- commerciali per medie e grandi strutture di vendita;
- produttive;
- pubblici esercizi(si fa riferimento al vademecum inserito nel Piano delle Funzioni)

~~- pubblici esercizi di tipologia A.1, quale descritta nel vademecum dei pubblici esercizi riportato nel Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.~~

2. Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi indicati nella misura max:

If = 2,5 mc/mq

Rc = 50 %

Ros = 60%

Hmax = ~~8,50~~ 10 mt

3. Le aree libere da interventi edificatori dovranno essere progettate come spazi verdi attrezzati con spazi della sosta e mobilità.

4. Se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici o Enti istituzionalmente competenti, si procede secondo normativa di legge, se gli interventi vengono proposti dai privati, sono soggetti al permesso di costruire convenzionato, previa approvazione di un planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito. Possono essere eseguiti interventi diretti solo se riguardanti il patrimonio edilizio esistente individuato in cartografia fra le infrastrutture e servizi, normato all'art. 41, comma 12.

L'edificazione da parte di privati ~~nell'ambito libero da costruzioni in prossimità della zona sosta camper~~ è subordinata all'individuazione di uno spazio non inferiore al 10% della superficie totale dei terreni di proprietà privata compresi nell'ambito, da cedere gratuitamente al Comune all'atto

della stipula della convenzione; tale spazio verrà destinato dal Comune ad interventi di urbanizzazione secondaria o costruzioni di interesse generale (es. sedi di associazioni e circoli ricreativi/culturali, centri diurni di aggregazione, etc); in alternativa e per pari valore l'Amministrazione Comunale potrà chiedere al costruttore la cessione gratuita di unità immobiliari destinate a servizi di interesse comunale.

La convenzione dovrà garantire la corretta sistemazione delle aree, la sufficiente dotazione dei servizi a rete interni all'ambito (viabilità, parcheggi, gas, illuminazione, telefonia, etc.);

Per lo standards di parcheggi è previsto:

- previo accordo con il Comune e a cura e spese del costruttore, realizzare sulle aree pubbliche limitrofe destinate a pubblico parcheggio una percentuale massima da concordare con l'A.C. degli standards di parcheggio;
- in presenza di sufficienti aree pubbliche di parcheggio nell'intorno si potrà procedere anche tramite monetizzazione di detta percentuale.

la convenzione dovrà contenere:

- l' elenco delle destinazioni d'uso definite con il Comune, che devono risultare, anche oltre quelle elencate al comma 1, migliorative della qualità urbana all'interno dell'UTOE del Capoluogo;
- il trasferimento a titolo gratuito dello spazio e/o dei locali da cedere al Comune ~~di cui al comma 4 del presente articolo~~.
- l'eventuale realizzazione fuori del lotto di una percentuale di parcheggi a servizio delle costruzioni e/o la monetizzazione.

Art. 16 – Aree per campi sosta nomadi (LRT 17/1988)

1. Nell'ambito del territorio comunale possono essere attrezzate aree destinate alla sosta nomadi, ai sensi della LRT 17/1988 (Interventi per la tutela dell'etnia - rom) al fine di garantire il diritto al nomadismo ed alla sosta nonché alla fruizione dei servizi sociali e sanitari.
2. Tali campi sosta oltre che all'interno di aree appositamente individuate, qualora presenti, potranno essere localizzati all'interno degli ambiti destinati a servizi nel territorio comunale in modo da garantire la fruizione dei servizi pubblici e collettivi ed assicurare la partecipazione sociale.

Art. 17 - Le fasce di contestualizzazione degli interventi di progetto

1. Le fasce laterali agli ambiti della trasformazione, ~~ed~~ ai lotti di completamento edilizio, ~~ed~~ agli ambiti della valorizzazione e della riqualificazione, che ricadono in ambito paesaggistico del versante collinare o di pianura, per una profondità massima di mt 5 dovranno essere conservate o riqualificate in modo da favorire la massima contestualizzazione paesaggistica degli interventi; in tali fasce di correlazione fra l'ambito paesaggistico del versante collinare o della pianura e lotti edificabili posti a confine degli ambiti urbanizzati e/o da urbanizzare, saranno consentite le opere

strettamente collaterali all'edificio (quali ad esempio marciapiedi, recinzioni, rampe di accesso ai garages, aggetti, etc.) in quanto il Regolamento Edilizio consente l'edificazione sui limiti di zona.

2. Tali fasce dovranno essere progettate in funzione del miglioramento e della rivalutazione dell'ambiente naturale, in quanto finalizzate a garantire la schermatura del nuovo intervento.

A tal fine dovrà comunque essere presentata una verifica di impatto del nuovo intervento di progetto anche sulle fasce laterali, con indicazione delle piantumazioni previste, degli eventuali arredi e dei materiali impiegati lungo il perimetro dell'ambito di progetto.

Non potrà inoltre essere ridotta la permeabilità del terreno e dovranno comunque essere utilizzati materiali non impermeabilizzanti concordati con l'Ufficio tecnico e con le autorità competenti.

3. Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante reti schermate con essenze naturali. Potranno essere realizzati percorsi secondari di accesso non pavimentati, marciapiedi di larghezza minore o uguale a mt 1,50 con pavimentazione non impermeabile, rampe di accesso ai garage interrati posti su lotti contigui con materiali non impermeabilizzanti, piscine a servizio dei fabbricati esistenti o da costruire sui lotti contigui con limitati marciapiedi a bordo piscina ed opere di urbanizzazione solo se interrate (rete elettrica, acquedotto, rete gas metano e simili).

TITOLO III

IL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Art. 18 - Il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che necessitano di titolo abilitativo sono riferiti alle categorie contenute nella LRT n. ~~1/2005~~ 65/2014. ~~e possono così riepilogarsi:~~

- ~~interventi di ristrutturazione urbanistica (LRT 1/2005, art. 78, comma 1, lett. f)~~
- ~~addizioni volumetriche agli edifici esistenti, non assimilate alla ristrutturazione edilizia (LRT 1/2005, art. 78, comma 1, lett. .g)~~
- ~~interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia (LRT 1/2005, art. 78, comma 1, lett. h)~~
- ~~trasferimenti di volumetrie come disciplinate in riferimento all'art 43, comma 4, della LRT 1/2005~~
- ~~restauro e risanamento conservativo (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. c)~~
- ~~ristrutturazione edilizia (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d)~~
- ~~ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d., punto 1)~~
- ~~ristrutturazione edilizia con interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto della LR 5/2010 (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d, punto 2)~~
- ~~modifiche della sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti come disciplinati dalla LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d, punto 3 ;~~
- ~~Gli interventi di manutenzione straordinaria non assimilabili a quelli assoggettati a CIA~~
- ~~gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett.)~~
- ~~ampliamenti una tantum~~

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi in relazione al valore storico-architettonico ed ambientale nonché alle caratteristiche funzionali e alle destinazioni d'uso presenti, così come specificato nella disciplina dei singoli ambiti. Laddove interventi non vietati in funzione delle caratteristiche del fabbricato, in deroga ai parametri edilizio - urbanistici di edificabilità della zona sono consentite le volumetrie e le addizioni funzionali necessarie per adeguamenti alla normativa antisismica, alle barriere architettoniche e alle norme di carattere igienico sanitario nelle quantità e misure strettamente necessarie a tali adeguamenti.

Per i fabbricati che ricadono nelle zone a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata interessati da fenomeni di lesioni sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione all'interno del territorio comunale, su altro terreno di proprietà posto al di fuori del vincolo di non edificabilità e di qualsiasi altro vincolo. La ricostruzione del fabbricato terrà conto della situazione storica o

storicizzata con riferimento a quanto indicato all'art 8 delle presenti NTA e potrà avvenire con contestuale incremento di volume solo per fabbricati di valore nullo e laddove l'ambito di riposizionamento lo consenta.

~~In relazione al differente valore degli edifici oggetto di schedatura, per gli edifici notificati o assimilati, soggetti a vincolo ex d.lgs. 42/2004, sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione, al restauro architettonico e al risanamento conservativo.~~

Per quanto riguarda i singoli elementi o manufatti oggetto di valore espressamente indicati nelle schede del patrimonio architettonico e nelle schede delle invarianti strutturali questi dovranno essere oggetto di analisi e valutazione in sede di definizione del progetto di intervento al fine di promuoverne il recupero e la valorizzazione.

3. Qualunque intervento, a partire dalla ristrutturazione edilizia, dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.

4. Nelle norme delle singole zone sono riportati e disciplinati gli interventi edilizi ammessi per il patrimonio edilizio esistente.

5. Per edificio nullo o di valore nullo si intende:

- edificio o manufatto edilizio privo di valore formale o di storicizzazione;

- edificio (o parti di edificio) presente nel catasto Leopoldino o nel catasto d'impianto, gravemente compromesso da interventi edilizi post epoca;

- edificio (o parti di edificio) gravemente danneggiato da eventi naturali o per situazioni geomorfologiche; non consentono la ricostruzione di caratteri o emergenze architettoniche .

6. Di seguito vengono riportate parametri comunali in applicazione della LRT 5/2010, che detta norme per il recupero dei sottotetti, applicabile per gli edifici residenziali per i quali è ammesso dal RU tale livello di ristrutturazione, ovvero non ne viene fatto esplicito divieto.

Oltre a quanto stabilito dalla L.R. 5/10, nel recupero dei sottotetti si dovrà osservare quanto segue:

- la disciplina si applica al patrimonio edilizio esistente o in costruzione alla data di entrata in vigore della L.R5/2010;
- l'intervento che consente la modifica d'uso del sottotetto è oneroso anche in assenza di opere edilizie;
- si dovrà garantire i livelli prestazionali che il Comune prescriverà, sentita la AUSL competente;
- si dovrà garantire l'idoneità portante del solaio di calpestio esistente, ovvero dovrà essere preventivato il suo adeguamento statico.

7. Per patrimonio edilizio esistente è da intendersi quello che risulti ultimato alla data di approvazione del presente secondo R.U. ~~(20.04.2009)~~, fatto salvo quanto diversamente disposto a norma di leggi o nelle presenti N.T.A.

8. nell'esecuzione di interventi edilizi e anche nel caso di cambio d'uso in assenza di opere edilizie, oltre al rispetto dei vincoli di qualsiasi natura si dovrà osservare le disposizioni nazionali e regionali in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.

Art. 19 - Il mutamento di destinazione d'uso e delle funzioni

1. Le funzioni e destinazione d'uso sono distinte in singole categorie. I passaggi dall'una all'altra sono da considerare mutamenti d'uso.

2. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi.

4. Il mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, comporta incremento di carico urbanistico nel passaggio da una all'altra delle seguenti categorie, ~~nei seguenti casi:~~

- ~~mutamento da una all'altra di queste categorie,~~ fatto salvo quanto di seguito indicato per le attività artigianali di servizio, magazzini/depositi e logistiche:

  a) residenziale;

  b) ~~attività commerciali, turistiche, direzionali;~~ industriale e artigianale;

  c) ~~industria e artigianato;~~ commerciale al dettaglio;

  d) ~~commercio all'ingrosso~~ turistico - ricettiva;

  e) direzionale e di servizio;

  f) commerciale all'ingrosso e depositi;

  g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

- ~~mutamento all'interno delle categorie b) e c), sulla base di qualità e quantità del carico urbanistico, da svolgere in forma congiunta con gli Uffici comunali, quando sia variata l'utilizzazione delle unità immobiliari in modo da interessare oltre il 35% della superficie utile o comunque oltre 30 mq. , per unità inferiori a 100 mq., anche con interventi successivi.~~

- Le attività artigianali di servizio (parrucchieri, estetisti, fotografi e similari nella categoria di servizio alle residenze) che si insediano in fondi precedentemente utilizzati per negozio o commerciali non danno luogo ad incremento di carico urbanistico ovvero possono essere svolte senza produrre variazione della destinazione di provenienza.

I magazzini o i depositi di merci a servizio di attività produttive diverse da quelle industriali o artigianali/artigianali di servizio, ancorchè non costruiti sul lotto pertinenziale dei fabbricati principali, vengono assimilati alle costruzioni per attività di commercio all'ingrosso.

I fabbricati per lo svolgimento di attività di logistica vengono assimilati alle attività di commercio all'ingrosso;

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Per definire la destinazione d'uso attuale di una unità immobiliare si dovrà fare riferimento a quanto risultante da:

a) atti pubblici;

b) atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali;

c) in mancanza degli atti sopraindicati la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali.

All'interno dell'UTOE di Capannoli viene confermata la previsione del PS di insediamento, nelle aree deputate, di grandi strutture di vendita e di medie strutture aggregate aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture sia nei capannoni di nuova costruzione che attraverso il riuso di immobili esistenti; in particolare è confermata, fra le altre, la previsione di riuso commerciale del complesso immobiliare "ex stabilimento Cucine F.lli Ferretti SpA" già oggetto di insediamento di grande e medie strutture di vendita.

5. All'interno del centro abitato è ammesso lo svolgimento di attività connesse con quelle agricole o agrituristiche da parte di aziende agricole, a condizione che l'attività risulti compatibile con quelle ammesse negli ambiti.

6. E' fatto divieto di insediare sale da gioco e sale da bowling:

- nei centri storici e nei centri naturali del commercio, cosi come individuati nelle due UTOE; - negli edifici che ospitano civili abitazioni o pertinenze a servizio di residenze;

- negli edifici che, anche in parte, risultino notificati ai sensi del decreto legislativo 42/2000;

è vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro ad una distanza inferiore a 500 mt, misurata in base al percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri di aggregazione sociale, centri giovanili o altre strutture socio-ricreative e sportive frequentate principalmente dai giovani e da strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale.

7. Per quanto non espressamente previsto si farà riferimento al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni che, all'art 9, disciplina i casi di variazione di destinazione d'uso senza opere che determinano aumento del carico urbanistico assoggettati SCIA onerosa.

Art. 20 – Gli annessi agricoli, i manufatti per l'agricoltura amatoriale, i manufatti pertinenziali o autonomi, le serre

1. all'interno delle UTOE, fatto salvo quanto disposto per il recupero e riqualificazione dei volumi secondari negli ambiti urbanizzati (vedi artt. 8 e 9) e negli ambiti del territorio aperto, in generale sono consentiti interventi manutentivi degli annessi agricoli esistenti e di altri manufatti pertinenziali di edifici principali o autonomi, avendo cura di riqualificare le strutture tipo logicamente improprie o incongrue (es box, baracche e alti manufatti condonati);

per incentivare tale riqualificazione è consentita la sostituzione edilizia delle volumetrie tipo logicamente improprie o incongrue, anche in posizione diversa sul resede di riferimento, con incentivo volumetrico max del 30% all'interno delle UTOE e del 20% nel restante territorio;

Il progetto dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la non valenza del manufatto esistente e la compatibilità del nuovo intervento con l'ambiente in cui si colloca; per la tipologia edilizia si farà riferimento a quelle di seguito indicate per la costruzione dei nuovi annessi agricoli; viene fissata un'altezza max in gronda di mt 2,50.

Per gli annessi agricoli esistenti in territorio agricolo, in assenza di PAPMAA è consentito un adeguamento volumetrico del 10% e per una superficie di calpestio fuori terra non superiore a ~~10~~ 20 mq., con eventuale formazione od utilizzo di volumi interrati almeno su tre lati, all'interno della sagoma dell'annesso.

Gli annessi agricoli esistenti o di nuova costruzione potranno essere dotati di pergolati in legno coperti con vegetazione rampicante, teli o cannicciati di superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'annesso.

Gli annessi agricoli non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo. L'allaccio degli annessi alla rete dei servizi pubblici, va autorizzata da parte del Comune nella fase progettuale o di rilascio del permesso di costruire previa presentazione di idonea documentazione attestante la necessità degli allacci in funzione delle attività da svolgere.

Per gli annessi agricoli installati in assenza di PAPMAA (annessi per autoconsumo) può essere previsto l'allaccio alla rete dei servizi pubblici per motivate esigenze, da dichiarare all'atto del deposito dell'attività edilizia (es. lavorazione/conservazione prodotti agricoli).

2. la realizzazione di nuovi annessi agricoli a servizio di fondi agricoli con superfici inferiori a quelle minime previste dalla LRT 1/05 e dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è soggetta alla seguente disciplina:

A) nel territorio a prevalente funzione agricola, i proprietari di fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che intendono realizzare un annesso agricolo eccedente la capacità produttiva del fondo, previa sottoscrizione di convenzione con il Comune, possono realizzare:

- superficie di calpestio dell'annesso fino a 18 mq per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che ricadono all'interno dell' UTOE di S. Pietro Belvedere e dell' UTA della collina di S. Pietro Belvedere;
- superficie di calpestio dell'annesso fino a 25 mq per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che ricadono all'interno dell'UTOE di Capannoli;
- superficie di calpestio dell'annesso fino a 18 mq per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq e superficie di calpestio dell'annesso fino a 25 mq per fondi agricoli a di superficie superiore a 10.000 mq che ricadono all'interno dell'UTA della pianura dell'Era;

- superficie di calpestio dell'annesso fino a 25 mq. per fondi agricoli di superficie non inferiore a 5000 mq che ricadono nel restante territorio a 'prevalente funzione agricola', esterno alle UTOE e alle UTA.

Laddove venga interessata un'oliveta di superficie compresa fra 5000 e 10.000 mq dovrà essere reimpiantato un numero doppio di olivi rispetto a quelli eventualmente estirpati e purchè sia già presente la viabilità di accesso e l'annesso venga realizzato in prossimità di tale viabilità.

Gli annessi dovranno essere posizionati in modo da garantire il corretto inserimento nel paesaggio in cui si collocano; si dovrà rispettare la morfologia ambientale seguendo gli elementi orografici del luogo.

I soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, possessori di fondi con superficie minima sopraindicata, dovranno sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione comunale, della durata di anni 15, che disciplini:

- Gli interventi di sistemazione agricolo ambientale;
- I vincoli di destinazione d'uso;
- L'unitarietà del fondo agricolo (l'annesso agricolo ed il terreno alla cui capacità dimensionale esso è riferito).

L'altezza massima in gronda degli annessi è fissata in mt 2,50.

Tenuto conto del paesaggio agricolo e della tipologia di annessi similari costruiti negli ultimi vent'anni con regole dettate dal previgente PRG, è consentito realizzare gli annessi agricoli sia in legno che in muratura tradizionale del luogo; potranno essere utilizzati volumi interrati almeno su tre lati, interni alla sagoma dell'annesso; è consentito realizzare pergolati come descritti al comma 1 o tettoie proteggi mangiatoie per annessi destinati al ricovero di cavalli.

B) In tutto il territorio aperto a prevalente funzione agricola, interno ed esterno ad UTA ed UTOE, per aree che necessitano di interventi che concorrano al recupero del degrado ambientale, i proprietari di appezzamenti di terreno di superficie minima pari a 1000 mq possono installare piccoli annessi in legno per le attività agricole amatoriali di superficie utile non superiore a ~~12~~ 15 mq e di altezza in gronda non superiore a mt 2,5. Tali annessi possono essere dotati di pergolati come descritti al comma 1. In ossequio al dispositivo di cui all'art 78 comma 4 della normativa regionale tali annessi non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

Fermo restando quanto stabilito nel regolamento di polizia rurale, in alternativa all'annesso per attività agricola amatoriale, è ~~inoltre~~ ammesso ~~installare~~ realizzare piccole stalle in legno di superficie strettamente connessa al ricovero di max n 2 cavalli, di superficie coperta complessiva, compreso tettoie proteggi mangiatoia, non superiore a mq 30,00.

C) Con riferimento alla LRT 28/2001 nel territorio aperto, anche interno alle UTA ed UTOE, per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli provenienti in misura prevalente dalle proprie aziende, nell'ambito dell'azienda agricola o in altre aree private di superficie non inferiore a 1000 mq di cui

gli imprenditori agricoli abbiano disponibilità, è consentito installare piccoli annessi in legno o altri materiali leggeri consoni al paesaggio di superficie di calpestio non superiore a 18 mq e altezza in gronda non superiore a 2.50 mt. Tali annessi possono essere dotati di pergolati come descritti al comma 1.

Tali annessi dovranno essere rimossi con la cessazione dell'attività. Il titolare dell'esercizio dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo a garanzia della rimozione dell'annesso a fine attività.

D) Per lo svolgimento di attività cinofile o cinotecniche strettamente finalizzate all'addestramento, rieducazione o istruzione di unità cinofile, nel territorio aperto, anche interno alle UTA ed UTOE, è ammesso, previa redazione di uno studio di impatto acustico e di ambientazione rispetto all'ambito agricolo di riferimento, attrezzare l'area con:

- recinzioni;
- attrezzature didattiche;
- piccolo manufatto edilizio in legno del tipo descritto al punto B);

Tutte le attrezzature dovranno essere rimosse al termine delle attività.

Preventivamente alla realizzazione dei nuovi annessi agricoli elencati ai punti precedenti (A, B, C e D) si dovrà verificare l' inesistenza sul fondo di proprietà di manufatti edilizi di superficie idonea, fermo restando la possibilità di ampliare tali manufatti esistenti per il raggiungimento delle superfici consentite.

3. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola, come individuate nella tav. AG02-uso agricolo del suolo del quadro conoscitivo del P.S., la costruzione di annessi agricoli è subordinata a PAPMAA, fatte salve le espresse disposizioni del R.U., nei vari ambiti agricoli, che consentano la costruzione e/o il potenziamento di annessi agricoli, a servizio di fondi agricoli con superfici minime inferiori a quelle previste dalla legge;

per la disciplina del patrimonio edilizio esistente si richiamano ~~in particolare~~ le disposizioni contenute nella LR 65/2014 e suoi e regolamenti di attuazione e quelle contenute nel PTC.

- ~~nella LRT 1/2005, titolo IV, capo III (artt. 39-47) (Territorio rurale);~~
- ~~nel Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) che contiene le norme per l'attuazione delle disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale, contenute nel titolo IV, capo III della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) da ultimo modificata dalla legge regionale 24/2006;~~
- ~~nel PTCP di Pisa, approvato con Del. C.P. n. 100 del 27 luglio 2006.~~

4. Gli annessi devono risultare distinti dalle abitazioni o contigui ad esse per consentire le eventuali future demolizioni di tali annessi.

Tali disposizioni si applicano per tutti gli interventi soggetti e non soggetti a PAPMAA.

5. Qualora gli annessi agricoli disciplinati dal comma 2 del presente articolo vengono destinati a ricovero cavalli, la superficie massima prevista è riferita alla stalla mentre è consentita una piccola tettoia esterna con funzioni di mangiatoia.

6. per i manufatti temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale l'imprenditore agricolo procedere in osservanza dell'art 70 della LRT 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione. Nelle zone di rilevante interesse paesaggistico o ambientale (zone sottoposte a vincolo paesaggistico e ad altri vincoli ambientali comunali ~~precari sensi d all'art. n. 7 del Regolamento di attuazione DPGR 9 febbraio 2007 n 5/R e successive modificazioni della L.R. 1/2005~~ è prescritto:

- I manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri (escluso l'uso di container o baracche di lamiera) e semplicemente appoggiati a terra ovvero le relative opere di ancoraggio non devono portare alcuna modificazione dello stato dei luoghi. ~~con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. I manufatti temporanei dovranno essere costituiti da elementi leggeri assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione: non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo~~. I manufatti dovranno essere inseriti nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.
- ~~La comunicazione al Comune effettuata da parte del titolare dell'azienda agricola, dovrà contenere:~~
  - ~~le motivate esigenze produttive in relazione alle caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;~~
  - ~~il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore al periodo consentito (due anni) ad un anno;~~
  - ~~l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;~~
  - ~~la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.;~~
- ~~Ove perdurino le esigenze di mantenimento i manufatti precari, previa nuova comunicazione al Comune, possono essere mantenuti oltre il periodo indicato o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale, fermo restando che ogni periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatti non superi l'anno.~~

~~7. le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 8 del Regolamento Attuazione della L.R. 1/2005, è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al Comune nella quale devono risultare indicate:~~

- ~~le esigenze produttive ;~~
- ~~superficie e dimensioni di ciascuna serra:~~

- ~~materiali utilizzati;~~
- ~~planimetria catastale in cui sia indicati i punti in cui sono previste le installazioni;~~
- ~~data di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le serre con copertura stagionale;~~
- ~~la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5/R, alle disposizioni delle presenti norme di R.U.;~~

8. Per quanto non in contrasto con il regolamento di attuazione indicato all'art. 84 della LRT 65/2014 ~~Per l'attuazione dell'art 5, comma 3, del DPGR 5/R~~ è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di aziende agricole che posseggono un fondo agricolo di superficie non inferiore a 5000 mq e che esercitano in via prevalente l'attività della cinotecnica e di allevamento di api, chiocciole e lombrichi; gli annessi devono risultare commisurati alle esigenze delle attività

Gli interventi edilizi per la realizzazione degli annessi devono essere progettati nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- per attività di cinotecnica distanza degli annessi dal perimetro di centri abitati (riportato in appendice al Piano delle funzioni e localizzazione delle funzioni) non inferiore a mt 200 e ~~distanza degli annessi~~ dai confini non inferiore a mt 10;
- superficie massima complessiva degli annessi pari a mq ~~150~~ 250 così suddivisa:
- per i locali da destinare a ufficio, servizi igienici, preparazione cibi ed alimenti, ripostigli, infermeria e similari la superficie non potrà superare ~~35~~ 60 mq;
- la restante superficie potrà essere utilizzata per le attività principali connesse all'allevamento (es. spazi coperti per ricovero animali, spazi per la lavorazione/ ricovero dei derivati dell'allevamento);
- per il calcolo della superficie si specifica che verrà computata la superficie utile/di calpestio fuori terra degli annessi, ivi compresa la parte coperta dei box per ricovero cani; i box per ricovero cani saranno dotati di recinti per la sgambatura e di pavimentazioni lavabili strettamente limitate all'uso, secondo prescrizioni igienico-sanitarie;
- sono ammessi volumi interrati su almeno tre lati, limitatamente alle specifiche tipologie costruttive degli annessi principali;
- i manufatti edilizi esistenti sul fondo agricolo concorrono al soddisfacimento degli spazi per lo svolgimento delle attività; pertanto le superfici di tali annessi, ancorchè oggetto di interventi edilizi ammessi dal presente articolo, verranno sottratte dalla superficie massima di ~~150~~ 250 mq;
- si dovrà predisporre uno studio di impatto acustico e di ambientazione rispetto all'ambito agricolo di riferimento;

I nuovi annessi devono essere realizzati in legno o altro materiale consono al loro utilizzo (es.: prefabbricati idoneamente trattati, materiali plastici per i box- attività cinofile) e, comunque, idoneo a collocarsi correttamente nel paesaggio e dovranno essere rimossi con la cessazione dell'attività; pertanto, preventivamente alla costruzione degli annessi e del rilascio del permesso di costruire, il

titolare dell'azienda dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo a garanzia della loro rimozione ~~dell'annesso~~, fatto salva la possibilità da parte del titolare dell'azienda (o suo successore con pari titolo) di ottenere un nuovo ~~permesso di costruire~~ titolo abilitativo per l'uso dell'annesso agricolo connesso a nuova attività agricola consentita nella zona.

Per il settore dell'apicoltura i produttori che non posseggono fondi agricoli possono utilizzare locali posti in aree urbane a condizione che risultino idonei all'uso.

8. Nel territorio agricolo sono ammesse piscine a servizio di fabbricati residenziali e di attività ricettive con pavimentazioni limitate agli usi del bordo piscina.

9. Per quanto non espressamente disciplinato si farà riferimento al tit. IV capo III della LRT ~~1/2005~~ 65/2014 (disposizioni per il territorio rurale) e al relativo regolamento di attuazione. ~~5R.~~

Art. 21 – I manufatti allo stato di rudere

1. In presenza di manufatti allo stato di rudere o di manufatti documentati plani metricamente è consentita la ricostruzione delle strutture preesistenti, qualora non espressamente esclusa nell'ambito di riferimento, così come risultano documentate dalle fonti storiche (cartografiche, iconografiche, catastali e simili) ovvero sulla base di studi relativi a tipologie similari diffuse nel territorio di riferimento. Non è comunque consentito superare l'altezza media delle strutture esistenti nelle aree limitrofe.

2. ~~Tale~~ L'intervento ricostruttivo è consentito solo qualora ~~non risulti espressamente escluso dagli strumenti urbanistici vigenti e~~ non costituisca ostacolo alla circolazione e comunque non comporti pericolo per la sicurezza e l'incolumità pubblica.

~~3. Ove non risulti alcuna documentazione la sua elevazione non potrà superare i due piani fuori terra e comunque sulla base delle tipologie diffuse nell'area, e di un piano fuori terra per manufatti annessi e volumi secondari.~~

~~4~~ 3. Nel territorio aperto per la ricostruzione dei manufatti allo stato di rudere si applica quanto previsto dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa.

TITOLO IV - IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 22 – Le aree boscate

1. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 e successive modifiche ed integrazioni e dal relativo regolamento di attuazione si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale (vedi tav. AG01-Uso del suolo del P.S.).

2. I boschi rappresentano una forma paesaggistica di pregio da salvaguardare secondo quanto prescritto dal PIT e rappresentano le zone di interesse paesaggistico.

3. Ai sensi dell'art. 1, comma 2, e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000, il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. Secondo quanto previsto dall'art. 37 della L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

4. La trasformazione colturale dei boschi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale redatto dalla provincia secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. n. 39/2000. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

5. È vietato il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale. È vietata l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche. E' altresì vietato l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, agricola e non. Non è consentita la realizzazione di annessi.

6. Sono ammesse le seguenti attività:

- La residenza negli edifici esistenti;
- Le attività agricole e silvo-forestali;
- Il rimboschimento;
- L'attività legata al tempo libero;
- Le aree di sosta legate alle funzioni del tempo libero.

7. Si osserva quanto prescritto nel Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa, ~~approvato con Del. C.P. n. 100 del 27 luglio 2006 in riferimento al Regolamento di attuazione della LRT 39/2000. I in particolare~~ per la fascia di rispetto alle aree boscate ~~si fa rinvio a quanto disposto nella~~ (NTA del PTC, Art. 29.9).

8. In riferimento alle recinzioni, si rinvia ad apposite disposizioni contenute nelle seguenti norme e nel regolamento comunale ~~di edilizia e~~ di polizia rurale.

Il quadro conoscitivo del P.S. (TAV AGO 1 uso del suolo e TAV dei vincoli ambientali) contiene il perimetro delle aree boscate che potrà essere revisionato a seguito di:

-procedura di tagli e reimpianti compensativi;

-rilevamenti di diverso perimetro delle aree, a seguito di ingrandimenti a maggior dettaglio della cartografia del P.S.;

-reperimento idonea documentazione attestante l'inesistenza delle caratteristiche che definiscono la qualità di area boscata;

-idonea documentazione attestante il permanere oltre il periodo prescritto per legge di incolto cespugliato.

La revisione e gli aggiornamenti periodici vengono effettuati con delibera di presa d'atto del C.C. o in occasione di varianti al P.S. o al R.U.

Art. 23 – Le aree tartufigene

1. Le aree tartufigene~~, così come~~ evidenziate nella tav. AG03-Aree tartufigene allegata al PS e recepite nel presente RU non sono state perimetrale solo sulla base dell'effettiva produzione di tartufi né sul perimetro delle aree sulla quale sono state autorizzate o sono autorizzabili tartufaie controllate o coltivate bensì sulla natura vocativa dei terreni. ~~soggette alla tutela prevista dalla legislazione statale e regionale e sono altresì soggette al Regolamento Forestale della Toscana.~~

2. ~~Tali aree sono soggette~~ Per tutto quanto non normato si fa riferimento alla LR Toscana 11 aprile 1995 n. 50, Norme per la raccolta, coltivazione e conservazione dei tartufi freschi e conservati destinati al consumo umano e per la tutela e valorizzazione degli eco-sistemi tartufigeni.

3. Fatto salvo casi per i quali sia stato dimostrato la necessità di revisione della cartografia, aggiornamento o rettifica per errori materiali, nelle aree tartufigene non è consentita la realizzazione di annessi agricoli diversi da quelli per autoconsumo.

4. Le eventuali recinzioni, finalizzate all'impianto della tartufaia controllata o coltivata, dovranno avere carattere provvisorio ed essere rimosse a seguito dell'avvenuta crescita degli impianti e comunque non oltre 24 mesi.

5. In riferimento alle restanti recinzioni, si veda l'apposita disposizione contenuta nelle presenti N.T.A. e nel Regolamento di Polizia Rurale.

6. Per il patrimonio edilizio esistente si fa rinvio agli interventi edilizi ammessi nei vari ambiti agricoli in cui ricadono (prevalente funzione agricola, esclusiva funzione agricola, aree boscate, etc):

7. Negli ambiti interni al territorio urbanizzato e dei tessuti prevalenti non residenziali (tessuti per attività produttive ed infrastrutture di interesse generale) prevalgono gli interventi edilizio-urbanistici di zona.

Art. 24 - Le aree ad esclusiva funzione agricola. PAPMAA. Nuove costruzioni per usi agricoli

1. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono riportate nella tav. AG02-Uso agricolo del suolo del Quadro conoscitivo del PS;

2. Fermo restando l'obbligo del recupero degli edifici esistenti, gli interventi sul sistema edilizio nonché le nuove previsioni ovvero il cambio di destinazione d'uso per le situazioni previste dalla L.R.T. ~~n. 1/20055~~ 65/2014, sono disciplinate dai PAPMAA.

Il R.U. indica all'art. 20 e negli specifici ambiti agricoli interventi eccedenti la capacità produttive dei fondi, per i quali non è fatto obbligo di PAPMAA (interventi che possono essere eseguiti da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli possessori di fondi con superficie minima inferiore a quella prevista dalla normativa regionale).

3.Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello della salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, in particolar modo per i fabbricati che ricadono nel catalogo dell'edilizia rurale significativa (vedi schede delle invarianti strutturali).

Nell'esecuzione di interventi edilizi e anche nel caso di cambio d'uso in assenza di opere edilizie, oltre al rispetto dei vincoli di qualsiasi natura si dovrà osservare le disposizioni nazionali e regionali in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.

In assenza di PAPMAA sono ammessi gli interventi indicati dalla LRT 1/2005.

Per il mantenimento della presenza umana a presidio del territorio sono consentite addizioni funzionali come disciplinate all'art 25, comma 4, purchè accompagnate da interventi di sistemazione ambientale relativi alle pertinenze degli edifici di cui si prevede la ristrutturazione, per garantire un assetto dei luoghi simile a quello caratterizzato dall'esercizio di attività agricole. Sono ammessi interventi di cohousing.

4. E' ammesso l'utilizzo di tali aree per funzioni collegate all'agricoltura esclusivamente integrative della scarsa redditività agricola; sono ammesse le seguenti attività, destinazioni d'uso ed interventi:

- coltivazione dei terreni;
- allevamenti che non costituiscono, per entità e qualità, compromissione dell'ambiente agricolo circostante ;
- l'allevamento di specie faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- attività connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
- residenza agricola;
- residenza all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- agriturismo;

- attività di ristorazione, nel patrimonio edilizio esistente, previa verifica di rispondenza alle previsioni del PTC provinciale ed a condizione di utilizzare prodotti enogastronomici toscani per almeno il 70%.
- attività per il tempo libero senza nuova impermeabilizzazione di suolo (coltivazione orti, ippovie, sentieristica, escursionismo, raccolta prodotti, e simili);
- impianti per attività equestri di maneggio, come previsto da apposite disposizioni nell'ambito delle presenti norme;
- attività in edifici esistenti compatibili con l'assetto dell'area agricola;
- realizzazione di strutture di servizio per gli edifici esistenti;
- il sistema di mobilità ciclabile e pedonale legate anche alla valorizzazione dei percorsi;
- la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque;
- destinazioni ad uso pubblico;
- interventi pubblici e di interesse pubblico, ivi compresi gli interventi finalizzati a promuovere le energie rinnovabili.
- tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale;

5. Il PAPMAA è lo strumento attraverso il quale l'azienda agricola, in funzione delle proprie esigenze di sviluppo, programma per la propria attività colturale e gli interventi edilizi necessari alla conduzione dei fondi.

Il PAPMAA in territorio agricolo ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali o a carattere agrituristico per una volumetria complessiva superiore a 600 mc mediante interventi di nuova edificazione, di trasferimenti di volumetria o di ristrutturazione urbanistica nonché per interventi di realizzazione di nuovi annessi per una superficie di calpestio superiore a mq 1000.

Il R.U. prevede nel territorio agricolo, per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, una superficie utile dei vani abitabili delle unità abitative non superiore a 140 mq; il progetto dovrà contenere lo studio localizzativo e tipologico rispondente a quanto indicato all'art. 3, comma 4 lett. b) e c) del DPGR Toscana n 5R.

6. Per gli interventi sul p.e.e. in zone agricole e per i PAPMAA si richiamano integralmente le disposizioni contenute:

- nella LRT 65/2014 (titolo IV capo III disposizioni per il territorio rurale) ~~1/2005, titolo IV, capo III (artt. 39-47) (Territorio rurale)~~;
- ~~nel DPGR Toscana 9 febbraio 2007 n. 5R e successive modifiche ed integrazioni regionali; Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) che contiene le norme per l'attuazione delle disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale, contenute nel titolo IV,~~

~~capo III della LRT 1/2005, (Norme per il governo del territorio) da ultimo modificata dalla legge regionale 24/2006;~~

-

9. Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento del RU che prevede n. 60 alloggi. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un numero di alloggi superiore a quello preesistente devono garantire la superficie complessiva dei nuovi alloggi non inferiore ad 85 mq. Si potrà derogare a quanto sopra nel caso in cui, mediante gli interventi edilizi sopra indicati, si producano residenze da destinare alle esigenze del nucleo familiare dei proprietari; tale finalità verrà garantita nelle forme appositamente stabilite dall'A.C. Ugualmente potrà essere derogato se gli interventi edilizi rientrano in un PAPMAA o sono destinati al cohousing.

Quanto sopra stabilito si applica anche nel territorio agricolo ad esclusiva funzione agricola compreso nelle UTA e nelle UTOE.

I posti letto per le attività ricettive (turismo rurale, agriturismo etc…) sono riportati nel dimensionamento del R.U.

Per quanto non espressamente disciplinato si farà riferimento alla normativa regionale di settore.

Art. 25 Le aree a prevalente funzione agricola

1. Le aree a prevalente funzione agricola sono individuate nella tav. AG02-Uso agricolo del suolo del quadro conoscitivo del PS.

2. Gli interventi in queste aree, riportate nella tav. AG02, sono tesi alla manutenzione e valorizzazione del ruolo agricolo.

3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello della salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, in particolar modo per i fabbricati che ricadono nell'elenco dell'edilizia rurale significativa (vedi schede delle invarianti strutturali).

Nell'esecuzione di interventi edilizi e anche nel caso di cambio d'uso in assenza di opere edilizie, oltre al rispetto dei vincoli di qualsiasi natura si dovrà osservare le disposizioni nazionali e regionali in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.

4. All'interno di queste aree, sono ammesse le seguenti attività, destinazioni d'uso ed interventi:

- la coltivazione dei terreni
- la selvicoltura
- allevamenti che non costituiscono, per entità e qualità compromissione dell'ambiente agricolo circostante ;
- l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli

- attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
- attività culturali, didattiche, ricreative per il tempo libero;
- interventi pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi gli interventi finalizzati a promuovere la produzione di energie da fonti rinnovabili;
- la residenza agricola;
- la residenza di soggetti non impegnati nell'agricoltura con recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente e per una superficie utile massima non superiore a 30 mq e a mq 15 di superficie accessoria fuori terra, oltre ad eventuali volumi interrarti come disciplinati dal regolamento edilizio, sempreché non si configurino nuovi organismi edilizi; per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile " e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni tecniche ~~di "su " ed "snr" riportate nel D.M. LL.PP. n 801 del 10.05.1977~~ riportate nell'allegato "B" del Regolamento Edilizio.

Sono ammessi interventi di cohousing.

- ogni altra attività per la quale venga dimostrata la compatibilità con l'ambiente rurale e l'utilizzazione del territorio attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente e per un superficie utile massima di 30 mq.
- le addizioni funzionali dovranno risultare localizzate tenuto conto della specificità del fabbricato; per la verifica dell'altezza, fatto salvo quanto annotato al punto seguente, è ammessa la sopraelevazione di un solo piano rispetto all'esistente.
- per i fabbricati che ricadono nel catalogo dell'edilizia rurale significativa per ogni intervento edilizio si dovrà, per la verifica della fattibilità del progetto, consultare l'allegato al R.U. relativo alle "schede delle invarianti strutturali" dove sono segnalati i caratteri e le emergenze architettoniche da salvaguardare, modalità e limitazioni.
- Per utilizzazioni compatibili vengono individuate le seguenti attività:
  - abitazioni ordinarie;
  - abitazioni specialistiche;
  - artigianato di produzione e vendita di beni artistici, connesso con le abitazioni dell'operatore;
  - attività commerciali di vicinato che interessano esclusivamente la vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici;
  - studi professionali;
  - sedi espositive;
  - strutture associative;

- sale da ritrovo e da gioco;
- attività turistico ricettive;
- spazi per attività culturali;

- ogni forma di agriturismo, turismo verde e ricettività connesse;
- impianti per attività equestri di maneggio, secondo le disposizioni stabilite dalle presenti norme;
- l'attività di ristorazione nel patrimonio edilizio esistente fino ad un max di 120 coperti; nella somministrazione di cibi e bevande dovranno essere utilizzati prodotti enogastronomici toscani almeno per il 70%;

  Per le aziende agrituristiche l' attività di ristorazione è disciplinata dalla normativa di settore.
- le attività legate al tempo libero e allo sport, le attività didattiche e culturali (escursionismo, senti eristica, ippovie, manifestazioni culturali e sportive), anche con l'ausilio di strutture temporanee legate alla durata della manifestazione o dell'attività, previa presentazione di un progetto che dimostri la necessità della loro realizzazione e supporti la dimensione plano volumetrica proposta;
- il sistema di mobilità ciclabile e pedonale legate anche alla valorizzazione dei percorsi
- le attività in edifici esistenti connesse ed integrate con l'agricoltura o compatibili con l'assetto dell'area agricola;
- le destinazioni ad uso pubblico;
- gli interventi pubblici e di interesse pubblico, ivi compresi gli interventi finalizzati a promuovere le energie rinnovabili;
- la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque;
- tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale;

5. Per l'allevamento intensivo di conigli esistente in località Tegolaia è consentito, per le finalità dell'art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005 e dell'art. 5 comma 1 del regolamento di attuazione 5R, l'ampliamento una-tantum degli annessi destinati all'allevamento per un max del 20% delle volumetrie esistenti.

6. Nel territorio agricolo, all'esterno delle due UTA, sono consentiti interventi di ricettività per un numero di posti letto come indicati nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico. Da tale dimensionamento sono esclusi gli interventi a carattere agrituristico.

7. Il PAPMAA è lo strumento attraverso il quale l'azienda agricola, in funzione delle proprie esigenze di sviluppo, programma per la propria attività colturale e gli interventi edilizi necessari alla conduzione dei fondi.

Il PAPMAA in territorio agricolo ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali o a carattere agrituristico per una volumetria complessiva superiore a 600 mc mediante interventi di nuova edificazione, di trasferimenti di volumetria o di ristrutturazione

urbanistica nonché per interventi di realizzazione di nuovi annessi per una superficie d calpestio superiore a 1000 mq.

8. Per gli interventi sul p.e.e. in zone agricole e per i PAPMAA si richiamano integralmente le disposizioni contenute:

- nella LRT 65/2014 (titolo IV capo III disposizioni per il territorio rurale) ~~1/2005, titolo IV, capo III (artt. 39-47) (Territorio rurale)~~;
- ~~nel DPGR Toscana 9 febbraio 2007 n. 5R e successive modifiche ed integrazioni regionali; Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (Territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) che contiene le norme per l'attuazione delle disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale, contenute nel titolo IV, capo III della LRT 1/2005, (Norme per il governo del territorio) da ultimo modificata dalla legge regionale 24/2006;~~
- nel PTCP di Pisa~~, approvato con Del. C.P. n. 100 del 27 luglio 2006~~.

9. Per quanto riguarda gli interventi di deruralizzazione e di costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si richiamano le prescrizioni contenute nell'articolo precedente delle presenti NTA. Per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali o autonomi e serre si fa rinvio all'art 20.

10. Per quanto riguarda le "Normative speciali di ambito agricolo", riportate nello stato di attuazione del PRG all'interno della Relazione del P.S. vigente, queste vengono confermate, adeguate e riportate negli specifici ambiti agricoli in cui ricadono gli immobili.

11. In riferimento alle recinzioni, si veda l'apposita disposizione contenuta nelle seguenti norme tecniche di attuazione e nel regolamento di polizia rurale.

12. Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento del RU, che prevede 60 alloggi.

In tutti i casi di restauro, ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di sostituzione edilizia di fabbricati principali che comportino l'inserimento di alloggi o un numero di alloggi superiori a quelli esistenti, la superficie utile dei nuovi alloggi (fabbricato non precedentemente utilizzato per scopo residenziale) o degli ulteriori alloggi (fabbricato precedentemente utilizzato in tutto od in parte per l' uso residenziale) non dovrà risultare inferiore ad 85 mq .

Si potrà derogare a quanto sopra nel caso in cui, mediante gli interventi edilizi sopra indicati, si producano residenze da destinare alle esigenze dei proprietari o del nucleo familiare dei proprietari; tale finalità verrà garantita nelle forme appositamente stabilite dall'A.C.. Ugualmente potrà essere derogato, se gli interventi edilizi rientrano in un PAPMAA o sono destinati al cohousing.

Quanto sopra stabilito si applica anche nel territorio agricolo a prevalente funzione agricola compreso nelle UTA e nelle UTOE.

I posti letto per le attività ricettive sono riportati nel dimensionamento del R.U.

13. Nel territorio agricolo, anche interno ad UTE ed UTOE, risultano catalogati i fabbricati di edilizia rurale significativa; per ogni intervento edilizio ed in particolare per quelli di ristrutturazione, si dovrà consultare Il documento allegato al RU relativo alle "schede delle invarianti strutturali" dove sono segnalati i caratteri e le emergenze architettoniche da salvaguardare, modalità e limitazioni.

Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (o che mutano la destinazione d'uso agricola) sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi, nei limiti e secondo disciplina indicati al comma 4.

~~Per interventi di restauro e ristrutturazione edilizia che prevedono l'inserimento di alloggi o l'aumento del numero degli alloggi si dovrà rispettare le condizioni e le superfici previste al comma 12.~~

Per i fabbricati che non risultano catalogati nell'elenco dell'edilizia rurale significativa e che, comunque, risultano essere stati costruiti successivamente al catasto d'impianto, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.

La sostituzione edilizia dei fabbricati principali è consentita con incremento volumetrico del 30% del volume esistente ed eventuale accorpamento di volumi secondari provenienti da demolizioni di manufatti edilizi esistenti incongrui e/o privi di valore formale (vedi sottostante disciplina relativa a demolizione e riorganizzazione volumi secondari), nel rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli, delle distanze regolamentari e dell'altezza massima pari a mt 6,50; è ammesso l'aumento delle unità immobiliari; per interventi di sostituzione edilizia che prevedono l'inserimento di alloggi o l'aumento del numero degli alloggi si dovrà rispettare le condizioni e le superfici previste al comma 12; ogni intervento è subordinato, oltre ad una dimensione del lotto che consenta le verifiche sopraindicate, alla verifica urbanistica prevista per le nuove costruzioni in materia di parcheggio privato, nonché alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente, ovvero all'assunzione da parte della proprietà dell'immobile della spesa per l'approvvigionamento idropotabile, per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per gli altri servizi pubblici a rete. Per interventi di cohousing si fa rinvio all'art 54.

E' ammesso, altresì, intervenire con la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o la sostituzione edilizia di volumi secondari e/ o fabbricati esistenti pertinenziali incongrui o privi di valore formale (es box, baracche, annessi, etc), purché se ne possa dimostrare la legittimità edilizia e purchè si dimostri, mediante apposita relazione, rilievi e altra idonea documentazione, che le caratteristiche costruttive dell'immobile siano scarsamente rappresentative delle tipologie storiche rappresentative del consolidato locale; l'intervento di sostituzione edilizia può prevedere l'accorpamento a fabbricati principali o l'autonomia dei volumi sostituiti.

- In ambedue i casi è prevista la possibilità di un incremento della volumetria esistente (indipendemente dal numero dei manufatti da demolire) non superiore a 30 mq di superficie

utile, oltre a mq 15 di superficie accessoria fuori terra e ad eventuali volumi interrarti come disciplinati dal regolamento edilizio; per le due terminologie utilizzate nel R.U. “superficie utile “ e “superficie accessoria” si dovrà far riferimento alle definizioni di “su “ ed “snr” tecniche ~~di “su “ ed “snr” riportate nel D.M. LL.PP. n 801 del 10.05.1977~~ riportate nell’allegato “B” del Regolamento Edilizio. L’Amministrazione Comunale provvederà a ridefinire il carico urbanistico degli interventi sia in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che per quelli di sostituzione edilizia per l’adeguamento delle tabelle parametriche che definiscono gli oneri di urbanizzazione alle nuove definizioni.

Ogni intervento dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione tecnico-ambientale che dimostri la compatibilità del nuovo fabbricato (ovvero l’accorpamento volumetrico al fabbricato principale) con l’ambito di riferimento.

Gli interventi di sostituzione edilizia di cui sopra sono subordinati a prevedere:

a) la demolizione di tutti i manufatti edilizi regolarmente condonati o autorizzati, incongrui o impropri, che ricadono sul terreno di proprietà, ancorchè provenienti da fondi non contigui;

b) adeguamenti ai distacchi minimi previsti nel R.E. da confini, fabbricati e strade e verifica della permeabilità dei suoli;

c) rispetto della Legge 64/74 (normativa antisismica);

d) altezze massima mt. 6,50;

Gli interventi di sostituzione edilizia per l’uso residenziale sono condizionati:

a) alla verifica della disponibilità di alloggi, nel numero massimo previsto nel dimensionamento del R.U. per finalità di osservatorio ;

b) alla verifica del grado di urbanizzazione primaria presente nell’ambito, ovvero all’assunzione da parte della proprietà dell’immobile della spesa per l’approvvigionamento idropotabile, per il sistema di smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per gli altri servizi pubblici a rete.

c) alla seguente verifica: la percentuale di volumetria di tutti i manufatti edilizi che ricadono sul terreno di proprietà da demolire che potrà essere utilizzata per residenza non potrà portare ad un numero di alloggi superiori ad uno; le eventuali volumetrie residue potranno essere utilizzate per le destinazioni d’uso consentite nella zona.

Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia si dovrà evitare, nella ricostruzione, le tipologie insediative riconducibili alle lottizzazioni e, fermo restando l’adeguatezza delle reti di urbanizzazione, non si dovranno determinare modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia che prevedono uno spostamento sul terreno di proprietà non ascrivibile all’interno di un raggio di mt 10 il progetto sarà sottoposto all’esame della commissione comunale del paesaggio per le valutazioni di natura ambientale e verifica della non

interferenza con gli elementi delle invarianti strutturali; il proprietario può proporre lo spostamento delle nuove volumetrie all'interno di~~el~~ fondi~~o~~ di sua proprietà entro un raggio di ~~250~~ ~~300~~ 350 metri; le strade pubbliche o di uso pubblico che spezzano la contiguità delle particelle catastali di terreni di uno stesso proprietario non verranno considerate interruzione del fondo agricolo di riferimento sul quale può avvenire lo spostamento volumetrico.

La disciplina del presente articolo, fatto salvo specifica disciplina più favorevole di ambito, trova applicazione anche nel territorio agricolo a prevalente funzione agricola ricadente nelle UTA e nelle UTOE.

Per quanto non espressamente disciplinato, in particolare per interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola si farà riferimento alla normativa regionale e provinciale di settore.

Art. 26 - Ambito paesaggistico del versante collinare

1. Costituisce l'ambito paesaggistico di connessione e contestualizzazione del sistema edificato con il territorio aperto e può interessare anche aree libere periurbane e spazi liberi ai margini dell'edificato esistente e del margine dell'abitato verso le colline.

Comprendono, in generale, il crinale o l'ambito paesaggistico contiguo ai centri storici che ne costituisce la matrice territoriale e la cornice naturale. Tale ambito è da preservare e valorizzare per le funzioni paesaggistiche, ecologiche ed ambientali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti, destinazioni ad uso pubblico, interventi pubblici o di interesse pubblico ivi compresi quelli finalizzati a promuovere le energie rinnovabili.

3. In riferimento alle recinzioni, si veda l'apposita disposizione contenuta nelle seguenti norme e nel regolamento di polizia rurale.

4. In riferimento alla disciplina relativa alla riqualificazione e realizzazione degli annessi agricoli, dei manufatti per l'agricoltura amatoriale, dei manufatti pertinenziali o autonomi e serre si fa rinvio all' art. 20.

5. Si applicano le disposizioni contenute all' art. 24 o 25 a seconda se le aree risultino ad esclusiva o a prevalente funzione agricola;

per il patrimonio edilizio esistente presente nell'ambito paesaggistico a prevalente funzione agricola del versante collinare, oltre a quanto regolamentato all'art 25 sono consentiti gli interventi più favorevoli ammessi nell' UTOE di appartenenza (art 35).

Art. 27 - Ambito paesaggistico della pianura

1. Costituisce l'ambito paesaggistico di connessione e contestualizzazione del sistema edificato con il territorio aperto e può interessare anche aree libere periurbane e spazi liberi ai margini dell'edificato esistente e del margine dell'abitato verso la piana dell'Era.

Costituiscono aree di valore paesaggistico per i poderi presenti e per il complesso delle trame agricole ancora esistenti anche se alterate o degradate. In tali ambiti saranno promossi interventi di riqualificazione del territorio e di integrazione e mantenimento della vegetazione tipica.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti, destinazioni ad uso pubblico, interventi pubblici o di interesse pubblico ivi compresi quelli finalizzati a promuovere le energie rinnovabili.

3. In riferimento alle recinzioni, si veda l'apposita disposizione contenuta nelle seguenti norme e nel regolamento di polizia rurale.

4. In riferimento alla disciplina relativa alla riqualificazione e realizzazione degli annessi agricoli, dei manufatti per l'agricoltura amatoriale, dei manufatti pertinenziali o autonomi e serre si fa rinvio all'art. 20.

5. Si applicano le disposizioni contenute all' art. 24 o 25 a seconda se le aree risultino ad esclusiva o a prevalente funzione agricola;

per il patrimonio edilizio esistente presente nell'ambito paesaggistico della pianura a prevalente funzione agricola, oltre a quanto regolamentato all'art 25 sono consentiti gli interventi più favorevoli ammessi nell' UTOE di appartenenza (art 30).

Art. 28 – Disciplina dell'attività agrituristica

- Con riferimento alla LR 30/2003 che disciplina le attività agrituristiche in Toscana, ed in particolare agli articoli 12, 13 e 26, l'A.C. potrà regolamentare le attività agrituristiche che le aziende agricole potranno svolgere in aggiunta a quelle ordinarie, a condizione che vengano garantite:
- dotazione idrica sufficiente anche in autonomia rispetto all'acquedotto;
- smaltimento dei reflui;
- realizzazione di servizi tecnologici igienico sanitari;
- idoneo livello di accessibilità all'area;
- dotazione delle necessarie strutture e servizi di supporto;
- dotazione dei posti auto da ricavare nella stretta pertinenza del fabbricato in funzione dei posti a tavola;
- contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso impianti di illuminazione degli spazi esterni e della viabilità di accesso dotati di schermatura verso l'alto.

2. In riferimento alle recinzioni, si veda l'apposita disposizione contenuta nelle seguenti norme.

Art. 29 - Divieto di ingresso nei fondi altrui: chiusura del fondo e recinzione delle tartufaie

1. Il proprietario che intenda chiudere in qualunque tempo il proprio fondo dovrà attenersi alle norme vigenti in materia. Nel caso di recinzioni realizzate mediante piantumazioni si dovrà alternare alle siepi le alberature di nocciolo, biancospino, olmo, acero, querce varie (es. roverella, frassino e leccio ect), distanziando le alberature almeno ogni 20 metri; per questa casistica è fatto divieto di utilizzare reti antistanti o retrostanti alle piantumazioni e si dovrà osservare le distanze previste nel Codice Civile dal confine a seconda delle altezze delle siepi e degli alberi. Nel caso di recinzioni a rete si dovrà utilizzare maglie di lato non inferire a cm. 20; nei casi di rete a maglia sciolta si dovrà sollevare la rete dal terreno almeno per un altezza di cm. 30 ovvero intagliare dei passaggi per la fauna selvatica con forature di altezza non inferiore a cm. 30 e larghezza non inferiore a cm 50, distanziate ogni m. 50. Nei casi di recinzioni che prevedano delle cordonature si dovrà prevedere delle forature per il passaggio della fauna selvatica come indicato nel precedente punto. E' fatto divieto di apporre alle recinzioni teli ombreggianti, cannicci e simili.

2. La recinzione di tartufaie controllate è consentita limitatamente al periodo della crescita delle piante e comunque non oltre 24 mesi; per gli altri casi, all'interno delle aree individuate come tartufigene, laddove si dovrà garantire l'applicazione dell'art 3, 1° comma, della LR 50/95, si dovranno realizzare recinzioni che consentano comunque l'accessibilità attraverso varchi concordati con gli uffici competenti.

3. Per i terreni che risultano ricadere in aree boscate o in aree soggette al vincolo idrogeologici si dovrà concordare con la Provincia ed il Comune gli eventuali percorsi per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso ed eventuali varchi taglia fuoco; tali percorsi e varchi dovranno risultare accessibili e non recintati.

4. Il divieto di accesso al fondo altrui può essere temporaneamente limitato, con l'adozione di una specifica ordinanza, qualora uno stato di emergenza o di necessità imponga l'attraversamento del fondo stesso.

5. Nell'ambito della conservazione e nei resede di edifici inseriti nelle specifiche schedature le recinzioni dovranno risultare consone ai valori storici e documentali e non dovranno impedire la lettura originaria di corti, parchi, giardini etc…

Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico dovranno essere adottate tipologie di recinzioni ritenute idonee alla salvaguardia del vincolo da tutelare e al non impedimento della percezione del paesaggio.

Nel territorio agricolo l'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1.50 se riguardanti terreni agricoli e mt. 2,00 se riguardanti resede di fabbricati principali.

Per quanto non disciplinato si fa riferimento al Regolamento Edilizio e al Regolamento di Polizia Rurale.

TITOLO V - LE UNITA' TERRITORIALI AMBIENTALI E LE UTOE

Sez. I - Capannoli

Art. 30 - L'UTOE Capannoli

1. L'UTOE comprende il sistema urbano del Capoluogo e il territorio perurbano verso la pianura dell'Era e verso il versante collinare.

2. Nell'ambito del presente RU il territorio è distinto nei seguenti ambiti:

- ambito della conservazione;
- ambito della valorizzazione;
- ambito della riqualificazione;
- ambito della trasformazione;

e relativi sub-ambiti con individuazione degli ambiti unitari di progetto, di recupero e di riqualificazione, così come definiti nella cartografia del presente RU.

3. Per l'UTOE Capannoli il presente RU, conformemente al PS, definisce in particolare:

- La riqualificazione del fronte edilizio degli ingressi, in modo da realizzare un insediamento funzionale e compatto
- La conversione dell'area dell'ex stabilimento Ferretti e delle aree contigue posta a monte della statale mediante due interventi di recupero delle volumetrie esistenti da destinare a residenza, commercio, attività direzionali, artigianali ed altre attività e funzioni di servizio compatibili con la residenza, anche mediante demolizione e ricostruzione delle volumetrie nell'ambito di un progetto di recupero complessivo.
- Conversione dell'area dell'ex stabilimento Ferretti posta a valle della statale mediante interventi di recupero delle volumetrie esistenti da destinare a commercio (anche per media e grande distribuzione), attività artigianali, direzionali e funzioni di servizio.
- La riqualificazione del sistema industriale sulla Volterrana ad attività terziarie, creando un fronte organico di qualità urbana.
- Il potenziamento del sistema della sosta, anche funzionale alle attività commerciali.
- L'individuazione di un'area di espansione a carattere produttivo con un nuovo impegno di suolo da destinarsi esclusivamente alle necessità funzionali di una o più imprese già insediate nel PIP e/o nelle zone omogenee limitrofe.
- L'individuazione di nuovi spazi per la produzione serviti dalla nuova arteria stradale anche per rilocalizzare le attività esistenti all'interno delle zone residenziali.
- Il potenziamento del sistema sportivo anche con aree attrezzate a verde di connessione ambientale con l'Era.

- Il potenziamento della viabilità di raccordo con il borgo di Solaia, con interventi di riqualificazione dell'intero comparto tesi alla salvaguardia dei caratteri ambientali.
- Il miglioramento della qualità urbana con il recupero e la valorizzazione degli spazi pubblici centrali e in particolare del sistema Villa Baciocchi-museo, San Bartolomeo, P.za del popolo, municipio-teatro, da strutturare come sistema integrato unitario
- La realizzazione del polo scolastico con rilocalizzazione del sistema scolastico relativo alle scuole elementari nell'ambito dell'attuale Scuola Media Dante Alighieri di Via Niccolini.
- Realizzazione di orti urbani, con fini sia sociali, sia didattici (coinvolgimento delle scuole)
- Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali legati alla presenza delle aste fluviali
- Costruzione di piccoli annessi per le attività agricole amatoriali (orti perurbani) nelle aree che necessitano di interventi che concorrano a recupero del degrado ambientale di superficie non inferiore a mq 1000. Tali annessi sono descritti all' art. 20, comma 4, lett. B).
- La salvaguardia dell'ambito naturale vallivo dell'Era

4. Gli ambiti unitari di progetto sono i seguenti:

1.1 AUP – Area produttiva - L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana

1.2 AUP - Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità (PIP)

1.3 AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli

1.4 AUP - Le Poggiarelle

1.5 AUP - Il Fontanile e il margine dell'abitato

1.6 AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) – Via dei Mille nord

1.7 AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato ovest) Via dei Mille – Via Fornicchio

5. Gli ambiti unitari di recupero sono i seguenti:

1.8 AUR - Recupero "ex stabilimento Ferretti"

1.9 AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimento Ferretti

1.10 AUR – Località Mezzopiano

1.11 AUR – Via di Solaia

1.12 AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani (Soppressa con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

1.13 AUR - Il polo scolastico

1.14 AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana

1.15 AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi

1.16 AUR - Recupero del complesso di via del Fontino

1.17 AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello

1.18 AUR Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)

1.19 AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno

1.20 AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (OverValdera)

1.21 AUR - Recupero insediamento località Fornacione

1.22 AUR - Recupero insediamento area interna Via Volterrana

1.23 AUR - Recupero località Camporovaio

1.24 AUR - Recupero via Roma - porzione del complesso ex fattoria del Palagio

1.25 AUR - Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo- parco auto d'epoca e servizi (inserita con variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016)

1.26 AUR - Recupero porzione del complesso villa Zeiro (Introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

1.27 AUR – Recupero insediamento Via dello Stibbio

Tali ambiti unitari sono accompagnati dalla definizione di una scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.

6. Per l'ex-ambito agricolo NS3 (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 3), nel caso di dismissione dell'attività di riparazione e vendita macchine agricole, come da convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale, sono ammesse le seguenti destinazioni:

commerciale, direzionale, artigianato di servizio compatibile con l'abitato, ricettività, attività di interesse collettivo.

7. A causa dell'attuale assetto della maglia viaria e dei flussi di traffico, sono individuati specifici ambiti nei quali è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato. In tali ambiti è consentito derogare al rispetto delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione che risulteranno comunque soggetti a monetizzazione secondo i parametri e le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

Tali ambiti riguardano le aree e gli edifici che ricadono nei centri storici e quelli prospettanti su via Volterrana nel tratto compreso fra l'incrocio con via Milano e l'incrocio con via Gronchi, in considerazione dell'erogazione dei servizi ai residenti. Nel restante tessuto storico o urbano consolidato, in presenza di ampie aree esistenti o di previsione destinate a parcheggio pubblico, potrà essere consentito l'insediamento o l'ampliamento di esercizi di vicinato in deroga parziale o totale alle dotazioni di parcheggio di relazione dietro provvedimento motivato del Comune, in considerazione di prioritarie esigenze di recupero e riqualificazione degli edifici e del miglioramento della qualità dei servizi ai residenti.

Per le attività commerciali che allestiscono spazi espositivi all'interno di edifici esistenti la dotazione degli spazi da destinare a parcheggi per la sosta di relazione potrà essere ridotto nella misura massima di 1/5 a condizione che:

a) sia dimostrata la difficoltà di reperimento dello standard indicato nella normativa;

b) sia vincolata la destinazione d'uso dell'attività e che pertanto allo smontaggio degli spazi espositivi dovrà corrispondere una riduzione degli spazi di vendita in rapporto agli standard previsti dalla normativa commerciale.

La localizzazione di parcheggi di relazione per grandi e medie strutture potrà essere posta ad una distanza massima in linea d'aria di mt 100 dal perimetro dell'area di pertinenza, purché sia dimostrata l'impossibilità di localizzare tali parcheggi di relazione nell'area di pertinenza del fabbricato destinato a contenere l'attività commerciale.

In deroga a quanto previsto all'art. 10 del Piano delle Funzioni per standards di parcheggio di medie strutture di vendita, per il capannone esistente posto all'ingresso di Capannoli sul lato sx della Volterrana provenendo da Ponsacco (denominato ex conad), nell'attesa che trovi realizzazione la previsione di modifica al primo tratto della Via San Francesco, sarà consentito il reinserimento di medie strutture di vendita previo impegno scritto della proprietà del futuro acquisto del sedime stradale di via S. Francesco per potenziamento dello standard di parcheggio eventualmente non reperibile .

8. Il previgente Piano di recupero di iniziativa pubblica denominato via Roma perderà efficacia a far data dall' approvazione del RU. A tale comparto si applicano le normative relative al patrimonio edilizio esistente previste per tale zona all'interno del RU.

9. Per le parti del territorio agricolo interne all'UTOE trova applicazione quanto disciplinato all' art. 20 per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali o autonomi e serre.

10. La zona di completamento produttiva su via Sant'Andrea di Capannoli, segnalata in cartografia con apposita campitura, è destinata ad attività artigianali e commerciali non rumorose né inquinanti, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Hmax: 10 mt
- If: 2,5 mc/mq
- Rc: 60%.

In tale zona è consentito realizzare un solo alloggio per il proprietario, soci o custode di superficie complessiva non superiore a 120 mq. o foresteria di uguale superficie max.

E' segnalata in cartografia, con apposita campitura, un'altra zona di completamento destinata ad un autolavaggio in località il fornacione, per la quale si prevede:

- l'installazione di macchinari ed attrezzature per lavaggio mezzi manuale e/o meccanizzato e per altri servizi alle auto;
- una volumetria per la costruzione di ufficio, servizi igienici, magazzino e spazio per la vendita di prodotti connessi con l'attività, da organizzare con edificio monopiano di superficie coperta non superiore ad 80 mq, in legno, muratura o prefabbricato;
- tettoie a protezione dei macchinari ed attrezzature dell'autolavaggio;

- tettoie per ricovero auto- mezzi con superficie coperta non superiore al rimessaggio di max 6 posti auto e comunque non superiore alla superficie necessaria all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia non destinata alla vendita;
- accesso carrabile all'impianto dalla via comunale;
- idonea schermatura dell'impianto (punti di vista provenendo da Volterra e dalla strada provinciale della Fila) con vegetazione ed alberature autoctone.

La recinzione lungo la via comunale dovrà essere arretrata, previo verbale di allineamento dell'UTC, con la finalità di verificare l'idoneità della larghezza stradale per la movimentazione dei veicoli in ingresso e uscita.

11. Nell'ambito dell'UTOE, all'interno degli ambiti paesaggistici di connessione con il territorio aperto, per gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e lo svolgimento delle attività, fatto salvo quanto espressamente di seguito ammesso per la presente unità territoriale, si fa rinvio a quanto disciplinato agli articoli 24 e 25, a seconda se il patrimonio edilizio ricade in territorio ad esclusiva o a prevalente funzione agricola.

Sui fabbricati esistenti di uso preminentemente residenziale è ammesso l'ampliamento una-tantum che consenta una nuova superficie utile, per ciascun alloggio preesistente, non superiore a ~~40~~ 60 mq oltre a mq 15 di superficie accessoria fuori terra; per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile " e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni tecniche di "su " ed "snr" riportate ~~nel D.M. LL.PP. n 801 del 10.05.1977~~ in allegato al Regolamento Edilizio.

Gli ampliamenti dovranno risultare localizzati tenuto conto della specificità e tipologia dei fabbricati interessati; per la verifica dell'altezza sono ammesse sopraelevazioni di un solo piano in più rispetto all'esistente; contestualmente agli interventi di ampliamento può essere aumentato il numero degli alloggi e possono essere frazionate le unità immobiliari preesistenti, in deroga alla superficie minima degli alloggi stabilita all'art 25, comma 12;

è ammessa la costruzione di loggiati di superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato purché tipologicamente somigliante a quelli riscontrabili nell'edilizia rurale. Per i fabbricati che ricadono nel catalogo dell'edilizia rurale significativa si dovrà consultare l'allegato al R.U. relativo alle "schede invarianti strutturali" dove sono segnalati i caratteri e le emergenze architettoniche da salvaguardare per ogni intervento edilizio ed in particolar modo per i casi di ampliamento/addizione volumetrica.

12. Per gli interventi relativi a: volumi interrati, opere pertinenziali, tecologiche e di arredo, ivi comprese le tettoie sbalzate a protezione degli ingressi, si invia a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

13. Nell'ambito dell'area individuata per centro rottamazione ricade ~~centro di rottamazione~~ un capannone già autorizzato dove viene svolta attività di autodemolizione e bonifica veicoli con recupero e riciclaggio di cascami e rottami ferrosi e/o metallici e commercio dei rottami. Fermo restando le procedure previste dalla normativa vigente in materia., e' consentito, per il

potenziamento dell'attività svolta, un ampliamento volumetrico pari al ~~25~~ 50% dell'esistente, oltre a nuove tettoie per ricovero mezzi, attrezzature e materiali per una superficie coperta massima pari a mq 300,00. In tale ambito potrà inoltre essere svolta attività di sosta e custodia mezzi, ivi compresi quelli sotto fermo o sequestro. . Infine in tale ambito sono ammesse anche attività collaterali o complementari alla zona contigua di deposito inerti.

14. Nell'ambito dell'area individuata per deposito inerti e materiali di risulta provenienti da cantieri sono ammessi interventi di iniziativa sia pubblica che privata. In tale ambito sono ammesse anche attività collaterali o collaterali alla zona contigua di centro rottamazioni quali ad esempio stoccaggio, rottamazione e lavorazioni per riciclaggio di elettrodomestici o altri articoli multi materiali (vetro, plastica, metalli ferrosi e non ferrosi, ecc.)

Il privato dovrà ottenere il permesso di costruire convenzionato con il Comune.

Dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi:

- If = 2 mc/mq
- Rc = 40 %
- Hmax = 7,50 mt

Per le opere pertinenziali si fa rinvio a quanto disposto nel Regolamento Edilizio e a all'art 13 delle presenti NTA.

Si dovrà verificare l' adeguatezza della viabilità in funzione della quantità di transito e del quintalaggio dei materiali di messa in riserva.

15. Nell'ambito della zona per depuratore, magazzini comunali, piattaforma ecologica/ area esistente e di progetto sono previsti interventi pubblici di potenziamento degli impianti esistenti. Per il completamento degli edifici e strutture esistenti sono consentiti ampliamenti volumetrici pari al ~~25~~ 50 % dell'esistente.

E' prevista una fascia di rispetto dal depuratore comunale non inferiore a mt 100 dal centro dell'impianto, entro la quale non sono consentite nuove costruzioni, fatte salve quelle connesse con le attività previste nella presente zona e nelle due zone indicate ai comma 13 e 14..

16. Per lo svolgimento di attività di quagliodromi ed addestramento cani (ex normativa speciale di ambito agricolo (ex normativa speciale di ambito agricolo NS7) si fa rinvio a quanto normato al successivo art 31 lettera G).

17. per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali o autonomi e serre si fa rinvio all'art 20; il numero di posti letto per le attività ricettive è indicato nel dimensionamento del R.U.

18. Per il parco fluviale dell'Era si fa rinvio alla disposizione inserita all'art 31 lett F).

Sezione II – La pianura dell'Era

Art. 31 - Unità territoriale ambientale della pianura dell'Era

1.L'UTA della pianura dell'Era comprende una vasta area di territorio vallivo attraversata dall'Era e dal Roglio.

2. In attuazione delle previsioni del PS, il presente RU stabilisce, per l'UTA della pianura dell'Era, i seguenti obiettivi:

A) mantenimento della presenza umana a presidio del territorio anche mediante addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti indicate all'art 25 comma 4.

B) Qualora non sussistano le condizioni per il reperimento del vano destinato ad autorimessa della dimensione di mq 15, potrà essere realizzato un manufatto pertinenziale in legno o altro materiale leggero, di altezza massima in gronda pari a mt. 2,5.

C) Realizzazione di centri per l'addestramento ippico, maneggio o similari come disciplinati dall'art. 46, subordinatamente alle verifiche con l'autorità di Bacino del Fiume Arno per le aree con previsione di interventi infrastrutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno non oggetto di riperimetrazione.

D) all'interno dell'UTA della pianura dell'Era sono consentiti insediamenti ricettivi, turistico-ricettivi, agrituristici e del turismo rurale; per la valorizzazione ed incentivazione di queste attività, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi ammessi dalla normativa di settore o dalle presenti norme, vengono consentiti ampliamenti volumetrici nel limite massimo di 200 mc per servizi e spazi di supporto all'attività ricettiva, oltre gazebi per lo svolgimento di attività dimostrative o didattiche mediante installazione di strutture leggere previste nel regolamento Edilizio; detti interventi sono subordinati ad un progetto che ne dimostri la necessità in rapporto alle attività economiche, e che preveda la riqualificazione ambientale del contesto circostante.

L'ampliamento volumetrico, se posto in addizione diretta al fabbricato originario, dovrà essere progettato con utilizzazione di strutture leggere, tipologie monopiano e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettonche segnalate nelle schede delle invarianti strutturali per gli edifici catalogati fra quelli di edilizia rurale significativa.

Per le attività già insediate alla data di approvazione del RU (20.04.2009) è ammesso l'ampliamento volumetrico di strutture agrituristiche esistenti oltre 200 mc. e fino a 600 mc., per il potenziamento dei servizi e spazi di supporto alle attività delle aziende agricole, alle attività ricettive e di relazione e per lo svolgimento di attività dimostrative, didattiche, ect., alle seguenti condizioni:

- con nuova unità edilizia laddove l'ampliamento della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche dei fabbricati originari;
- redazione di un planivolumetrico d'insieme contenente il progetto di riorganizzazione degli edifici esistenti, con particolare riguardo agli annessi agricoli esistenti sul fondo, per consentire una lettura spaziale e funzionale delle gerarchie tipologiche degli stessi; il planivolumetrico

dovrà contenere gli interventi di miglioramento e mantenimento del paesaggio agricolo colturale attorno ai fabbricati;

- il nuovo corpo edilizio in ampliamento dovrà risultare monopiano e non potrà essere utilizzato per la creazione di posti letto;
- sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che garantisca, nel ventennio, il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà, il mantenimento del paesaggio agricolo; nella convenzione dovranno essere stabilite le agevolazioni riservate al Comune e alle scuole comunali per l'utilizzo della struttura agrituristica ai fini del pernottamento di ospiti istituzionali e dell'utilizzo dei locali destinati al ristoro, degustazione, dimostrazioni e didattica. Inoltre all'interno di insediamenti turistici e agrituristici esistenti potranno essere ristrutturate o sostituite le volumetrie secondarie legittime, prive di valore formale, con incentivo volumetrico massimo del 30%, per destinazioni turistiche e agrituristiche; nella ricostruzione si dovranno utilizzare tipologie e materiali tradizionali, con sviluppo su unico pano fuori terra.

E) Nell'ambito del riuso del patrimonio edilizio esistente potranno essere localizzate nell'UTA della pianura dell'Era piccole e medie strutture di vendita a carattere commerciale ed artigianale per un massimo complessivo di 2000 mq di superficie. Le attività dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del territorio rurale (prodotti tipici, artigianato locale, prodotti agricoli, attrezzature agricole) e potranno essere realizzati subordinatamente alla presenza di attrezzature e servizi.

F) Il parco fluviale dell'Era è finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed agricolo ed a soddisfare la domanda di ambiti naturali per la pratica di attività ricreative e per un diverso uso del tempo libero, sia a livello urbano che a livello comprensoriale. All'interno del perimetro del parco fluviale è riportata la zona destinata ad opere pubbliche o di pubblica utilità, finalizzata ad interventi di riqualificazione e fruizione da parte della collettività. Tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono concorrere alla salvaguardia dell'ambiente ed alla sua accessibilità secondo i criteri che devono essere stabiliti in base alle esigenze idrogeologiche,agricole-culturali vegetazionali, faunistiche ed ittiche.

Gli interventi ammessi, oltre quelli agricoli, possono riguardare:

- la salvaguardia e la manutenzione dell'alveo del fiume, della golena e degli argini;
- il recupero e l'apertura di sentieri e percorsi pedonali e/o ciclabili; la sistemazione dell'esistente viabilità carrabile mediante opere di assestamento dei percorsi esistenti od il tracciamento di nuovi, purché compatibili con le generali finalità di salvaguardia dell'ambiente. La sistemazione del fondo dei percorsi sarà effettuata con idonei rivestimenti, escludendo comunque l'asfaltatura o manti in c.l.s. fatte salve le strade comunali, provinciali e statali che attraversano il parco.

- Realizzazione di: aree di sosta attrezzate per picnic, dotate di servizi igienici, contenitori per rifiuti e barbecue;
- realizzazione di spazi di sosta per le auto in aree idonee, compatibili con le finalità poste dal presente artico lo, anche per tali spazi si esclude la pavimentazione in asfalto e c.l.s.;
- restauro e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di posti di ristoro, depositi, osservatori faunistici, eventuale alloggio per i guardiani, centro visitatori e direzione del Parco;
- interventi di sistemazione geologica, di regimazione idrica e di forestazione;
- realizzazione di attraversamenti pedonali del fiume: piccoli ponti, passerelle;
- realizzazione aree di verde attrezzato;
- realizzazione interventi e opere di interesse generale;

G) In riferimento alla ex normativa speciale di ambito agricolo (NS 7) si precisa che per lo svolgimento di attività di quagliodromi ed addestramento cani è consentita l'installazione di manufatti precari realizzati con l'utilizzo di materiali leggeri preferibilmente strutture in legno con esclusione di container in ferro, di volumetria non superiore a 100 mc

3. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'UTA della pianura dell'Era è previsto:

- salvo quanto specificatamente disposto per la presente unità territoriale, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le attività consentite si fa rinvio a tutto quanto disposto agli art 24 e 25 a seconda se il patrimonio ricade in area ad esclusiva o prevalente funzione agricola;
- Per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali autonomi e serre si fa rinvio all'art 20;
- I posti letto per le attività turistico-ricettive sono riportati nel dimensionamento dl R.U.

A tutela del corridoio ecologico fra le aste fluviali dell'Era e del Roglio gli interventi soggetti a permesso di costruire dovranno essere sottoposti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

4. In riferimento alle attività esistenti nel Capannone Ortofrutta ~~di proprietà Sardelli Leo~~ posto lungo la viabilità per Forcoli (mappato sulle tavole del RU con sigla NS 4) è consentita la realizzazione di un ampliamento massimo del ~~20~~ 50% della superficie ~~coperta~~ utile lorda del ~~capannone~~ dell'immobile, in quota parte rispetto alle volumetrie detenute dai proprietari; l'ampliamento dovrà essere progettato garantendo il miglior inserimento nell'ambiente, utilizzando materiali e tecniche costruttive per un buon livello di prestazione energetica dei nuovi locali, se non destinati a magazzinaggio. Le destinazioni consentite nel fabbricato esistente sono, oltre quelle attuali, tutte le altre attività previste dal vigente R.U. per l'ambito agricolo di appartenenza e quelle compatibili con le zone agricole; per l'attività di degustazione prodotti della filiera corta si potrà installare una struttura pertinenziale di superficie non superiore a 120 mq, come indicata all'art 72 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, quale spazio coperto connesso con le attività attualmente svolte

(es mercatale). Per lo svolgimento delle attività è consentito applicare il comma 4° dell'art 13 relativamente a: volumi tecnici, esposizioni di merci all'aperto, tettoie a protezione dei veicoli e delle attrezzature.

5. I proprietari di annessi agricoli esistenti che esercitano attività agrituristiche ed attività ricettive inerenti al turismo o all'agricoltura possono ampliare tale annesso per lo svolgimento di attività di degustazione di prodotti tipici o collaterali all'attività, ivi compresa la permanenza del titolare dell'azienda limitata al perdurare dell'attività, per un incremento massimo di ~~35~~ 50 mq di superficie di calpestio oltre allo sfruttamento di eventuali volumi interrati sottostanti l'annesso.

6.Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio e con la conseguente definizione di idonei accorgimenti progettuali per l'inserimento paesaggistico .

7. Fatto salvo quanto espressamente consentito dal presente articolo e all'art 24 comma 3 laddove l'U.T.A. comprende il territorio ad esclusiva funzione agricola non sono ammessi gli interventi sopraelencati, relativi a:

- ampliamenti ~~e/o adeguamenti volumetrici~~ dei fabbricati esistenti che non risultino addizioni funzionali o funzionali alla conduzione di fondi agricoli ~~o non espressamente consentiti all'art 24 comma 3~~;
- costruzione di annessi per autoconsumo;
- costruzione di piccoli annessi per attività amatoriali (orti periurbani);
- costruzione di autorimesse;

Art. 32 – L'UTOE Attività strategiche - aviosuperficie

1. Si tratta di un'area localizzata fra la nuova strada provinciale delle Fila e il fosso del Recinaio, al centro dell'ampia pianura del territorio comunale di Capannoli.

Le opportunità geografiche del luogo hanno favorito la realizzazione di una esistente struttura avio superficie, a carattere sovra comunale, a seguito di accordo di programma fra i comuni di Capannoli, Peccioli e Pontedera.

2. Il RU, in conformità con il Piano strutturale vigente, prevede di:

- Potenziare l'area del campo di volo;
- Organizzare una struttura di servizio e assistenza all'attività aviatoria;
- Permettere una crescita nell'uso turistico e ricettivo dell'infrastruttura come punto di arrivo nel territorio della Valdera;
- Favorire la realizzazione di manifestazioni aviatorie a carattere intercomunale e regionale;
- Organizzare lo spazio per la protezione civile;
- Potenziare le opere di urbanizzazione secondaria e i centri di aggregazione sociale
- Favorire la realizzazione di spazi idonei per il rimessaggio dei mezzi;
- Creare opportunità di servizi di assistenza;

- Consentire la sistemazione di spazi e servizi legati alla ricettività;
- Instaurare connessioni e relazioni con il sistema ricreativo e ricettivo locale;
- Favorire la realizzazione di spazi polivalenti di uso sociale aggregativo.

3. Gli ambiti unitari di progetto sono i seguenti:

AUP L'aviosuperficie

Tale ambito unitario è accompagnato dalla definizione di una scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.

4. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario.

5. I terreni che ricadono all'interno dell'UTOE strategica compresi tra l'attuale aviosuperficie e la viabilità per Forcoli potranno essere inseriti in PAPMAA, previo accordo con i proprietari dell'Aviosuperficie, con esclusione degli spazi occorrenti per la viabilità interna e per l'allungamento della pista di volo.

6. In riferimento alla disciplina relativa alla riqualificazione e realizzazione degli annessi si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti norme.

Art. 33 – L'UTOE per attività produttive – Zona produttiva

1.L'area delimitata dall'Utoe comprende una zona all'interno del territorio situata lungo la viabilità di connessione fra la strada della Fila e la SRT 439, in corrispondenza, sul lato opposto, di una zona industriale del comune di Peccioli

2. il RU prevede il potenziamento del sistema economico per favorire la localizzazione di attività oggi presenti all'interno del sistema territoriale, organizzando un sistema economico integrato fra comparti diversi, supportati da servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva, nonché la localizzazione di nuove attività produttive a carattere industriale, commerciale, direzionale, logistico e artigianale.

3. L' ambito unitario di progetto è denominato:

AUP 2.2 le attività produttive

Tale ambito unitario è disciplinato dalla scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.

4. Ai sensi del PS sono previsti per l'UTOE produttiva n 5 alloggi di nuova costruzione a servizio di capannoni, di 400 mc ciascuno da posizionare con riguardo al rapporto fra uso residenziale ed uso produttivo; è consentita per ciascuna azienda la realizzazione di foresterie per gli ospiti e per il personale di custodia con esclusione della destinazione di residenza fissa, per una superficie massima di 70 mq.

5. In riferimento alla disciplina relativa alla riqualificazione e realizzazione degli annessi si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti norme.

Sez. III – Santo Pietro Belvedere

Art. 34 – L'Unità territoriale ambientale della collina di Santo Pietro Belvedere

1.L'UTA della collina di Santo Pietro Belvedere costituisce l'intorno paesaggistico ambientale dell' UTOE di Santo Pietro Belvedere.

2. Il RU prevede:

A) il mantenimento della presenza umana a presidio del territorio anche mediante addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti previsti all'art 25 comma 4 .

B) Qualora non sussistano le condizioni per il reperimento del vano destinato ad autorimessa della dimensione di mq 15 privilegiando l'interramento di mezza costa, potrà essere realizzato un manufatto pertinenziale in legno o altro materiale leggero, fatta salva la parte interrata, con altezza massima in gronda di 2,50 mt.

C) all'interno dell'UTA della pianura dell'Era sono consentiti insediamenti ricettivi, turistico-ricettivi, agrituristici e del turismo rurale; per la valorizzazione ed incentivazione di queste attività, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi ammessi dalla normativa di settore o dalle presenti norme, vengono consentiti ampliamenti volumetrici nel limite massimo di 200 mc per servizi e spazi di supporto all'attività ricettiva, oltre gazebi per lo svolgimento di attività dimostrative o didattiche mediante installazione di strutture leggere previste nel regolamento Edilizio; detti interventi sono subordinati ad un progetto che ne dimostri la necessità in rapporto alle attività economiche, e che preveda la riqualificazione ambientale del contesto circostante.

L'ampliamento volumetrico, se posto in addizione diretta al fabbricato originario, dovrà essere progettato con utilizzazione di strutture leggere, tipologie mono piano e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettoniche segnalate nelle schede delle invarianti strutturali per gli edifici catalogati fra quelli di edilizia rurale significativa.

Per le attività già insediate alla data di approvazione del RU (20.04.2009) è ammesso l'ampliamento volumetrico di strutture agrituristiche esistenti oltre 200 mc. e fino a 600 mc., per il potenziamento dei servizi e spazi di supporto alle attività delle aziende agricole, alle attività ricettive e di relazione e per lo svolgimento di attività dimostrative, didattiche, etc., alle seguenti condizioni:

- con nuova unità edilizia laddove l'ampliamento della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche dei fabbricati originari;
- redazione di un plani volumetrico d'insieme contenente il progetto di riorganizzazione degli edifici esistenti, con particolare riguardo agli annessi agricoli esistenti sul fondo, per consentire una lettura spaziale e funzionale delle gerarchie tipologiche degli stessi; il plani volumetrico

dovrà contenere gli interventi di miglioramento e mantenimento del paesaggio agricolo colturale attorno ai fabbricati;

- il nuovo corpo edilizio in ampliamento dovrà risultare mono piano e non potrà essere utilizzato per la creazione di posti letto;
- sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che garantisca, nel ventennio, il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà, il mantenimento del paesaggio agricolo; nella convenzione dovranno essere stabilite le agevolazioni riservate al Comune e alle scuole comunali per l'utilizzo della struttura agrituristica ai fini del pernottamento di ospiti istituzionali e dell'utilizzo dei locali destinati al ristoro, degustazione, dimostrazioni e didattica. Inoltre all'interno di insediamenti turistici e agrituristici esistenti potranno essere ristrutturate o sostituite le volumetrie secondarie legittime, prive di valore formale, con incentivo volumetrico massimo del 30%, per destinazioni turistiche e agrituristiche; nella ricostruzione si dovranno utilizzare tipologie e materiali tradizionali, con sviluppo su unico pano fuori terra.

D) Nell'ambito del riuso del patrimonio edilizio esistente potranno essere localizzate piccole e medie strutture di vendita a carattere commerciale ed artigianale per un massimo complessivo di 700 mq. Le attività dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del territorio rurale e potranno essere realizzati subordinatamente alla presenza di attrezzature e servizi.

E) Riguardo alla normativa speciale di ambito agricolo NS1 (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 1), già convenzionata e in fase di attuazione, le volumetrie residue risultano così disciplinate:

- 1600 mc per edificio denominato "Casa padronale e limonaia"
- 400 mc per ampliamento edificio denominato "essiccatoio"
- 1500 mc per residenze
- N° 6 strutture prefabbricate (bungalow o simili) per una volumetria complessiva di mc 600 da localizzare sulle piazzole esistenti
- riutilizzo delle volumetrie esistenti per gli spazi di ristorazione.

Per la ristorazione è consentita l'apertura al pubblico della struttura esistente oltre che agli ospiti della struttura ricettiva stessa.

Preventivamente all'edificazione delle volumetrie residue dovrà essere proposta e approvata la variazione del plani volumetrico d'insieme; l'efficacia di suddetto planivolumetrico e il rilascio dei titoli abilitativi sono condizionati alla sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica in cui dovrà essere ribadito e aggiornato l'obbligo di mantenimento per almeno 15 anni della destinazione d'uso dell'impianto turistico-ricettivo, dell'unitarietà del fondo agricolo e del mantenimento del paesaggio agricolo circostante; i bungalows dovranno essere di tipo prefabbricato, preferibilmente di legno; essi sono ammessi esclusivamente come strutture dell'impianto turistico-ricettivo e non sono passibili di usi autonomi. La convenzione dovrà

prevedere l'obbligo della loro rimozione per il caso della dismissione dell'attività turistico ricettiva, ovvero al momento della scadenza della convenzione (salvo il caso del suo rinnovo, in occasione del quale gli obblighi verranno ribaditi e posticipati). Gli obblighi sanciti nella convenzione dovranno essere garantiti con apposita fideiussione.

Le altezze e le caratteristiche tipologiche dei fabbricati principali sono indicate nel planivolumetrico vigente; le destinazioni d'uso da insediare nell'ambito speciale (sia nel patrimonio edilizio esistente che nelle residue volumetrie) sono quelle della struttura turistico-ricettiva già avviata, integrate alle funzioni del tempo libero e del relax. Il numero dei posti letto che risultano già approvati e convenzionati non verranno considerati ai fini del dimensionamento del R.U., come previsto nel P.S.

3. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'UTA della collina di Santo Pietro Belvedere è previsto:

- salvo quanto specificatamente disposto per la presente unità territoriale, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le attività consentite si fa rinvio a tutto quanto disposto agli art 24 e 25 a seconda se il patrimonio ricade in area ad esclusiva o prevalente funzione agricola;
- Per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali autonomi e serre si fa rinvio all'art 20;
- I posti letto per le attività turistico-ricettive sono riportati nel dimensionamento dl R.U.

4. Per quanto riguarda la ex-Casa del cacciatore (mappata sulle tavole del RU con sigla NS 10), lungo la via provinciale per Casciana Terme, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione residenziale e turistico-ricettiva come indicati all'art 25 ed installazione di manufatti pertinenziali in legno o altri materiali leggeri per ricovero attrezzature per lo svolgimento delle attività di superficie complessiva non superiore a 30 mq ; è ammessa, altresì, la destinazione di bar ristorante previa stipula di una apposita convenzione con il Comune di validità decennale che dovrà garantire lo svolgimento di attività di interesse pubblico richieste dal Comune (es: campi solari estivi, ospitalità alle associazioni per eventi e manifestazioni, etc..).

Per lo svolgimento delle attività si potrà, inoltre, installare, quale spazio coperto connesso, una struttura pertinenziale di superficie non superiore a mq 120. come indicata all'art 72 del vigente Regolamento edilizio.

5. In riferimento alla ex normativa speciale di ambito agricolo (NS 8 – Quarrata ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 8)) si precisa che per il potenziamento e completamento della struttura esistente a carattere turistico-ricettivo extra-alberghiero (denominata Tenuta Quarrata) è consentito un incremento delle volumetrie originarie fino ad un massimo del 20%. Dovranno inoltre essere recuperate le volumetrie esistenti in adiacenza alla struttura ricettiva, originariamente utilizzate per attività di fuochi d'artificio, mediante interventi di sostituzione edilizia. Poiché l'ampliamento consentito della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche del

complesso edilizio originario già ristrutturato, al fine di non comprometterne le valenze architettoniche le nuove volumetrie dovranno costituire una nuova unità edilizia da ubicare, rispettando le caratteristiche morfologiche dei terreni in cui ricade l'ambito, in posizione tale da evitare o ridurre al minimo la formazione di nuove strade e da non arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali del complesso edilizio esistente. L'altezza massima consentita è di due piani fuori terra. Nell'ubicazione della nuova unità edilizia si dovranno tenere presenti le caratteristiche organizzative e compositive degli spazi esterni, tipiche dell'area. Dovrà essere predisposto un plani volumetrico d'insieme contenente anche un progetto di mantenimento agricolo delle colture in essere o comunque di mantenimento del paesaggio agricolo di adeguata superficie attorno ai nuovi fabbricati e loro pertinenze. Dovrà essere valorizzata la viabilità che percorre l'ambito per finalità di piste ciclabili e sentieristica, con spazi laterali attrezzati per sosta;

annessi pertinenziali e nuove funzioni all'aperto quali parcheggi, impianti connessi all'attività turistica per attività dello sport e relax, dovranno aggiungersi organicamente al complesso. Per servizi e spazi di supporto alle attività ricettive, oltre alla possibilità di installare una struttura pertinenziale di superficie non superiore a 120 mq quale spazio coperto connesso con le attività come indicata all'art 72 del vigente Regolamento Edilizio, in addizione ai due fabbricati esistenti potranno essere realizzate pertinenze la cui superficie complessiva non risulti superiore a 150 mq., di altezza non superiore a mt. 3,50, utilizzando strutture leggere, tipologie e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettoniche segnalate nelle strade delle invarianti strutturali. Per gli spazi di verde, parcheggi e percorsi e per le infrastrutture di carattere ricreativo complementari all'attività turistica, per quanto non diversamente disposto dal R.U.e dal regolamento Edilizio si fa rinvio all'art. 57.9 della NTA del P.T.C.-

L'incremento di volume ammissibile è condizionato alla sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che garantisca per almeno 15 anni il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà ed il mantenimento del paesaggio agricolo. Nell'utilizzo delle volumetrie esistenti sono ammessi spazi per la ristorazione con apertura al pubblico, oltre che agli ospiti della struttura.

6. I proprietari di annessi agricoli esistenti che esercitano attività agrituristiche ed attività ricettive inerenti al turismo o all'agricoltura possono ampliare tale annesso per lo svolgimento di attività di degustazione di prodotti tipici o collaterali all'attività, ivi compresa la permanenza del titolare dell'azienda limitata al perdurare dell'attività, per un incremento massimo di ~~35~~ 50 mq di superficie di calpestio oltre allo sfruttamento di eventuali volumi interrati sottostanti l'annesso.

7. Per l'ambito territoriale in località Castellare (mappato sulle tavole del RU con sigla NS 11), Podere del Castellare, ex-cantina "Il Castellare" di proprietà Dal Canto, è consentito all'interno della proprietà un intervento di sostituzione edilizia pari alla attuale volumetria di circa 3500 mc con destinazione residenziale e turistico-ricettiva. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario di intervento che dovrà documentare i seguenti aspetti:

- valutazione paesaggistico ambientale;
- verifica degli aspetti percettivi dai principali punti di osservazione e percezione territoriale;
- Hmax mt. 6,50; -- Rc 35%;
- progettazione del nuovo intervento secondo le tipologie rurali presenti nella zona;
- la superficie di ciascun alloggio per civile abitazione non potrà risultare inferiore a 85 mq di superficie utile;
- il numero massimo di alloggi con destinazione residenziale è fissato in 10 unità.

  Si precisa inoltre che:

  a) l'approvazione del progetto è subordinato alla definizione della viabilità esistente con la cessione al Comune della strada di collegamento tra la Via Pinete e la Via Prov.le in località denominata "Quarrata";

  b) il numero degli alloggi sarà scomputato dal contingentamento degli alloggi che mutano la destinazione d'uso agricola, mentre il numero dei posti letto è riportato nel documento relativo al dimensionamento del presente R.U.;

  c) per le volumetrie da destinare agli usi turistico-ricettivi si dovrà osservare quanto disposto in materia nel PTC.

8. Per l'allevamento intensivo di conigli esistente in località Tegolaia è consentito, per le finalità dell'art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005 e dell'art. 5 comma 1 del regolamento di attuazione 5R, l'ampliamento una-tantum degli annessi destinati all'allevamento per un max del 20% delle volumetrie esistenti-

9. Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio e con la conseguente definizione di idonei accorgimenti progettuali per l'inserimento paesaggistico.

10. laddove l'UTA comprende il territorio ad esclusiva funzione agricola non sono ammessi gli interventi elencati all'art. 31 comma 7.

Art. 35 – L'UTOE di Santo Pietro Belvedere

1. Il sistema insediativo di Santo Pietro Belvedere è sviluppato sui crinali delle pendici collinari.

2. Nell'ambito del presente RU il territorio è distinto nei seguenti ambiti:

- ambito della conservazione;
- ambito della valorizzazione;
- ambito della riqualificazione;
- ambito della trasformazione;

e relativi sub-ambiti con individuazione degli ambiti unitari di progetto, di recupero e di riqualificazione, così come definiti nella cartografia del presente RU.

3. Per l'UTOE Santo Pietro Belvedere il presente RU, conformemente al PS vigente, definisce in particolare:

- La riqualificazione degli accessi e dei fronti edilizi degradati o con valenza storica;
- La riorganizzazione della maglia viaria evitando, per quanto possibile, le situazioni a pettine sulla viabilità principale;
- L'individuazione di una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- Il recupero e salvaguardia degli antichi percorsi integrati dalla maglia poderale esistente attorno all'abitato;
- L'individuazione e reperimento di nuove aree da destinare a parcheggi per migliorare la sosta all'interno della frazione;
- La riqualificazione dei servizi e degli spazi aperti;
- La valorizzazione dei luoghi centrali per rafforzare il carattere identitario e i legami fra i diversi filamenti edilizi.
- Il potenziamento della residenza con piccoli interventi di ricucitura e con individuazione di ambiti per la localizzazione di nuovi insediamenti residenziali, evitando ulteriore dispersione edilizia degli insediamenti lineari;
- L'individuazione di ambiti urbani e periurbani per una rilettura e definizione dei limiti dell'abitato in rapporto al sistema rurale circostante e per la valorizzazione degli spazi aperti al fine di instaurare rapporti di relazione fra le parti;
- Realizzazione di percorsi verdi recupero di alcuni sentieri esistenti completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.
- Il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di valorizzare le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.

4. Gli ambiti unitari di progetto sono i seguenti:

3.1 – AUP – Via Giardino

3.2 – AUP – Il Poggio (stralciata con la variante manutentiva)

3.3 – AUP – Via della Resistenza I (lato campi polivalenti)

3.4 – AUP – Via della Resistenza II (bordo PEEP) (Soppressa con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

3.5 – AUP – Via Ulisse Dini (Soppressa con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

5. Gli ambiti unitari di recupero sono i seguenti:

3.6 – AUR – Via del Termine

3.7 – AUR – Via del Commercio

3.8 – AUR – Podere Terrenforte (Introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

Tali ambiti unitari sono accompagnati dalla definizione di una scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.

6. A causa dell'attuale assetto della maglia viaria e dei flussi di traffico, sono individuati specifici ambiti nei quali è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato. In tali ambiti è consentito derogare al rispetto delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione che risulteranno comunque soggetti a monetizzazione secondo i parametri e le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

Tali ambiti riguardano le aree e gli edifici che ricadono nel centro storico e quelli prospettanti su via Corsica, via Vignoli e via Pinete, in considerazione del loro carattere di struttura rionale.

Nel restante tessuto storico o urbano consolidato, in presenza di aree esistenti o di previsione destinate a parcheggio pubblico, potrà essere consentito l'insediamento o l'ampliamento di esercizi di vicinato in deroga parziale o totale alle dotazioni di parcheggio di relazione dietro provvedimento motivato del Comune, in considerazione di prioritarie esigenze di recupero e riqualificazione degli edifici e del miglioramento della qualità dei servizi ai residenti.

Per le attività commerciali che allestiscono spazi espositivi all'interno di edifici esistenti la dotazione degli spazi da destinare a parcheggi per la sosta di relazione potrà essere ridotto nella misura massima di 1/5 a condizione che:

- sia dimostrata la difficoltà di reperimento dello standard indicato nella normativa;
- sia vincolata la destinazione d'uso dell'attività e che pertanto allo smontaggio degli spazi espositivi dovrà corrispondere una riduzione degli spazi di vendita in rapporto agli standard previsti dalla normativa commerciale.

7. Nel lotto edificabile residuo del Piano di lottizzazione "Il Poggio", frazione di Santo Pietro Belvedere, è consentita l'edificazione secondo l'altezza massima, i distacchi e la volumetria del piano attuativo. L'intervento è soggetto alla disciplina degli interventi di completamento per i restanti parametri edilizi, come disciplinato dalle presenti norme per quanto non contemplato nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione ed è altresì dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

8.Nell'esecuzione di interventi nell'abitato storico, all'interno delle mura del Castello di Santo Pietro Belvedere, si dovranno valutare le interazioni con eventuali cavità presenti nel sottosuolo.

9. Per i due edifici distrutti da evento bellico, posti nella frazione di Santo Pietro Belvedere, via Castello e via Pinete, è consentita la ricostruzione come indicato nei Piani di recupero di iniziativa pubblica approvati dall'Amministrazione comunale, ancorché decaduti, prevedendosi N° 2 alloggi per l'edificio di via Castello e N° 1 alloggio per l'edificio di via Pinete.

10. Per le parti di territorio agricolo che ricadono all'interno dell'UTOE trova applicazione quanto disciplinato all'art. 20 per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali o autonomi e serre.

11. Nell'ambito dell'UTOE, all'interno degli ambiti paesaggistici di connessione con il territorio aperto, per gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e lo svolgimento delle attività , fatto salvo quanto espressamente di seguito ammesso per la presente unità territoriale, si fa rinvio a quanto disciplinato agli artt. 24 e 25, a seconda se il patrimonio ricade in territorio ad esclusiva o a prevalente funzione agricola.

Sui fabbricati esistenti di uso preminentemente residenziale è ammesso l'ampliamento che consenta una nuova superficie utile, per ciascun alloggio preesistente, non superiore a ~~40~~ 60 mq oltre a mq 15 di superficie accessoria fuori terra; per le due terminologie utilizzate nel R.U. "superficie utile " e "superficie accessoria" si dovrà far riferimento alle definizioni tecniche di "su " ed "snr" riportate ~~nel D.M. LL.PP. n 801 del 10.05.1977.~~ in appendice al regolamento edilizio.

Gli ampliamenti dovranno risultare localizzati tenuto conto della specificità e tipologia dei fabbricati interessati; per la verifica dell'altezza sono ammesse sopraelevazioni di un solo piano in più rispetto all'esistente; contestualmente agli interventi di ampliamento può essere aumentato il numero degli alloggi e possono essere frazionate le unità immobiliari preesistenti, in deroga alla superficie minima degli alloggi stabilita all'art 25, comma 12;

è ammessa la costruzione di loggiati di superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato purché tipologicamente somigliante ai loggiati riscontrabili nell'edilizia rurale. Per i fabbricati che ricadono nel catalogo dell'edilizia rurale significativa si dovrà consultare l'allegato al R.U. relativo alle "schede invarianti strutturali" dove sono segnalati i caratteri e le emergenze architettoniche da salvaguardare per ogni intervento edilizio ed in particolar modo per i casi di ampliamento/ addizione volumetrica.

12. Per gli interventi relativi a: volumi interrati, opere pertinenziali tecnologiche e di arredo, ivi comprese le tettoie sbalzate a protezione degli ingressi, si invia a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

13. All'interno di un progetto della Pubblica Amministrazione finalizzato allo sviluppo della frazione quale museo di qualità, verranno utilizzati spazi pubblici e immobili limitrofi sottoutilizzati o dismessi collocati all'interno del circuito del centro storico; si prevede una progettazione rivolta al raccordo con l'esistente già recuperato, oltre alla realizzazione di nuove volumetrie in ampliamento corredate dalla valorizzazione e rigenerazione dell'intorno. Il fine è quello di ottenere una spazio recuperato esterno/interno con funzioni rivolte ad attività di valorizzazione del borgo e del territorio (iniziative culturali, sosta e relax, piccole attività di somministrazione cibi e bevande, spazi ad uso di associazioni culturali locali).

TITOLO VI – MISURE PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE . NUOVE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.
LE PISTE CICLABILI E LA VIABILITÀ TERRITORIALE DELLA PIANA

Art. 36 – Permeabilità ecologica/azioni di mitigazione. Mobilità sostenibile ed accessibilità. Percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici

1. Il RU promuove e favorisce la mobilità sostenibile e favorisce l'accessibilità delle diverse parti del territorio comunale, compatibilmente con le caratteristiche del territorio e delle aree edificate e con la salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici.

Si dovrà tener conto della connessione delle parti del territorio (vedi piana dell'Era) con la le aree di collegamento ecologico funzionale individuate dal PIT ed attivare interventi (anche normativi) finalizzati ad assicurare buoni livelli della permeabilità ecologica ed incrementare la biodiversità del sistema mitigando la frammentazione del territorio causata dalle infrastrutture lineari.

Azioni di mitigazione finalizzate ad assicurare la massima compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni nella pianura dell'Era:

- prevedere la piantumazione di specie arboree/arbustive sia negli spazi destinati a verde sia nelle aree naturali e seminaturali, in modo da incentivare l'introduzione di specie adatte a proteggere e prevenire anche i fenomeni erosivi dei terreni agricoli e degli argini dei corsi d'acqua favorendo l'implementazione dei corridoi ecologici lungo le aste del fiume Era e dei suoi affluenti minori;
- prevedere aree verdi di adeguata dimensione anche lungo i lati delle strade di accesso alla rete di sviluppo residenziale e artigianale-commerciale, possibilmente continue e costituite da specie arboree e arbustive autoctone;
- privilegiare, nella realizzazione delle strutture a servizio delle attività (es parcheggi), soluzioni che evitino l'impermeabilizzazione nonché l'eccessivo compattamento del suolo;
- evitare la realizzazione di recinzioni che costituiscano impedimenti al transito della piccola fauna a favore del mantenimento di habitat seminaturali che possono ospitare specie di animali di interesse comunitario.

Inoltre, al fine di incrementare la biodiversità del sistema mitigando la frammentazione del territorio, causata anche dalle infrastrutture lineari, si ricordano le indicazioni contenute nelle linee guida redatte da ISPRA "frammentazioni del territorio da infrastrutture lineari – Indirizzi e buone pratiche per la prevenzione e la mitigazione degli impatti (2011)".

2. Il R.U. promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana data la particolare struttura morfologica del territorio. Il sistema dei percorsi interessa l'intero territorio comunale risultando elemento alternativo di connessione fra le diverse frazioni e nuclei abitati. Il R.U. fa proprio il "Progetto della sentieristica guidata sul territorio comunale utilizzando la viabilità minore", approvato con delibera di G.M. n. 91 del 21.12.2004 per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agricolo e rurale e per creare nuova accessibilità, anche attraverso l'individuazione di un'ippovia, negli ambiti di valore paesaggistico. Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione e la previsione di possibili accessi.

3. Nella cartografia del RU è indicata la rete delle piste ciclabili. E' indicato un corridoio infrastrutturale all'interno del quale verrà realizzata la pista e tutte le opere collegate. Successivamente al collaudo della pista le aree non espropriate assumeranno la destinazione delle zone contigue. All'interno di tali fasce, fino al collaudo della pista, non sono consentiti interventi edilizi da parte dei privati.
4. Nella cartografia del RU sono inoltre indicati i passi pedonali pubblici e/o di uso pubblico le cui dimensioni verranno indicate nel progetto di opera pubblica per una larghezza minima di mt 1,5. Il proprietario del sedime potrà proporre un tracciato alternativo da concordare con la pubblica amministrazione.
5. I marciapiedi che vengono realizzati dai privati lungo le strade pubbliche, dietro disposizione contenuta nel regolamento edilizio, possono essere acquisiti in forma gratuita dal Comune per dare continuità agli allineamenti, senza necessità di procedere con variante alle previsioni di spazi pubblici dettate dal R.U.. I privati che intendono proporre il trasferimento di detti spazi devono aver disposto i necessari frazionamenti catastali.
Quanto sopra stabilito si potrà utilizzare anche per i "parcheggi visitatori" realizzati a stretto margine della strada pubblica.

Art. 37 – La nuova viabilità territoriale della piana

1. Il RU, in attuazione del PS, definisce il corridoio di salvaguardia per la localizzazione della nuova viabilità territoriale, alternativa alla SRT 439 Volterrana , finalizzata alla realizzazione di una nuova infrastruttura viaria che consenta una alternativa all'attraversamento del paese incanalando il traffico verso la nuova arteria della Fila.
2. La nuova tangenziale costituisce l'occasione per un processo di generale riqualificazione del fronte orientale dell'abitato, e il nuovo limite del sistema urbano di Capannoli verso la piana.
3. Il Regolamento Urbanistico favorisce così:

- la riduzione del traffico di attraversamento del centro abitato di Capannoli;
- la riorganizzazione della viabilità che valorizzi quella "storica", creando opportune connessioni con la rete stradale principale;
- la creazione di una connettività all'interno della rete stradale interna secondo precise gerarchie;
- la previsione di opportune alberature per alcuni percorsi al fine di ottenere un corretto inserimento paesaggistico;
- la razionalizzazione e potenziamento del sistema della sosta sia per l'ambito residenziale sia per quello produttivo.

4. Eventuali nuove intersezioni e varianti alle strade regionali esistenti (SRT 439 Sarzanese Valdera) dovranno rispettare quanto previsto dal DPR n. 41/R del 02/08/2004 relativo al Regolamento

Regionale per l'esercizio delle funzioni di competenza regionale in materia di viabilità ai sensi dell'art. 22 comma 4 della legge regionale 1/12/1998 n. 88.

5. Il progetto della nuova viabilità dovrà essere supportato da uno studio di approfondimento, a livello di rete provinciale locale, su cosa comporta l'introduzione del nuovo collegamento nei flussi che andranno con esso a ripartirsi.

Le due nuove rotatorie previste all'uscita del Paese verso Ponsacco dovranno rispondere al dettato del DM 19/04/2006 "norme funzionali geometriche per la costruzione delle inetresezioni"

Art. 38 - Infrastrutture per la viabilità e fasce di rispetto

1. Per la classificazione delle strade si fa riferimento al P.I.T. regionale e al N.C. S. di cui al D.Lgs. n.285/92 ed al suo decreto di attuazione emanato con D.P.R. 16-12-1992 n. 495.

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 e relativi decreti attuativi.

3. Si dovranno osservare le distanze minime dalla strada previste dal Regolamento edilizio.

4. All'esterno del centro abitato, in corrispondenza di incroci, in caso di intervento edilizio entro un raggio di 90 m dal punto di intersezione stradale, dovrà essere verificato il cono visuale di rispetto corrispondente al triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio della distanza di rispetto da osservare dalle singole direttrici stradali afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale possono essere destinate a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, ad alberature, a verde pubblico o ad uso agricolo o possono essere attribuite come pertinenze alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili. È vietata l'edificazione salvo la realizzazione di cabine per l'energia elettrica, le telecomunicazioni o le opere a rete, gli impianti di distribuzione carburanti.

6. Fatto salvo quanto già previsto nelle presenti normative, nel codice della strada e relativi decreti di attuazione, sia dentro che fuori dal centro abitato, per interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e/o ampliamento di fabbricati esistenti, potrà essere concessa una distanza inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio quando lungo strada insistono già fabbricati che sopravanzino la distanza regolamentare; l'allineamento che verrà concesso non potrà, comunque, determinare avanzamenti di nuovi corpi fabbrica verso la strada rispetto agli allineamenti preesistenti.

In ogni caso si dovrà osservare la distanza minima di mt. 1,50 per consentire la formazione del marciapiede. Nel caso in cui lungo strada non insistono già fabbricati, per gli ampliamenti potrà essere concessa una distanza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio comunque non inferiore a quella del fabbricato esistente

Si dovrà inoltre osservare quanto diversamente disposto dal nuovo Codice della Strada e da normative di settore.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati o di sostituzione edilizia, la nuova costruzione potrà essere posizionata su un ambito adiacente senza che vengano alterate le eventuali possibilità edificatorie o altri parametri edilizio-urbanistici del lotto interessato dal trasferimento volumetrico, a condizione che si dimostri di non produrre effetti negativi al paesaggio.

7. Per le aree private non edificabili ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione nel rispetto del decoro delle aree stesse.

8. Lungo il tracciato della grande viabilità di progetto i nuovi interventi edilizi ammessi devono essere realizzati in modo da favorire la permanenza di connessioni spaziali e visive fra sistemi ambientali diversi; pertanto l'edificazione sul fronte stradale deve evitare la creazione di fronti continui: la disposizione delle nuove volumetrie deve consentire la visuale verso gli spazi agricoli.

9. All'interno dei centri abitati, per le strade vicinali che ricadono nel perimetro del centro abitato così come individuato dal Comune per le finalità del nuovo Codice della Strada, inserite in apposito elenco approvato con delibera del Consiglio Comunale n 34 del 30.04.2009, la distanza minima per recinzioni e manufatti di ogni genere è stabilita in mt. 3,00. Viene derogato a quanto sopra per interventi edilizi riferiti ai lotti di completamento normati dall'art. 10 delle presenti NTA che dovranno invece rispettare per recinzioni e altri manufatti una distanza da dette strade non inferiore a mt. 1,5.

10. All'interno di Piani Attuativi o Piani di Recupero potranno essere adottate distanze diverse dalle strade da quelle previste nel Regolamento edilizio; in corrispondenza di rotatorie, negli ambiti delle fasce di verde di rispetto stradale verranno considerati gli accessi esistenti, quelli di progetto e loro sistemazioni definitive.

11. Le tavole del RU riportano con apposito segno grafico:

- strade pubbliche di nuova previsione o di nuova urbanizzazione;
- strade pubbliche esistenti;
- strade private di interesse pubblico esistenti (che per loro posizione rispetto alla viabilità pubblica viene rilevato un dato interesse nell'organizzazione della mobilità);
- strade private di nuova previsione a servizio di lotti di completamento (indicative del il collegamento fra strada pubblica e lotto);

Per le strade di proprietà privata, laddove il Comune ritenga di suo interesse l'acquisizione, si procederà con gli Atti consentiti dalla Legge in materia di acquisizione gratuita al patrimonio pubblico, previa ricognizione straordinaria delle strade di uso pubblico.

12. Nella progettazione della viabilità di previsione non sarà necessario attivare varianti al R.U. laddove il tracciato della strada (compreso passaggi pedonali) si discosti, rispetto a quello riportato sugli elaborati di Piano, all'interno di un "corridoio" determinato da 4 mt dal segno grafico di bordo su entrambi i lati sussistendo la seguente condizione:

- che i terreni e/o i proprietari interessati dalla variazione risultino compresi fra quelli dell'Elenco delle aree soggette al vincolo preordinato all'esproprio.

TITOLO VII – IL NUOVO POLO SCOLASTICO E IL RECUPERO DELLA EX SCUOLA ELEMENTARE SULLA VOLTERRANA

Art. 39 – Il nuovo polo scolastico

1. Nell'ambito dell'UTOE Capannoli è prevista la localizzazione della nuova polarità per attrezzature scolastiche.
2. La disciplina di dettaglio è fissata nella scheda norma acclusa in allegato alle presenti disposizioni.

Art. 40 – Il recupero della ex Scuola elementare sulla via Volterrana

1. Il RU favorisce il riutilizzo della ex scuola elementare sulla via Volterrana mediante un complesso di interventi finalizzati al suo recupero e riutilizzo per finalità di interesse pubblico e collettivo.
2. La disciplina di dettaglio è fissata nella scheda norma acclusa in allegato alle presenti disposizioni

TITOLO VIII – STANDARD, SERVIZI, IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO, INTERVENTI SPECIALI

Art. 41 – Attrezzature e spazi pubblici, servizi, attività pubbliche e di interesse pubblico, sistemi di depurazione, impianti per la produzione di energia rinnovabile

1. Attrezzature e spazi pubblici (standards)

Sono le aree finalizzate al reperimento delle attrezzature e spazi pubblici nell'ambito del territorio comunale ai sensi del DM 1444/1968. Con riferimento all'art 63 della LR 65/ 2014 viene dato atto che non rientrando nei Comuni ad alta tensione abitativa non si provvede a stabilire lo standard aggiuntivo per alloggi sociali.

Il Regolamento edilizio stabilisce le distanze minime da osservarsi dagli spazi pubblici. La distanza minima prevista dal Regolamento edilizio per spazi pubblici (ad esempio verde pubblico e parcheggi) è derogabile previo consenso dell'Amministrazione comunale.

Standards Residenziali

1.1 Standard residenziali per interventi negli ambiti della trasformazione, così articolati sulla base del parametro di 80mc/ab:

- verde: almeno 12,5 mq/ab. di cui 9 mq/ab. per verde pubblico e 3,5 mq/ab. per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati;
- parcheggi pubblici: almeno 5 mq/ab.;
- istruzione: almeno 4,5 mq/ab.
- servizi collettivi: almeno 2 mq/ab.

TOTALE: **24 MQ/AB**.

1.2 Standards residenziali per interventi di completamento, così articolati sulla base del parametro di 80 mc/ab:

- verde: almeno 9,0 mq/ab. di cui 7 mq/ab. per verde pubblico e 2,0 mq/ab. per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati;
- parcheggi pubblici: almeno 4,5 mq/ab.;
- istruzione: almeno 4,5 mq/ab.
- servizi collettivi: almeno 2 mq/ab.

TOTALE: **20 MQ/AB**.

2. Interventi diretti

Come previsto all'art 14, comma 6, gli interventi diretti di nuova edificazione sono subordinati alla verifica della preesistenza delle opere di urbanizzazione a rete, ovvero alla disponibilità del richiedente di assumersi a proprie spese l'onere del potenziamento delle reti dei pubblici servizi;

salvo diversa disposizione contenuta nel R.U., per gli ambiti della trasformazione il lottizzante dovrà assumersi gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria interna all'ambito di lottizzazione, tramite esecuzione diretta delle opere e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai

pubblici servizi; la quota di incidenza è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti, dati rilevabili dalle schede –norma e dalle disposizioni di cui al presente articolo. Con riferimento alle disposizioni riportate agli artt. 10-11 e 12 , per le nuove costruzioni dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggio visitatori nella misura di almeno 1 ulteriore posto per alloggio all'interno del lotto edificabile, in posizione facilmente accessibile da viabilità pubblica o di uso pubblico. Tali parcheggi concorrono al reperimento di uno standard di qualità riferito sono riferiti alla Legge 122/89

3. Standard per aree destinate ad insediamenti produttivi soggetti a piano attuativo

Fatta salva la dotazione di parcheggi stanziali e di relazione previsti dalla normativa nazionale e regionale di settore, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68:

almeno il 10% della superficie territoriale dovrà essere destinato a spazi pubblici (con esclusione delle sedi viarie); nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale gli spazi pubblici verranno verificati come segue: a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici (escluso strade) di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Per i nuovi insediamenti destinati all'attività di commercio all'ingrosso, per le zone P.I.P., per gli spazi commerciali destinati a magazzini e per quelli direzionali (limitatamente ad uffici privati di superficie utile inferiore a 150 mq.), potrà essere applicato il 1° comma dell'art. 5 del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444 limitando la verifica degli spazi pubblici ad almeno il 10% della superficie territoriale dell' ambito da trasformare.

4. deroghe

Qualora non venissero reperite in tutto o in parte nell'ambito delle lottizzazioni gli spazi da destinare all'urbanizzazione primaria e quando il R.U. non individua quelli da destinare alle attività collettive e/o all'urbanizzazione secondaria, all'atto della stipula della convenzione tali spazi relativi a standards saranno monetizzati.

L'Amministrazione Comunale si riserva, limitatamente alla manutenzione ordinaria del verde pubblico interno alle zone subordinate a piano di lottizzazione residenziale o produttiva, la facoltà di farsi rimborsare la quota di manutenzione ordinaria, mediante apposita clausola da inserire in convenzione.

5. Standard per pubblici esercizi e per sale gioco/bowling

Nella costruzione di immobili da destinare a pubblici esercizi dovrà essere garantita, oltre alla quantità di parcheggi stanziali previsti dalla normativa, una superficie da destinare a standard di parcheggio di relazione nella misura di 3,0 mq per ogni mq di superficie destinata alla somministrazione o alla ristorazione.

Viene richiamata la ~~LRT n. 28 del 1999 e successive modifiche ed integrazioni~~ normativa regionale in materia di urbanistica commerciale e relativo regolamento di attuazione.

Per l'insediamento di pubblici esercizi nel patrimonio edilizio esistente si fa rinvio al regolamento comunale.

Le sale gioco devono disporre di parcheggio privato di relazione, funzionale all'attività, anche in caso di ampliamento dell'attività esistente, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni mq di superficie utile.

Le sale bowling devono disporre di parcheggio privato di relazione, funzionale all'attività, anche in caso di ampliamento dell'attività esistente, in misura non inferiore a 3 posti auto per ogni pista di bowling e nella misura di cui al punto precedente se nella sala vi sia installazione di giochi leciti. Tutti i posti auto devono essere singolarmente usufruibili; nel caso in cui non sia possibile reperire in tutto od in parte i parcheggi in area privata, previo nulla osta dell'A.C. e senz'altro a seguito di monetizzazione, si potrà usufruire di parcheggi su area pubblica che non distino più di 100 mt dall'attività di sala gioco o bowling (distanza calcolata seguendo il percorso pubblico pedonale più breve).

6. Aree a verde pubblico, di interesse pubblico e di interesse collettivo, parcheggi pubblici

Le aree a verde sono le aree destinate a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, parcheggi piantumati che integrano verde e aree per la sosta.

In tali zone è ammessa ~~esclusivamente~~ la realizzazione di edifici ed attrezzature di servizio e per lo svolgimento di attività di tempo libero. Per la frazione di Santo Pietro Belvedere si fa rinvio a quanto indicato all'art 35 comma 13.

Per la costruzione delle succitate opere devono essere rispettati i seguenti indici:

- If = ~~0,30~~ 2,00mc/mq;
- Rc = ~~0,20~~ 0.60 ;
- H max = m 7,50;
- non è ammesso l'abbattimento di alberature di pregio preesistenti .

In tali zone si procede per progetti di opere pubbliche.

I progetti degli interventi previsti devono interessare l'intera area individuando le opportune relazioni spaziali con il tessuto urbano circostante.

In tali aree è consentita l'installazione di elementi di arredo urbano e la realizzazione di piccole strutture di servizio come chioschi, ecc. Eventuali coperture di piccoli impianti gioco non dovranno avere carattere permanente ed essere completamente rimovibili. Gli edifici esistenti devono essere destinati solo per attività di pubblica utilità.

Le attrezzature a verde devono essere dotate di zone a parcheggio opportunamente dimensionate rispetto alla funzione e attività svolta nella misura minima del 30% circa come sopraindicato.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si potranno realizzare strutture e manufatti connessi con l'uso della sosta.

7. Aree a verde sportivo

Le aree a verde sportivo sono le aree destinate all'esercizio dell'attività sportiva e ricreativa. In tali aree si procede per progetti unitari con individuazione delle aree per l'esercizio sportivo, le aree di

pertinenza degli edifici ed i relativi idonei spazi per il parcheggio. È consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti e le attrezzature a servizio della zona, edifici per servizi, spogliatoi, ristoro, ecc... Nella zona destinata a impianti sportivi di interesse collettivo, se gli interventi sono proposti da privati si procede per interventi diretti previo convenzionamento, se gli interventi vengono proposti da soggetti pubblici si procede con progetti di opera pubblica;nella zona destinata a impianti sportivi di interesse pubblico si procede per singoli progetti di OO.PP.;

Per gli impianti sportivi di nuova realizzazione e per quelli esistenti devono essere rispettati i seguenti indici:

- If = ~~0,60~~ 1,5 mc/mq.;
- Rc = ~~0,30~~ 0,60;
- H max = m 9,00;
- almeno il 15% dell'area deve risultare adibita a parcheggi e piantumazioni;
- non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti; qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione delle succitate attrezzature, si potrà procedere alla loro rimozione ed alle piantumazioni, nella stessa area, di nuovi alberi ed essenze arbustacee in quantità doppia rispetto a quella preesistente;
- è ammessa la copertura delle tribune dei campi sportivi comunali, possibilmente associata al montaggio di pannelli fotovoltaici;
- per altri interventi finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili si fa rinvio al comma 11;
- per quanto riguarda le norme di sicurezza, gli impianti sportivi devono essere adeguati alle Leggi nazionali e regionali ed ai Regolamenti comunali, provinciali e regionali vigenti in materia, lo stesso vale per quanto riguarda gli standards igienico sanitari.
- Per attività cino-tecniche-sportive o similari convenzionate con il Comune potranno essere installate, previa presentazione di comunicazione inizio attività edilizia libera, strutture per lo svolgimento delle attività di addestramento/rieducazione o istruzione di unità cinofile etc, in deroga agli indici edilizi della zona, di superficie coperta non superiore a 250,00 mq, da rimuovere al termine delle attività (es. tensostrutture gonfiabili, tralicci telonati, etc).
- Al fine di tutelare le aree di margine, con espresso riferimento agli indirizzi e direttive della scheda d'ambito n. 8 del PIT/PPR, è prescritto per la zona destinata a impianti sportivi di interesse collettivo di redigere un progetto che contenga dettaglio degli elementi di mitigazione paesaggistica degli interventi proposti rispetto alle specifiche peculiarità del circostante territorio agricolo.

8. Il sistema di depurazione

Le nuove aree di espansione saranno supportate prioritariamente dal potenziamento del sistema di depurazione con interventi idonei, tenuto conto della temporalità necessaria alla realizzazione del

progetto di accentramento; in alternativa i nuovi interventi dovranno munirsi di appositi sistemi di depurazione autonomi.

9. Verde privato

Si tratta di aree utilizzate a giardino od orto ed aree libere che per la loro particolare configurazione o per il rapporto esistente tra queste e l'edificato o per il loro intrinseco valore paesaggistico, è necessario che siano mantenute libere.

Per i manufatti edilizi esistenti regolarmente autorizzati e/o condonati, privi di valore formale, sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione di strutture improprie, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamenti volumetrici fino ad un massimo del 20%, previa concertazione con l'Amministrazione comunale della posizione rilocalizzativa all'interno del terreno di proprietà e dei materiali. L'altezza max degli annessi in caso di ricostruzione è fissata in mt. 2,50.

Sono ammessi interventi di potenziamento della viabilità privata e di sistemazione dei resede di fabbricati esistenti contigui o da costruire su lotti limitrofi, ivi compresi piccoli manufatti pertinenziali, recinzioni, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, piscine con limitate pavimentazioni sul bordo, purché consoni al più corretto inserimento ambientale.

10. Fiere e mercati

Comprendono spazi attrezzati per fiere, mercati e spettacoli itineranti (circhi, luna park, etc.). Gli interventi edilizi ammessi sono:

- per quanto riguarda strutture e/o fabbricati esistenti: ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento igienico, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumento di volume.
- Il 50% dell'area dovrà essere destinata a mercato mentre il resto dell'area libera sarà destinata a:
- il 40% dell'area deve essere adibito a parcheggio;
- il 10% dell'area deve essere piantumato con arbusti ed alberi di alto fusto.

In tali zone si procede per progetti.

11. Fonti di energia rinnovabile

Il Regolamento Urbanistico individua, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/11, le aree destinate ad interventi privati e pubblici per impianti di produzione di energie rinnovabili e relative volumetrie strettamente connesse con gli interventi. Vanno a far parte di tali aree 'relitti rurali' censiti dal Comune, a far data dall' approvazione di tale censimento e discariche dismesse.

La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, finalizzati alla vendita di energia con potenza oltre 30 Kw è subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune con modalità, impegni, obblighi e garanzie normate con apposito Regolamento comunale che stabilisce il concorso del privato alla valorizzazione e riqualificazione energetico- ambientale del patrimonio comunale. Detto Regolamento ed il regolamento edilizio dettano norme per l'installazione di impianti di produzione energetica e termica da fonti rinnovabili ed incentivi per l'edilizia sostenibile'. Negli ambiti dove è prescritto un numero massimo di alloggi (completamenti

edilizi o ambiti della trasformazione) e nel rispetto del contingentamento del numero di alloggi del PS, tenuto conto che sono previsti incentivi volumetrici collegati a classi di sostenibilità, potrà essere costruito un numero superiore di alloggi rispetto a quello consentito utilizzando un parametro dell'alloggio di 200 mc anziché quello utilizzato per il dimensionamento di detti ambiti; il nuovo numero degli alloggi massimi si determinerà con la seguente formula:
volumetria ammissibile per l'ambito e/o lotto edificabile, comprensiva dell'incentivo, diviso 200.
Gli incentivi volumetrici sopra richiamati sono cumulabili con altri eventualmente previsti dal Comune (es per cohousing).
Per gli impianti a biomasse il regolamento comunale verrà integrato tenuto conto delle peculiarità del territorio (infrastrutture viarie, vicinanza a presidi umani, ecc) e dell'evoluzione della normativa di settore. Il Regolamento edilizio prevederà forme incentivanti per il montaggio di pannelli destinati all'autoconsumo e per la installazione di serre bioclimatiche.
~~Al fine di incentivare migliori soluzioni per il montaggio di pannelli solari e/o fotovoltaici integrati, destinati all'autoconsumo, sono ammesse strutture di altezza media non superiore a mt 2.20 realizzate con materiali leggeri e semplicemente ancorate al suolo a servizio di insediamenti esistenti e da costruire; la superficie di dette strutture deve risultare strettamente limitata all' auto consumo e comunque non superiore a 30 mq per le abitazioni e altre attività che ricadono fuori dalle zone produttive, a 60 mq per le attività in zone produttive e 200 mq per le zone sportive. Tali strutture dovranno essere rimosse unitamente allo smontaggio dei pannelli.~~
12. Riorganizzazione infrastrutture : servizi
Gli edifici risultano individuati in cartografia, suddivisi fra quelli ricadenti in zone storiche e quelli non ricadenti nell'ambito della conservazione. Per gli edifici di proprietà comunale sono ammissibili, compatibilmente con gli involucri edilizi e con le direttive impartite nelle schede norma, le destinazioni d'uso pubblico, di interesse generale e le utilizzazioni collegate alle attività istituzionali, fatto salvo dismissioni e poteri di deroga ammessi a norma di legge. Per gli altri edifici sono ammessi i servizi di interesse generale strettamente connessi alle urbanizzazioni cui afferiscono. Per gli interventi ammessi sul patrimonio si fa riferimento a quanto disposto all'art. 8, comma 4; per gli edifici che dovessero risultare nulli per caratteristiche storico/architettoniche, sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia; per addizioni volumetriche, ampliamenti e per interventi di sostituzione edilizia si potrà utilizzare gli indici edificatori ed i parametri edilizi previsti per l'ambito di riferimento, riportati all' art 15 delle presenti N.T.A. e nella N.T.A. del PEEP del capoluogo per l'ambito di riferimento che ricade all'interno di detto Piano di Zona; parimenti per le destinazioni d'uso.
Per il piccolo edificio privo di valore formale di proprietà comunale posto nella frazione di Santo Pietro Belvedere, in piazza Castello e utilizzato come sede dalla Misericordia di Santo Pietro Belvedere, è ammesso l'intervento edilizio concordato con l'Associazione che ha già ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza.

13.Trasferimento di volumetrie da terreni assoggettati all'espropriazione

Il proprietario che intenda trasferire le volumetrie di fabbricati legittimi che insistono, anche parzialmente, su terreni assoggettati all'espropriazione, previo accordo con il Comune può presentare richiesta di sostituzione edilizia di tali volumetrie, con incentivo del ~~30~~ 50%, prevedendone la ricostruzione sul restante terreno di proprietà o su altro terreno di proprietà ricadente all'interno delle UTOE. L'altezza del nuovo edificio non potrà risultare superiore a due piani fuori terra, la destinazione d'uso dovrà risultare compatibile con quelle consentite nell'ambito di ricostruzione.

14. Impianti per telecomunicazioni ed impianti fissi per telefonia mobile

In relazione alle maggiori possibilità di preventivo controllo degli aspetti di mitigazione visiva e costante controllo degli aspetti legati alla permanenza umana, la possibilità di installare impianti fissi di telefonia mobile è prevista esclusivamente nei siti seguenti di proprietà pubblica:

- cimitero del capoluogo;
- cimitero della frazione di S. Pietro Belvedere;
- magazzino comunale, adiacente piattaforma ecologica e depuratore in località Reggina;
- Campo sportivo del capoluogo in località Camporovaio.

Gli impianti dovranno essere progettati adottando opportuni accorgimenti atti a mitigare l' impatto con il contesto ambientale; è vietata l' installazione di impianti temporanei o con sostegni su ruote.

15. Sistemazioni di appezzamenti di terreno per parcheggi privati

Negli ambiti della conservazione e della valorizzazione sono consentiti interventi privati di sistemazione di appezzamenti di terreno finalizzati a creare posti auto da immettere sul mercato in vendita o locazione, alle seguenti condizioni:

- numero dei posti auto non superiore a 15, limite derogabile solo con interventi convenzionati con il Comune;
- almeno il 10% della superficie deve risultare permeabile;
- si dovrà verificare l'accessibilità allo spazio attrezzato a parcheggi dalla via pubblica, al fine di non creare intralcio alla circolazione nella fase di ingresso ed esodo dei mezzi;
- sono ammessi stalli coperti, purchè realizzati con strutture di supporto in legno, aperte sui lati, di altezza media non superiore a mt 2,20, posti a distanza dal confine secondo quanto indicato nel codice civile, nel rapporto massimo pari al 50% della superficie dell'appezzamento di terreno;
- l'intervento è subordinato a valido titolo abilitativo oneroso e al termine dei lavori si dovrà provvedere all'accatastamento dei posti auto.

16. Sistemazioni di appezzamenti di terreno per parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nella progettazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico si potrà prevedere locali interrati o stalli fuori terra coperti, anche su più piani.

17. Volume virtuale dell'edificio o dell'unità immobiliare

Per le finalità previste all'art 24 del DPGR 11.11.2013 n 64/R, oltre a quanto indicato nel Regolamento Edilizio per fattispecie di ristrutturazioni o variazioni di destinazione d'uso, per le nuove costruzioni o per interventi edilizi assimilati alla nuova costruzione viene stabilito quanto di seguito riportato:

- locali o parti di essi di uso residenziale non controsoffittati con altezza interna superiore a mt 3,00 viene stabilita un'altezza interna virtuale pari a mt 3,00;
- locali o parti di esso per destinazioni d'uso non residenziale non controsoffittati con altezza interna superiore a mt 4,50 viene stabilita un'altezza virtuale pari a mt 4,50.

L'utilizzo dell'altezza virtuale non potrà portare a successivi interventi edilizi che consentano un aumento della Sul.

18. Piscine e impianti sportivi incidenti sul territorio

Piscine pertinenziali di edifici e/o a servizio di attività e impianti sportivi privati in genere in pianta fissa costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia e, se privi di copertura, saranno assoggettati al solo pagamento del costo di costruzione con modalità stabilita dal Comune. Con esclusione di coperture stagionali e laddove è ammessa tale volumetria, piscine e impianti sportivi al coperto saranno assoggettati anche alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione con modalità stabilita dal Comune.

Nel territorio agricolo sono ammesse piscine a servizio di fabbricati principali di uso residenziale, turistico ricettivo o altro uso consentito nella zona.

Art. 42 – Orti periurbani

1. E' prevista la possibilità di realizzare orti periurbani per attività agricole amatoriali, negli ambiti previsti dalle presenti norme, con modalità indicata all'art. 20.

Art. 43 – Barriere architettoniche

1. Con riferimento all'art. 55, comma 4, lett. F), della LRT 1/2005, il Comune ha predisposto il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.A.B.A.) allegato al presente R.U.
2. Per la definizione degli interventi ancora necessari per l'abbattimento delle barriere all'interno degli insediamenti si specifica:
   - le barriere architettoniche, come definite dalla normativa vigente, rappresentano elementi che impediscono o limitano la percezione, la riconoscibilità, l'orientamento, la comunicazione, l'utilizzo di oggetti e l'accessibilità degli ambienti in modo sicuro ed autonomo da parte dell'utenza, qualunque sia la condizione fisica o mentale della stessa.
   - garantire la completa accessibilità degli edifici pubblici o ad uso Pubblico e dei servizi ad essi collegati comporta, oltre al rispetto della normativa vigente, un miglioramento della qualità della vita per tutti i cittadini e gli ospiti.

Per le priorità di realizzazione si indicano i seguenti parametri :

- tener conto della divisione funzionale dei percorsi in nuclei urbani, nodi percorsi principali e secondari;
- dare priorità all'adeguamento di edifici pubblici con uffici aperti al pubblico giornalmente;
- di concentrare gli interventi su edifici e percorsi limitrofi in modo tale da dare accessibilità alla struttura e al percorso pubblico di accesso.

Art. 44 - Impianti di distribuzione carburante

1. La localizzazione degli impianti di distribuzione carburante avviene mediante specifici piani a carattere specialistico al quale si fa rinvio; il Comune potrà procedere a localizzazioni di impianti anche mediante variante al R.U. secondo quanto previsto dalla normativa di settore e dal Regolamento Comunale sul sistema distributivo dei carburanti che verrà adottato dal Comune.

2. Tali impianti dovranno preferibilmente essere localizzati nell'UTA o nelle UTOE e realizzati limitando al massimo l'impatto sul paesaggio circostante e comprendono la stazione di servizio e le strutture per attività affini.

3. Interventi ammessi:

A) Per le strutture esistenti:

- ordinaria manutenzione
- straordinaria manutenzione, ivi compresi gli interventi previsti dalla normativa di settore per adeguamenti dell'impianto;
- demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti con adeguamenti volumetrici non superiori al 20% per riorganizzazioni funzionali alle esigenze dell'impianto.

B) Per i nuovi impianti sono previsti i seguenti indici:

- If = V/Sf = 0,45 mc/mq;
- Rc = Sc/Sf = 0,40;
- H max = m 3,50.

C) Previsioni del Regolamento Urbanistico

In un ambito unitario di recupero (vedi scheda norma 1.8 AUR UTOE di Capannoli) è prevista una stazione di servizio carburante con strutture per attività affini.

Per i nuovi impianti le aree libere del lotto devono essere almeno per il 15% sistemate a verde con alberi di alto fusto e con siepi continue costituite da essenze arbustacee della macchia mediterranea.

Tali spazi verdi devono essere individuati lungo i confini dell'area stessa e disposti in modo da non pregiudicare la visibilità per l'accesso alla strada pubblica.

Gli ingressi e le uscite dall'area di servizio devono essere sistemati in modo da non intralciare la viabilità.

Art. 45 - Aree cimiteriali e per impianti a servizio del cimitero

1. Nelle aree cimiteriali sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate del testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla legge 01 agosto 2002, n. 166 e non possono avere comunque larghezza inferiore a 200 mt dal perimetro dell' impianto cimiteriale; all'interno delle fasce di tali fasce è vietata la costruzione di nuovi edifici. Per dare esecuzione ad opere pubbliche o all'attuazione di un intervento urbanistico di interesse generale il Comune può procedere secondo quanto indicato all'art. 338 del Regio Decreto sopracitato.

2. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti gli interventi indicati all'art 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. n 1265 del 24.07.1934, così come modificato con l'art 28 delle legge 166/2002.

3. Nell' area contigua al cimitero del Capoluogo, destinata ad impianti a servizio del cimitero che non producono fascia di rispetto, è ammessa la realizzazione di interventi quali ad esempio stanza mortuaria, casa delle ceneri, depositi e relative opere di urbanizzazione primaria per una SUL di mq 500, altezza del costruito non più di due piani fuori terra.

Art. 46 – Impianti equestri e di maneggio

1. Nell'UTA della pianura dell'Era sono ammessi centri per l'addestramento ippico, maneggio o similari purché sussistano i seguenti requisiti :

- superficie minima 3,0 ha
- stipula di convenzione con la PA che stabilisca il mantenimento della destinazione per almeno 15 anni, l'unitarietà del fondo, il mantenimento del paesaggio agricolo circostante.

2. Gli interventi ammessi sono:

- strutture leggere con fondo naturale finalizzate al ricovero di equini (paddock), con protezione dalle intemperie realizzate in legno e ferro
- galoppatoi
- maneggi in sabbia senza riporto di pietrame
- maneggi coperti in materiali consoni al paesaggio per una superficie massima di 20x40 mt
- recinzioni in legno, maneggio in sabbia, tondino per giostra, ecc.
- un chiosco per la ristorazione della superficie massima di 30 mq
- un fienile in struttura leggera, con esclusione di opere in muratura
- scuderie per un numero massimo di 30 box
- adeguate aree di parcheggio con esclusione di opere di impermeabilizzazione

3. Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguato studio di inserimento ambientale che dimostri la compatibilità paesaggistica dell'intervento, la sostenibilità ambientale, la presenza delle necessarie infrastrutture e sevizi.

4. Per le aziende agricole che utilizzano la presente normativa per attività complementari a quelle già svolte sul corpo aziendale, la convenzione indicata al comma 1 può essere omessa od opportunamente integrata nel caso in cui sia stata precedentemente sottoscritta altra equivalente convenzione per realizzazione interventi edilizi con PAPMAA ; in tale fattispecie il titolo abilitativo relativo alle volumetrie eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo è oneroso.
5. Si intendono richiamate le previsioni dell'art. 31, 2°comma, lett. C).

Art. 47 – Ex discarica comunale in Località Querciasecca

1. In Località Querciasecca, Campo dei Conci, risulta censita una discarica da bonificare, inserita nei siti con necessità di ripristino ambientale, comunque già in sicurezza dal punto di vista del rischio di inquinamento (DCRT 384 del 21.12.1999, LR 65/84, LR 25/98).
2. Tale sito dovrà quindi essere riportato a condizioni compatibili con l'ambiente circostante anche al fine di mantenere le condizioni di sicurezza presenti.
Si richiamano le previsioni dell'art. 41, comma 11.

TITOLO IX - TUTELE E VINCOLI

Art. 48 - Il vincolo storico artistico

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono disciplinati negli ambiti. ~~esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.~~

3. L'esecuzione di tali interventi è subordinata all' acquisizione tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

Art. 49 - Il vincolo paesaggistico, la mitigazione del rischio idraulico e le zone di rispetto delle casse di esondazione e/o espansione

1. il vincolo paesaggistico risulta evidenziato nella tavola dei vincoli ambientali del quadro conoscitivo del P.S. (rif. Tav. 1) .

2. Per gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici e per le procedure preventive all'esecuzione degli interventi edilizi si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

3. Nella cartografia di natura geologica è riportata la cassa di esondazione eseguita lungo il fiume cascina. Le zone di rispetto delle casse di espansione e/o esondazione da eseguire in fasce fluviali andranno suddivise in due sotto zone:

1) aree destinate agli interventi, soggette ad esproprio, dalle quali è prevista la fascia di rispetto di mt 10 ai sensi del RD 523/1904;

2) aree a salvaguardia del rischio idraulico, che sono soggette alla possibilità di allagamenti. In tali aree sono vietate tutte le costruzioni e le variazioni di destinazione d'uso che comportino incremento di carico urbanistico. Sono inoltre vietate modifiche morfologiche, perforazioni di pozzi, realizzazione di servizi o azioni che possono alterare lo stato dei luoghi. Tutte le attività agricole e qualunque piantumazione dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale.

4. Ai fini della conservazione del reticolo idrografico minore si intende richiamato quanto disposto all'art. 13 delle NTA del PS.

5. Per la misurazione delle distanze minime previste dal RD 523/1904 dai corsi d'acqua pubblica e dagli interventi di difesa idraulica fa fede, oltre alla situazione catastale, anche quella rilevabile in sito, in quanto il corso d'acqua può aver mutato il percorso. L'autorità idraulica determinerà la distanza da rispettare.

6. Nella cartografia del RU e nello studio idraulico di supporto alla variante in essere sono riportate le aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico laddove era, per morfologia dei terreni a monte della via Volterrana, possibile individuarne. Tali interventi sono finalizzati al trattenimento delle acque in corrispondenza degli impluvi che attraversano l'abitato di Capannoli. Tali impluvi hanno evidenziato a più riprese fragilità di natura idraulica nel recapitare correttamente le acque meteoriche all'interno del collettore fognario che corre lungo la via Volterrana. Le verifiche eseguite hanno evidenziato come solo in tre impluvi ci sono condizioni morfologiche favorevoli alla realizzazione di invasi: Il dimensionamento preliminare è stato eseguito con elaborazione di dati "Lidar" come consultabile dallo studio idraulico sopracitato; in fase di progetto esecutivo tramite rilievo plano altimetrico andranno verificati quali episodi alluvionali potranno essere contenuti da tali invasi.

Art. 50 - Ritrovamenti archeologici

1. Le aree che possono essere oggetto di interesse a seguito di ritrovamenti diffusi sul territorio relativi a tracce di antichi insediamenti e in particolare le aree individuate nella documentazione allegata al PS sono da salvaguardare per la possibile presenza di tracce archeologiche.Il quadro conoscitivo del PS indica nel documento "schedature storico-archeologiche" e nella carta storico-archeologica i siti di importanza archeologica; andrà comunque tenuto conto della rilevanza del patrimonio archeologico dall'epoca arcaica al Medioevo attestato sul territorio comunale come

riscontrabile dai dati informativi disponibili nei Q.C. della strumentazione urbanistica Regionale, Provinciale, negli archivi e in letteratura per le seguenti zone: Poggio San Rocco-Tegolaia, Santo Pietro Belvedere (in particolare: podere il Pino, villa Le Palme in Quarrata, loc.tà Corsica), loc. iI Saltero, loc. Vivecchia (Podere Vivecchia/Casale Stortini), pod. l'Inchiosto, loc. la Pievaccia-pieve scomparsa di San Giusto a Palude.

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

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

Art. 51 - Attitudine alla trasformazione dei suoli.

1. Prescrizioni generali.

1. Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella Carta della fattibilità geologica che costituisce parte integrante e sostanziale del R.U.

2. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione), ampliamenti di edifici esistenti, anche quando inseriti in Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovranno essere supportati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico, idrogeologico e sismico in cui gli interventi si inseriscono. I contenuti di tali studi dovranno essere supportati da specifiche indagini geognostiche, commisurate all'entità dell'intervento e mirate ad approfondire le problematiche evidenziate dallo studio geologico di supporto al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.

A. Prescrizioni per il Sistema Territoriale della pianura e per il Sistema Territoriale della collina.

Il territorio comunale di Capannoli presenta due distinti contesti geomorfologici, la pianura alluvionale dell'Era-Roglio e i rilievi collinari di Santo Pietro e Solaia. Il contesto morfologico della pianura coincide con l'insieme dei terreni posti a valle della strada statale Sarzanese-Valdera. Ciascun ambito presenta caratteri e problematiche specifiche e pertanto ogni contesto è soggetto a prescrizioni particolari.

A.1. <u>Prescrizioni per il Sistema Territoriale della pianura</u>

A.1.1 Salvaguardie dell'assetto idraulico.

a) Riduzione del rischio idraulico

1. Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.
2. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali. Detta quota/quote dovranno costituire riferimento per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della ~~Valutazione integrata~~ VAS prevista dalla L.R. ~~1/05~~ 65/2014.
3. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

b)Impermeabilizzazioni.

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per mitigare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, privilegiando cisterne e invasi di prima pioggia.
2. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della superficie del lotto edificabile; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non è possibile verificare tale rapporto si dovrà porre attenzione nel migliorare la permeabilità dei suoli. Le pavimentazioni di resede esistenti sono consentite soltanto nei casi in cui sia comunque garantito il rapporto di cui sopra.
3. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o direttamente nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

c)Fognature.

1. La progettazione di nuove reti fognarie di acque bianche, dovrà favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni. Dovrà privilegiare profondità di posa ridotte (in modo da garantirne lo svuotamento nei periodi asciutti) e una bassa pendenza (per ridurre la velocità di deflusso).

2. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili o nei corsi d'acqua, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.
3. Qualora si renda necessario il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

d) Reticolo idrografico minore

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. I tombamenti di canalette campestri e capifossi, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, ove ritenuti indispensabili, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di ~~ma o prevedere~~ nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

I tombamenti dei corsi d'acqua evidenziati nella tavola "I del P.S.", sono di norma vietati e comunque soggetti ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. Conformemente a quanto previsto dalla norma 13 del DPCM 05/11/1999 e al R.D. 523/1904.

Gli interventi che interferiscono con il reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DCRT n. 9 /2015 ~~interessano i corsi d'acqua riportati nella tavola "I"~~ sono sottoposti ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

Per gli interventi che interferiscono con il reticolo minore non ricompreso fra quello di riferimento ~~rappresentato nella tavola "I" , ma~~ evidenziato nella tavola B del P.S. (Indagini geologico tecniche) e costituito da canalette campestri e capofossi, per ogni intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo si dovrà presentare al Comune idoneo progetto, supportato dagli studi sopra indicati. In sede di approvazione del progetto, nel caso in cui il Comune individui nell'istruttoria la pubblica

utilità del colatore interessato, verrà richiesta l'autorizzazione all'autorità idraulica competente. Per i capifossi viene assunta una fascia di pertinenza idraulica non inferiore a mt. 2.00 per ogni lato del colatore, anche eventualmente deviato o tombato, onde consentire le manutenzioni: in tale fascia, in assenza di specifica autorizzazione, è vietato costruire, piantumare, movimentare terra: tale distanza potrà aumentare a seconda dell'importanza del capofosso. I piani attuativi attraversati dal reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DCRT n. 9 /2015 ~~rappresentato nella tavola "I" (vedi tavole del PS),~~ dovranno essere corredati da un parere preventivo dall'autorità idraulica competente relativamente alla nuova struttura del reticolo. Il progetto del P.A. dovrà essere supportato da uno studio dell'assetto scolante finale che, confrontato con l'assetto scolante iniziale, dimostri il non aggravio della condizione idraulica sia a valle che a monte.

2. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e giustifichi le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio.
3. In generale tutti gli interventi sul reticolo idraulico superficiale non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico dell'intorno.
4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

e) Realizzazione di locali interrati.

~~1. Nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 – è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.~~

1. Nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I4 è fatto divieto di realizzare volumi interrati . Nelle Classi a pericolosità Idraulica I3 le previsioni di volumi interrati dovranno essere realizzate in condizioni di gestione del rischio idraulico in coerenza con la pianificazione di protezione civile comunale e sovra-comunale.

f) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

A.1.2. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.

a) Pozzi.

In linea con quanto previsto dall'art. 19 del DPGRT n.2 del 09/02/07 vengono individuati interventi finalizzati ad incentivare "….*la progressiva riduzione dei prelievi delle acque di falda; prevedendo …….. La realizzazione di depositi per la raccolta delle acque piovane*".

~~1.~~ Nella progettazione ed esecuzione di nuovi fabbricati e per interventi edilizi assimilabili alla nuova costruzione si deve prevedere uno schema di raccolta delle acque meteoriche in vasche interrate quali serbatoi di stoccaggio di acque per l'irrigazione degli spazi a verde. ~~La posizione delle vasche di raccolta deve risultare di facile adattabilità, se le vasche vasche non vengono realizzate contestualmente all'intervento costruttivo.~~

Tali vasche dovranno avere una capacità minima di 5 m3 per edifici unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di 20 m3 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 m3 ogni 100 m3 di costruzione, fino ad un massimo di 100 m3. La realizzazione di pozzi è subordinata alla preventiva installazione della vasca ed alla dimostrazione della insufficienza del volume di acqua stoccato rispetto al fabbisogno. L'utilizzo delle acque del sottosuolo è previsto esclusivamente come integrazione a quelle meteoriche.

~~2.~~ La realizzazione di nuovi pozzi per l'attingimento di acqua è subordinata al titolo abilitativo richiesto dal Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale; la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. La realizzazione di nuovi pozzi, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, dovrà attenersi al rispetto delle normative emanate in materia a livello regionale e nazionale.

~~3.~~ I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi metri di profondità.

~~4.~~ All'interno delle aree produttive sono da privilegiare pozzi di tipo artesiano.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff". Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa

idrica. Nelle suddette Classi di Vulnerabilità è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

A.2. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della Collina (U.T.O.E. di Santo Pietro – Parte dell' U.T.O.E. di Capannoli a monte della Sarzanese)

A.2.1. Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.

a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti.

1. Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità G3 e G4, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza.
2. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

b) Modellamenti morfologici.

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi mirati all'approfondimento del contesto morfologico dell'area che consentano di valutare gli effetti della trasformazione nel sito e nelle aree circostanti.
2. Gli interventi che ricadono nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica dovranno essere supportati da un'indagine geologica mirata alla verifica della fattibilità delle trasformazioni previste, eventualmente supportata anche da verifiche della stabilità del versante.

c) Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee (tav.A di PS)

1. I progetti di trasformazione in tali aree dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche alle aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio

d) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.

1. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4. Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe G3, comunque esterne alle aree in frana quiescente, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la stabilità geomorfologica.

Nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

e) Metodi di coltivazione del suolo.

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

f) Spandimenti di acque di vegetazione

1. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe G3, comunque esterna alle aree in frana quiescente, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la stabilità geomorfologica.

h) Viabilità

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

A.2.2. Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio.

Reticolo idraulico di riferimento

Per tutti i corsi d'acqua riportati nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DCRT n 9 del 2015 vale quanto disposto dalla LR 21/2012 e s.mm.ii: Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurare il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza del reticolo drenante e osservare la normativa Regionale di riferimento.

a) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

1. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua e da linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi

di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

b) Impermeabilizzazioni.

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per mitigare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, privilegiando cisterne e invasi di prima pioggia.

2. All'interno del sistema territoriale della collina, tutti gli interventi di nuova edificazione, o interventi ad essi assimilati, dovranno essere dotati di ~~vasche che consentano l'accumulo delle acque meteoriche ed il rilascio lento e programmato delle stesse nella fognatura o nelle aste fluviali presenti. Il volume della vasca sarà determinato considerando l'intensità della pioggia oraria con ritorno ventennale (valore stimato 57 mm) che cade sulla superficie coperta del fabbricato (esempio: se la copertura è pari a 100m2 la vasca avrà un volume pari a 5.7 m3).~~

~~Il ricorso all'utilizzo della pioggia con tempo di ritorno ventennale sostituisce in quanto ritenuta più appropriata, il riferimento cinquantennale contenuto nelle NTA del PS.~~ sistemi di trattenimento che consentano l'accumulo delle acque meteoriche ed il rilascio lento e programmato delle stesse nella fognatura o nelle aste fluviali presenti. Detti sistemi di trattenimento devono essere dimensionati per contenere la pioggia di durata di un'ora e tempo di ritorno (Tr) pari a 30 anni:

Per tale evento pluviometrico l'altezza di pioggia oraria critica risulta pari a h= 58 mm, con un deflusso 160 lt./s per ettaro impermeabile, come desumibile dalle nuove LSPP aggiornamento 2012 messe a disposizione dal Settore Idrologico Regionale per l'area in esame.

In appendice all'art 52 è riportato uno schema da utilizzare ogni qualvolta si dovranno dimensionare i suddetti sistemi di trattenimento Il Comune provvederà anche a inserire sul sito un file digitale. Per ogni altro dettaglio si fa rinvio alla relazione redatta dall'ingegnere idraulico incaricato per il supporto della variante.

Soluzioni tecniche adeguate potranno essere proposte ogni qual volta che alla realizzazione delle vasche di cui sopra si accompagni la posa in opera di vasche per il recupero delle acque meteoriche.

3. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

4. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili,senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

~~5.~~ Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. le pavimentazioni di resede esistenti sono consentite soltanto nei casi in cui sia comunque garantito il rapporto di cui sopra.

c) Fognature.

1. La progettazione di nuove reti fognarie di acque bianche, dovrà favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni. Dovrà privilegiare profondità di posa ridotte (in modo da garantirne lo svuotamento nei periodi asciutti) e una bassa pendenza (per ridurre la velocità di deflusso).

2. A valle della via Volterrana le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate ~~in aree permeabili~~ a fosse campestri. ~~Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).~~

3. Qualora si renda necessario il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

A.2.3. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.

a) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nelle classi I3 e I4 di Pericolosità Idraulica e nelle classi G3 e G4 Pericolosità Geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica e nella classe G3 di pericolosità Geomorfologica, comunque esterne alle aree in frana quiescente, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica e le condizioni di stabilità del versante. Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) pozzi

Per la realizzazione di nuovi pozzi si rimanda a quanto sopra riportato nel paragrafo "salvaguardia per l'assetto idrogeologico" riferito al sistema territoriale della pianura.

c) Sorgenti

1. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.
2. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
3. Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali, sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

Art. 52. - Fattibilità delle trasformazioni.

Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, dei criteri indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e delle disposizioni dettate da normative sopraordinate quali il Piano di Gestione Rischio Idrogeologico P.G.R.A. e la L.R. 21/05/2012 n°21.

1 – LIMITAZIONI E INDIRIZZI DERIVANTI DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) - capo II Sezione 1

Il 17 dicembre del 2015 è entrato in vigore il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che recepisce la direttiva comunitaria 2007/60/CE, il decreto legislativo 23/02/2010 n.49 e che sostituisce il Piano di Assetti Idrogeologico relativamente agli aspetti legati alla pericolosità idraulica. La carte di pericolosità idraulica e la normativa collegata sono consultabili in rete all'indirizzo http://www.appenninosettentrionale.it

La nuova normativa discrimina i valri livelli di pericolosità idraulica secondo tempi di ricorrenza identici a quelli individuati dal D.P.G.R. 53/r, pur utilizzando per le varie classi una diversa denominazione.

Tempi di ricorrenza	D.P.G.R.53/r	PGRA
TR<= 30 anni.	Pericolosità idraulica molto elevata	Pericolosità da alluvione elevata

	(I.4)	(P3)
30< TR<= 200 anni	Pericolosità idraulica elevata (I.3)	Pericolosità da alluvione media (P2)
200< TR<= 500 anni	Pericolosità idraulica media (I.2)	Pericolosità da alluvione bassa (P1)
500 anni< TR	Pericolosità idraulica bassa (I.1)	Non definita

Di seguito si riporta un estratto delle NTA introdotte dal PGRA, che apportano condizioni alle trasformazioni del territorio.

1.1 - Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) - Norme

1) Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2) Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, e misure previste dal PGRA;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

1.2 – Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

1) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).

2) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Arno e misure previste dal PGRA;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

2 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N°21

IL 21 maggio 2012 il Consiglio Regionale ha approvato la Legge n.21/2012 "disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

La cogenza di questa legge fa si che nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9.

Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti da tale legge, si può definire la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r

Di seguito si riporta un estratto dell'articolato della LR 21, laddove detta limitazioni per la trasformazione del territorio.

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dal PAI (sostituito dal PGRA) come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

a) opere di difesa e regimazione idraulica;

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;

b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);

d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).

3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;

b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;

c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.

4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:

a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;

b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;

b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.

6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).

9. Il presente articolo non si applica:

a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;

b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;

d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;

f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;

g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

3 – CLASSI DI FATTIBILITA'

Le classi di fattibilità attribuite agli interventi consentiti dalla variante del 2013 e dalla e variante ora in esame (entrambe redatte ai sensi del D.P.G.R. 53/R), e agli interventi consentiti nelle zone agricole e nelle aree del RU non modificate dalle suddette varianti (disciplinati dal D.P.G.R. 26/R), sono così individuate:

~~PARTE PRIMA RELATIVA ALLA FATTIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI DELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. n 19 del 20.04.2009~~

3.1 Classi di Fattibilità.

1. La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite nel Regolamento Regionale ~~dal D.P.G.R. 27/04/2007 n°26/r~~. nel regolamento regionale ~~dal D.P.G.R. 27/04/2007 n°26/r~~ tenuto conto delle limitazioni alla trasformazione apportate dalla LR 21/2012. Quando la fattibilità è risultata condizionata, sono state introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.

3.2 Classe F1 - Fattibilità senza *particolari* limitazioni

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico

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

3.3 Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".
3. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

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

3.4 Classe F3 - Fattibilità condizionata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

~~PARTE SECONDA RELATIVA ALLA FATTIBILITA' DELLE AREE MODIFICATE CON LA VARIANTE MANUTENTIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO~~

~~Per la fattibilità delle aree modificate con la variante manutentiva al regolamento urbanistico si fa espresso rinvio allo studio geologico di supporto alla variante ed in particolare alla carta di fattibilità.~~

2. Per l'esecuzione di interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:
4.1) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

a. carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
b. risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
c. sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
d. risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
e. studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
f. un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non

limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

g. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edili

h. Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.

4.2) Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

a. sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;

b. schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;

c. studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

In tali aree si prescrive inoltre che:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
  - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità.
  - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
  - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.
Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
La sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale relativa ai nuovi interventi e la mitigazione del rischio nei casi di opere sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.
Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

3.5 Classe F4 - Fattibilità limitata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione

2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

3. Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purchè siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonchè l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. Relativamente alle problematiche idrauliche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per

le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
  - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità.
- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

5. Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI laddove coerenti con la disciplina del PGRA.

3.6 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Negli studi geologici redatti a supporto della presente variante è stata aggiornata la carta di pericolosità sismica già redatta a supporto del RU (ai sensi del D.P.G.R. 26/R). Sono stati infatti eseguiti gli studi necessari per la redazione della Carta MOPS (*microzone omogenee in prospettiva sismica)* estesa alle UTOE potenzialmente edificabili secondo le specifiche tecniche definite dagli ICMS (indirizzi e criteri per la microzonazione sismica) redatte dal dipartimento della Protezione Civile, e dall'o.d.p.c.m. 3907/2010 (allegato A).

Le nuove carte si estendono oltre il limite delle UTOE, coinvolgendo anche porzioni di territorio che risultano funzionali per la comprensione dell'assetto geologico strutturale complessivo.

Dette carte aggiornano e sostituiscono quelle precedentemente redatte a supporto del RU (carta ZMPSL Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale).

Per tutte le aree coperte dai recenti studi valgono i seguenti criteri:

Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Nelle situazioni caratterizzate da un livello di pericolosità sismica elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

~~***C. Condizioni alla trasformazione per le aree a pericolosità sismica locale***~~

~~La sintesi delle conoscenze acquisite consente di individuare le aree dove possono verificarsi effetti locali di amplificazione sismica. Nella carta delle Zone a Maggiore Pericolosità sismica locale (ZMPSL) sono stati individuati qualitativamente gli elementi in grado di generare fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.~~

~~Nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, per questo ricadenti nella classe di pericolosità sismica locale molto elevata (S4), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.~~

~~Per il resto del territorio comunale ricadente interamente nella Classe (S3) "Pericolosità sismica locale elevata", in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi, o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:~~

- ~~nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettate le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;~~
- ~~nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;~~
- ~~nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);~~
- ~~Nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;~~
- ~~in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.~~

3.7- Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

1. La fattibilità degli interventi localizzati è precisata nelle carte della fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti agli aspetti analizzati.
2. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A.. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
    - manutenzione e restauro conservativo;
    - ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
    - adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
    - realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

3. La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
    - manutenzione e restauro conservativo;
    - ristrutturazione edilizia;
    - adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
    - ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
    - realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

3.8 - Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole

La fattibilità degli interventi nelle zone agricole è stata definita ai sensi del D.P.G.R. 26/R, nell'ambito della redazione del REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 20 aprile 2009 e non viene modificata con la variante ora in esame.

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.
2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.

3. Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all’interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 27 aprile 2008 n.26/R, adeguandola alla realtà territoriale di Ponsacco ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all’interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

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

- si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell’intervento;
- si definisce la tipologia dell’intervento;
- dall’incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all’intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;

la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nei Sub-sistemi agricoli

Trasformazioni ed attività	Classi di Pericolosità Idraulica (si veda Paragrafo 3,2 e tavola B allegata)				Classi di Pericolosità Geomorfologica (si vedano le tabelle inserite nel paragrafo 3,1)				
					Esterne alle aree classificate in P.F.3 e P.F.4 dal P.A.I.			Interne alle aree classificate in P.F.3 e P.F.4 dal P.A.I.	
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G3	G4
Nuove abitazioni rurali ed interventi di potenziamento delle strutture ricettive esistenti nel territorio rurale mediante nuove costruzioni	1	2	3	N.F.	1	2	3	N.F.	N.F.
Nuovi annessi rurali	1	2	3	N.F.	1	2	3	4	N.F.
Manufatti precari realizzati in legno o con altri materiali leggeri semplicemente appoggiati a terra senza modifiche morfologiche dello stato dei luoghi	1	2	4	4	1	2	2	3	N.F.
Serre temporanee e serre con copertura stagionale	1	2	4	4	1	2	2	3	4
Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale realizzati in legno o altro materiale leggero privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio; ad un solo livello ed un'altezza non superiore a ml. 2,40; S.u. Massima 25 mq	1	2	3	4	1	2	2	4	4
Centro per addestramento ippico con volumetrie collegate	1	2	4	N.F.	1	2	3	4	N.F.
Realizzazione piscina	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Recinzioni in muratura	1	1	3	4	1	2	3	3	4
Nuovi volumi interrati sottostanti edifici esistenti (30% della volume esistente)	1	1	4	N.F.	1	2	3	4	N.F.
Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli	1	2	3	N.F.	1	2	3	4	N.F.
Ampliamenti una tantum oltre i limiti suddetti	1	2	3	N.F.	1	2	3	4	N.F.
Annessi per autoconsumo (realizzati in legno o altro materiale leggero, privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio, ad un solo livello e di altezza non superiore a ml. 2,40: legnaie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature, ricoveri per animali da affezione, ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, serre di pertinenza dell'abitazione, gazebo, voliere) e pertinenze per le abitazioni	1	2	4	4	1	2	2	3	4
Trasferimenti di volumetrie laddove consentite	1	2	3	N.F.	1	2	3	N.F.	N.F.
Sostituzione edilizia (laddove consentita)	1	2	3	N.F.	1	2	3	N.F.	N.F.
Sostituzione edilizia su sedime di pertinenza	1	2	3	4	1	2	3	4	4
Ristutturazione urbanistica, laddove consentita (Es. Località il castellare)	1	2	3	N.F.	1	2	3	N.F.	N.F.
Ristrutturazione edilizia	1	1	3	4	1	2	2	3	4
Restauro e risanamento conservativo	1	1	3	3	1	2	2	3	3
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1	1	3	3	1	2	2	3	3
Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	1	1	1	2	1	1	1	2	2
Manutenzione viabilità ordinaria e straordinaria	1	2	3	3	1	2	3	3	3
Nuova viabilità, piste ciclabili, ponti e passerelle	1	2	3	4	1	2	3	4	4
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	1	2	3	4	1	2	3	4	4
Laghetti per l'accumulo di acqua	1	1	2	3	2	2	4	4	N.F.
Scarichi di acque reflue nel terreno	1	2	3	4	1	2	4	N.F.	N.F.
Lagoni di accumulo liquami, strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili	2	3	4	N.F.	2	3	4	N.F.	N.F.
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)	1	2	3	4	1	2	4	4	4
Impianti sportivi privati collegati alle attività ricettive	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	2	3	3	1	2	3	3	3
	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica				Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geomorfologica				

N.F. *Non Fattibile*

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 26/r del 27/04/07

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

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

Con riferimento alla Tabella sopra riportata relativa agli interventi previsti in zone agricole si annota che nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4 della Tavola B di RU del Novembre 2008 e classe P3 del PGRA) deve essere prioritariamente verificato:

- che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9, della L.R. 21/2012,
- che l'intervento sia coerente con quanto disposto all'art 52 delle NTA che si riferiscono all'articolato normativo del PGRA.

Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti dalle suddette normative, si può definire la fattibilità geologica.

3.9 - Prescrizioni ambientali a carattere generale

1. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate le "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di valutazione integrata e come di seguito prescritto.
2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento.
3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici.
4. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
5. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
6. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.
7. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I

risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05.

8. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 ed I4, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

9. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico, deve essere opportunamente motivata. Le acque emunte a servizio dei nuovi fabbricati sono comunque subordinate ad integrazione di quelle meteoriche accumulate in cisterne interrate come indicato nei paragrafi precedenti e nelle prescrizioni per il sistema territoriale della pianura. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

10. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff". Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica, comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica. Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

11. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate.

12. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi.

APPENDICE

DIMENSIONAMENTO VASCA DI INVARIANZA DELLE PIOGGE PER NUOVE EDIFICAZIONI

Inserire nelle celle gialle i parametri richiesti desunti dal progetto architettonico del lotto
Le caselle verdi riportano le dimensioni geometriche da rispettare nella realizzazione dell'invaso

1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE IMPERMEABILE EQUIVALENTE AFFLUENTE ALLA VASCA

Superfici impermeabili (tetti, terrazzi e superfici asfaltate)		m^2	φ = 1	Aimp =	0,00	m^2	
Superfici scarsamente permeabili (marciapiedi e vialetti, lastricati ben connessi e autobloccanti)		m^2	φ = 0,8	Aimp =	0,00	m^2	
Superfici semipermeabili (strade in terra battuta, con ghiaietto, pavimentazioni in pietra)		m^2	φ = 0,45	Aimp =	0,00	m^2	
Superfici permeabili (Parchi, giardini e prati)		m^2	φ = 0	Aimp =	0,00	m^2	
TOTALE	**0,00**	**m^2**		**TOTALE**	**0,00**	**m^2**	Superficie impermeabile equivalente

2) CALCOLO DELLA PORTATA AFFLUENTE nella situazione di progetto

Qaffluente 0,00 l/s

3) PORTATA MASSIMA ALLO SCARICO

Qmax scarico nella situazione di completa naturalizzazione 0,00 l/s
Portata da laminare **0,00 l/s**

4) CALCOLO DEL VOLUME DELLA VASCA DI LAMINAZIONE

V vasca = 0,00 l **0,00** **m^3**

5) DIMENSIONAMENTO DEL TUBO DI CONTROLLO DI FLUSSO (scarico della vasca di laminazione)

Asez.tubo = Q / 0,6 * √ (2 * 9,81 * h)

0,6 parametro idraulico fisso (adimensionale)

h
- tirante utile nella vasca di laminazione espresso in m.
- oppure, nel caso di vasca di laminazione dotata di pompa di sollevamento, tirante utile nel pozzetto con scarico di fondo tarato, espresso in m.

Q Qmax scarico calcolata al punto 3)

h = m a questa dovranno essere aggiunti 10cm al di sotto del tubo di scarico

Asez.tubo = m^2

Diametro = 2 * √ (Asez.tubo/π) = **cm**

RIEPILOGO DELLE DIMENSIONI GEOMETRICHE DA RISPETTARE

Superficie utile di base della vasca **m^2**
Profondità utile della vasca da riservare alla laminazione **m**
Diametro del tubo di controllo del flusso **cm**

Art. 53 – Condizioni alla trasformabilità

Tutti gli interventi di trasformazione che si collocano nel territorio comunale, sono soggetti alle ~~seguenti~~ condizioni derivanti dalla valutazione integrata del R.U., effettuata ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di attuazione 4/R del 2007 e dalla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante di aggiornamento a scadenza quinquennale.

Vengono richiamati i contenuti del Rapporto Ambientale (procedura di VAS 2016) e le condizioni in esso contenute.

Le condizioni alla trasformabilità, sono riferite ai sistemi individuati come indicatori nella valutazione integrata iniziale:

1) sistema aria

a) inquinamento atmosferico

Tutte le azioni previste dal RU devono mirare a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera attraverso il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, per le nuove attività produttive occorre utilizzare il gas metano sia per la termoregolazione degli edifici sia per gli altri processi che richiedono l'utilizzo di combustibili. Nei casi in cui, per motivi tecnici, che dovranno essere documentati da apposita relazione, sia necessario il ricorso ad altri tipi di combustibili, dovranno essere adottati idonei sistemi di abbattimento in relazione agli inquinanti che ne possono derivare con particolare attenzione per CO, NOx, SOx, COV e particolato. In ogni caso, la scelta di combustibili alternativi al gas metano dovrà tenere conto di quanto previsto dal D.P.C.M. 8 Marzo 2002. Le azioni promosse dal RU tendono a favorire la riduzione dei volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera prodotte favorendo inoltre l'incentivazione del trasporto collettivo e della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione.

b) inquinamento acustico

Ogni intervento di trasformazioni, si deve conformare alla classe acustica della zona in cui ricade e comunque garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel Dpcm. 14 novembre 1997. Compatibilmente con le esigenze della viabilità si prevede l'adozione delle misure necessarie alla riduzione del traffico veicolare e/o alla riduzione della velocità dei veicoli; inoltre per il contenimento delle emissioni rumorose e di inquinanti atmosferici, si indicano fasce di verde barriera, barriere fonoassorbenti, impiego di asfalti drenanti- fonoassorbenti, in sonorizzazioni di sorgenti puntuali di rumore, etc. Inoltre viene richiamato quanto disposto nella NTA del P.S. all'art. 30 ed in particolare l'obbligo di presentazione della valutazione impatto acustico e della valutazione clima acustico, a seconda delle destinazioni d'uso.

Ai sensi della normativa vigente e delle linee guida della regione nelle aree di classe I e II non sono ammesse attività di tipo produttivo (artigianali o industriali) se non espressamente consentite dal PCCA.

2) sistema acqua

Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive economicamente convenienti per il risparmio idrico e per la predisposizione alla depurazione.

L'aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento, qualora non vengano realizzate forme di compensazione in grado di mitigare l'incremento dei consumi idrici. Si fa rinvio a quanto previsto nelle schede-noma allegate al R.U.

Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti o che siano adottate misure che risolvono il problema depurativo dei singoli interventi.

In caso di accertamento della non capacità dell'impianto pubblico dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere sistemi di smaltimento dei reflui mediante allacciamento agli impianti di depurazione esistenti o di progetto. Dove tale allacciamento non sia possibile si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento, favorendo, laddove realizzabile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamenti idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico-ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

Nelle nuove trasformazioni dovrà essere incentivata l'individuazione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, mettendo in atto:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi,
- il riutilizzo delle acque meteoriche,
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive,
- l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato,ù
- l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.

Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari. Questo al fine di evitare di manomettere le strade già asfaltate.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere, nel caso in cui l'edificio sia allacciato anche a pozzi, reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.

In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovranno essere verificate le presenze di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.

Per ogni trasformazione si dovrà tener conto di quanto riportato nel Regolamento di distribuzione di Acque SpA il quale, in specifico, vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per alimentare le piscine.

Le schede norma allegate contengono disposizioni puntuali sulle verifiche dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue; per gli interventi diretti di nuova edificazione si dovrà svolgere le verifiche indicate all'art 14 comma 6.

3) sistema rifiuti

Al fine di favorire la raccolta differenziata, ogni intervento di trasformazione e riqualificazione, deve predisporre apposite aree ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Tali aree ecologiche dovranno essere facilmente raggiungibili dall'utenza e dai mezzi adibiti alla raccolta. L'Amministrazione Comunale provvederà a promuovere campagne di sensibilizzazione per incentivare la raccolta differenziata.

4) risparmio energetico

Gli interventi di nuova trasformazione dovranno tenere conto delle disposizioni previste dalla LR 39/2005 "Norme in materia di energia", nel rispetto di quanto dettato in materia di risparmio energetico ed inquinamento luminoso.

I nuovi edifici devono prevedere impianti e sistemi alternativi per la produzione di acqua calda.

Per gli interventi relativi agli ambiti unitari di progetto ed agli ambiti di recupero, che hanno una incidenza nel rapporto dei carichi urbanistici sul territorio, è prescritta la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, da allegare al progetto del piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte.

Dovrà essere promosso il ricorso alle tecnologie bio-compatibili e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per i nuovi insediamenti o per le trasformazioni del tessuto edilizio esistente al fine di migliorare la qualità degli insediamenti.

L'utilizzo di tali tecnologie nel contesto rurale dovrà essere verificato in sede progettuale rispetto al contesto paesaggistico ambientale.

5) radiazioni non ionizzanti

In relazione a nuove previsioni insediative in prossimità di linee di alta tensione si dovranno rispettare i corridoi di salvaguardia prescritti per legge (vedi Tav. 3 quadro conoscitivo PS).

Per gli impianti di stazione Radio-base per telefonia mobile dovrà essere presentata la verifica atta a :

a) minimizzare l'impatto visivo;

b) garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;

c) garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

Le soluzioni proposte verranno valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

In prossimità degli elettrodotti, gli interventi edilizi relativi ad aree di gioco per l'infanzia, relativi ad ambienti abitativi, ad ambienti scolastici e a luoghi adibiti a permanenza non inferiore alle 4 ore, sono regolati dalla Legge n.36 del 22/02/2001, dal DPCM dell'08/07/2003 e dal DM del 29/05/2008.

Si dovrà richiedere ai gestori/proprietari delle linee elettriche la fornitura della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) o della APA (Area di Prima Approssimazione), relative alla linea elettrica o alle linee elettriche, nei pressi della quale o delle quali, viene eseguito l'intervento; le verifiche vanno svolte anche rispetto a cabine di trasformazione.

Tutti i manufatti devono, comunque, sottostare alla normativa di legge vigente che stabilisce le distanze fra manufatti e linee elettriche, anche in caso di permanenza inferiore alle 4 ore (DM 449 del 21/03/1988, "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree").

Dovrà, per questo, essere richiesto specifico parere di rispondenza alle norme del manufatto rispetto alla linea elettrica nei pressi della quale, lo stesso, viene realizzato, ai gestori/proprietari dell'elettrodotto.

6) Aziende a rischio e insalubri

Non sono ammesse le aziende a rischio d'incidente rilevante;

Eventuali nuove aziende insalubri di classe I, secondo il T.U.L.L.S.S. (regio decreto 1285/1934), dovranno essere collocate in zone lontane dai centri abitati (es. UTOE strategica produttiva);

Eventuali nuove aziende insalubri di classe II, secondo il T.U.L.L.S.S. (regio decreto 1265/1934), richiedono particolari cautele per la incolumità del vicinato.

7) Attività manifatturiere

Per tali attività si dovrà osservare quanto previsto all'art. 15 e all'art. 48, comma 4, lett.a) della L.R.T. 1/2005.

8) Paesaggio

Tutti i nuovi interventi di edificazione dovranno valutare le interazioni con la struttura paesaggistica ed in particolare dovrà essere valutata l'interazione con il paesaggio collinare soprattutto per gli AUP e gli AUR compresi nei sistemi collinari di Santo Pietro e nel versante collinare e di crinale di Capannoli mentre dovranno in particolare essere valutate le interazioni con il paesaggio agricolo urbano della piana per i nuovi AUP ed AUR del centro abitato di Capannoli e limitrofi al sistema della piana dell'Era. Gli interventi edificatori dovranno tener conto delle disposizioni del PIT/PPR e non dovranno risultare in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito redatte dalla Regione; in particolare andrà verificata la coerenza degli interventi di nuova edificazione con quanto riportato nella scheda 08 "piana Livorno-Pisa-Pontedera".

Si fa rinvio alle misure per la mitigazione ambientale indicate all'art 36, comma 1 e alle condizioni contenute nel Rapporto Ambientale (procedura di VAS 2016).

Per ciascun AUP ed AUR assoggettati a Piano Attuativo/di recupero sono sinteticamente richiamate in una scheda di sintesi le interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale ~~integrata~~ che dovranno essere approfondite in sede progettuale.

TITOLO X - MODALITÀ DI ATTUAZIONE – GESTIONE DEL R.U. E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 54- Strumenti attuativi ed ambiti di progettazione unitaria. Utilizzazione degli indici. Tolleranze costruttive. Perequazione. Cohousing

1. Il R.U. si attua con interventi diretti o convenzionati, con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con progetti di opere pubbliche e tutti gli altri strumenti previsti dalla legge.

Gli interventi diretti sono:

- Permesso di costruire;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- progetti comunali esecutivi (L.1150/1942).

2. I piani attuativi costituiscono atti di governo del territorio di dettaglio ed hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- piani particolareggiati di cui all'articolo 13 della L. 1150 del 1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167 del 1962;
- piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L.865 del 1971;
- piani di lottizzazione di cui all'art.28 della L.1150 del 1942;
- piani di recupero di cui all'art.28 della L.457 del 1978;
- programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 74 della L.R.T. 1/2005;;
- programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) per le volumetrie stabilite dalle presenti norme, di cui alla LRT 1/2005 e al DPGR 5/R.

3. Per l'utilizzazione degli indici il Comune potrà consentire il trasferimento della capacità edificatoria fra lotti edificabili del solito ambito ~~di lottizzazione, di recupero e di valorizzazione~~ ~~per lotti di cucitura del tessuto edilizio soggetti all'edificazione convenzionata,~~ o, nel raggio di 300 mt, fra ambiti diversi ove è ammessa l'edificazione (ambiti di lottizzazione, di recupero, di completamento edilizio a cucitura del tessuto edilizio) a condizione che vengano rispettati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità dei lotti interessati. L'asservimento urbanistico autorizzato dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto anche nel caso di lotti edificabili della stessa proprietà.

Inoltre, con la finalità di semplificare la procedura costitutiva dei consorzi e attività di progettazione e attuazione dei piani di lottizzazione, è ammessa la distribuzione della capacità edificatoria di modeste aree marginali e comunque non significative rispetto al disegno del comparto da lottizzare sui lotti edificabili, con contestuale destinazione di tali aree a verde privato correlato all'ambito di lottizzazione; per i proprietari di tali aree non sussiste l'obbligo di sottoscrizione della convenzione.

I fabbricati che insistono su lotti edificabili la cui conservazione è resa obbligatoria sono da computare al fine di determinare la volumetria e il numero degli alloggi consentiti.

4. Ai fini dell'applicazione delle tolleranze nelle misure progettuali si specifica che trattasi di parziali difformità da titoli abilitativi legittimamente posseduti, difformità non sanzionabili seppure nel distinguo fra difformità riguardanti gli immobili conformi agli strumenti urbanistici, leggi e regolamenti e difformità non conformi;

le eventuali volumetrie o SUL eccedenti le capacità edificatorie del lotto non potranno essere riutilizzate in caso di ricostruzione dell'immobile.

~~4.~~ 5. Con riferimento all'art. 55, comma 4, lett. H), della LRT 1/2005, viene stabilito che:

a) per gli ambiti di trasformazione edilizio-urbanistica che verranno attuati da parte dei privati (AUP ed AUR con interventi oltre la ristrutturazione edilizia) dovrà essere documentata al Comune la perequazione fra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito, così come disciplinata dall'art. 60 della LRT 1/2005;

b) per gli ambiti della valorizzazione vedasi quanto stabilito dall'art. 10, commi 8 e9.

~~5~~. 6. Il R.U. incentiva la realizzazione di interventi di cohousing laddove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, etc) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale. Gli interventi di cohousing possono essere proposti, nei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti, riassunti come di seguito riportato:

- progettazione partecipata
- vicinato elettivo e comunità ideologiche
- gestione locale da parte dei residenti
- sicurezza e sviluppo della socialità
- attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde (coltivato o non), progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici ed idrici
- servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali
- tutela della privacy, nell'equilibrio fra livello privato e livello comune.

Gli interventi di cohousing possono venire proposti dai soggetti privati ai quali sono destinate le residenze per proprio utilizzo o per affitto, da imprese costruttrici per vendita o affitto, da cooperative od enti. Gli interventi proposti dai privati destinati alla vendita o all'affitto sono condizionati alla stipula di convenzione con il Comune.

Il R.U. incentiva gli insediamenti di cohousing tramite le seguenti forme di premialità:

- scomputo dei servizi comuni dalle volumetrie realizzabili per interventi di nuova costruzione
- realizzazione dei servizi comuni in ampliamento alle volumetrie esistenti, in aggiunta a quanto già consentito, nei vari ambiti, per adeguamento volumetrico o ampliamento del patrimonio edilizio esistente e con le stesse modalità.
- esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, per le volumetrie oggetto di premialità.

Le premialità di cui sopra sono cumulabili con altre previste dal RU (es incentivi bioedilizia)

Negli ambiti dove è prescritto un numero massimo di alloggi (completamenti edilizi o ambiti della trasformazione) e nel rispetto del contingentamento del numero di alloggi del P.S., tenuto conto che è previsto lo scomputo dei servizi comuni dalle volumetrie realizzabili, potrà essere costruito un numero superiore di alloggi rispetto a quello consentito utilizzando un parametro dell'alloggio inferiore a quello utilizzato per il dimensionamento di tali ambiti (300 /450 mc ad alloggio); tale parametro non potrà comunque risultare inferiore a 200mc/alloggio ed il numero degli alloggi massimo si otterrà con la seguente formula: volumetria ammissibile per l'ambito o lotto edificabile, comprensiva dell'incentivo, diviso 200.

Per gli ambiti unitari di recupero (AUR) il numero di alloggi in più che si potrà prevedere rispetto a quello indicato nelle schede norma verrà determinato con percentuale riferita al rapporto fra volumetria complessiva oggetto di premialità e restante volumetria.

Art. 55 - Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione

1. Il R.U. individua le aree regolate da strumenti attuativi di iniziativa privata e pubblica precedentemente approvati, in attuazione del PRG previgente, riportati in cartografia con la relativa sigla di identificazione (es. PL a , PEEP, PIP, ecc.) e apposita campitura e perimetro.

2. Tali piani sono fatti salvi e mantengono i perimetri, i parametri edilizio-urbanistici, le opere di urbanizzazione e le NTA di zona.

3. Per le due zone P.E.E.P. del capoluogo e della frazione di S. Pietro Belvedere, in alternativa all' intervento pubblico di attuazione dei piani di zona ai sensi dell'art 35 della legge 865/71, sono previsti interventi privati di edilizia residenziale convenzionata attuabili per comparti edificatori funzionali, previa revisione dei due piani attuativi, fermo restando volumetrie ammesse ed assetto viario principale, per adeguarli alla nuova previsione, con particolare riguardo alle modalità di attuazione degli interventi edificatori diretti da parte dei privati, prevedendosi misure compensative che garantiscano le finalità fino ad oggi perseguite dal Comune con gli atti di programmazione in essere.

Per interventi di cohousing si fa rinvio a quanto disposto all'art 54, 5 comma.

Art. 56 - Gestione del R.U- Rinvio dinamico

1. L'A.C. dovrà provvedere ad organizzare un apposito Ufficio Comunale di Pianificazione (UCP) all'interno della struttura dell'Ufficio Tecnico.

2. I compiti dell'U.C.P. sono i seguenti:

- garantire la comunicazione e lo scambio dei dati con l'Amministrazione Provinciale, la Regione Toscana, l'Autorità di Bacino, l'Ufficio del Territorio e con altri Enti Pubblici che hanno competenze di natura territoriale;
- aggiornare le informazioni relative alle prove geognostiche e geotecniche acquisite dalla pubblica Amministrazione mediante la creazione di una banca dati;

- richiedere agli Enti preposti un rendiconto annuale sullo stato di efficienza delle opere idrauliche a difesa del territorio e delle più importanti reti dei pubblici servizi;
- provvedere alla verifica dello stato di attuazione del R.U. e al rendiconto del numero degli alloggi;
- aggiornare i dati relativi alle valutazioni ambientali svolte, in relazione agli adempimenti previsti dal R.U.

3. L'U.C.P. provvede a scomputare dal dimensionato del Regolamento Urbanistico il numero dei nuovi alloggi, a partire dall'approvazione del R.U., con cadenza annuale; l' indice di utilizzazione e di parametri edilizi utilizzati per il dimensionamento del P.S. avranno efficacia a partire dall'adozione del R.U.

Come indicato nel P.S., ai fini del dimensionamento del R.U. non sono state considerate:

- le lottizzazioni private già approvate;
- i piani di zona di zona vigenti (PEEP);
- il P.I.P. in attuazione;
- gli interventi in zona agricola inseriti in normative speciali di ambito agricolo già convenzionati;

Tali previsioni, confermate dal R.U., non vengono considerate come nuovo impegno di suolo, ancorché con il R.U. se ne preveda variazioni di adeguamento .

Come previsto nel P.S. ai fini del computo dei nuovi alloggi verranno scomputati quelli relativi ad abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo (ambiti della trasformazione e lotti edificabili di cucitura del tessuto edilizio). Nel dimensionamento del R.U. è riportato, con finalità di osservatorio, il numero degli alloggi provenienti dal recupero degli immobili ricadenti negli ambiti della riqualificazione (ambiti unitari di recupero), il cui numero massimo è indicato nelle relative schede norma; non verranno considerate, ai fini del dimensionamento, le abitazioni in più che derivano dagli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico prevede il numero massimo degli alloggi che possono mutare la destinazione d'uso agricola; inoltre è previsto, con finalità di osservatorio, un limitato numero degli alloggi inseribili in edifici non utilizzati, provenienti da destinazioni d'uso economico-produttivo in ambito della valorizzazione che non risultino già oggetto di apposita scheda norma (AUR) ed un altro limitato numero di alloggi disponibili per interventi di sostituzione edilizia di volumi secondari consentiti in ambiti urbanizzati e nel territorio aperto.

Gli alloggi in più derivanti dall'applicazione di premialità indicate all'art 41 comma 11 (bioedilizia) e all'art 54 comma 5 (cohousing) rientrano nella capacità totale di alloggi prevista nel dimensionamento del Piano Strutturale.

Il regolamento urbanistico, in attuazione alle previsioni del P.S., contiene il dimensionamento dei posti letto per attività turistico-ricettive; da tale dimensionamento sono esclusi, nel territorio agricolo a prevalente funzione agricola esterno alle UTA, gli interventi a carattere agrituristico.

4. La rendicontazione del numero degli alloggi avrà cadenza annuale e il rapporto sarà inviato alla Provincia di Pisa e alla Regione Toscana, se richiesto dalla normativa vigente o dagli Enti.

5. Viene richiamato il documento relativo al dimensionamento delle previsioni del regolamento Urbanistico quale parte integrante del presente quadro normativo.

6. In riferimento all'art. 31, comma 1, delle NTA del PS, nell'ambito del territorio aperto, all'esterno del centro abitato, l'Amministrazione comunale valuterà, in fase istruttoria, in base alla superficie interessata dagli interventi ed alla rilevanza ambientale degli interventi di progetto, la necessità di far redigere dalla proprietà specifico progetto utilizzando tecniche di ingegneria ambientale idonee. Tali progetti sono da sottoporre alla Commissione per il paesaggio.

7. il perimetro di delimitazione delle singole zone corrisponde alla mezzeria del segno grafico riportato negli elaborati cartografici. Gli adeguamenti derivanti da una restituzione a scala di maggior dettaglio della cartografia del R.U. e del quadro conoscitivo di base, ovvero le modifiche cartografiche dovute a meri adempimenti, non costituiscono variante al R.U.; tali verifiche ed adeguamenti saranno sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

8 Rinvio dinamico: Le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali in palese contrasto con esse e che non richiedono scelte della Pubblica Amministrazione. In tali casi, in attesa della formale modifica del RU, si applica la corretta sopravvenuta normativa sovraordinata.

Art. 57 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie. L'allevamento esistente nel centro abitato del Capoluogo comunale

1. A partire dalla data di adozione del presente R.U. e sue varianti ~~non è consentito il rilascio di permessi di costruire riguardanti nuovi interventi che non risultino già approvati e che risultino in contrasto con le previsioni contenute nel regolamento medesimo~~ si applicano le misure di salvaguardia.

2. ~~Ai sensi dell'art. 61 della L.R.T. n° 1/2005~~ In tali casistica il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il ~~presente~~ Regolamento Urbanistico o su sue parti oggetto di variante.

3. Nei casi di cui sopra è sospesa l'efficacia anche delle ~~denunce di inizio attività~~ ~~non~~ SCIA ~~depositate o non pervenute~~ e di ogni altra attività edilizia che risultasse in contrasto.

4. Per quanto riguarda le costruzioni relative a permessi di costruire rilasciati o in fase di rilascio alla data di adozione del ~~presente~~ RU (22/12/2008), ~~che ricadevano nel P.R.G. in zone di completamento edilizio,~~ queste potranno essere ultimate secondo i parametri edilizi del previgente PRG, se ritenute più favorevoli ~~previgenti~~, nei termini di validità del titolo abilitativo rilasciato o, se decaduto, rinnovato dal Comune; in questi casi un eventuale numero superiore degli alloggi in corso d'opera non concorre ai fini del dimensionamento del presente Regolamento. ~~Laddove nell'ambito della valorizzazione sia consentita la verifica dei distacchi e del rapporto di copertura massimo del 40%~~

~~del lotto di proprietà, a condizione che non venga superato il numero degli alloggi concessionato e l'altezza massima di mt 8,50, è ammesso adeguare le volumetrie degli alloggi fino a 450 mc, per un numero di alloggi non superiore a 2 per fabbricato, previo ottenimento del permesso di costruire in variante. In tal caso, le nuove unità abitative oggetto di adeguamento volumetrico non potranno essere frazionate per dieci anni successivi alla data di fine lavori, come indicato all'art. 10, comma 8. In caso di decadenza del permesso di costruire per accertata inosservanza dell'inizio dei lavori nei termini, per tali lotti edificabili residui da PRG il progetto allegato alla richiesta del nuovo permesso di costruire dovrà rispettare i parametri urbanistici ed edilizi e quant' altro specificato all'art. 10 per gli interventi di ricucitura del tessuto edilizio, ivi compreso il parametro dimensionale minimo dell'alloggio.~~

5. Limitatamente alle lottizzazioni già attuate e di seguito riportate:

PL 1 – Morgana . Capoluogo

PL 2 – Granchi Grazioso – Capoluogo

PL 3 – il Sasso – Capoluogo

PL4 -il Poggio – Frazione di Santo Pietro Belvedere

PL a loc San Rocchino

PL f via SS Annunziata

così come perimetrate, parametrate e denominate nel PRG previgente è consentito, se più favorevole rispetto agli ampliamenti una tantum previsti nell'ambito, l'utilizzazione della volumetria residua entro il termine massimo di ~~cinque~~ tre anni dall' approvazione della presente variante di aggiornamento del R.U. con i parametri edilizi previsti nei relativi piani attuativi. E' dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; in questi casi un eventuale numero superiore degli alloggi non concorre ai fini del dimensionamento del Regolamento.

Gli spazi di urbanizzazione e le strade interne alle ex zone C sopraelencate, realizzate dai lottizzanti e non ancora trasferite al Comune, rimangono assoggettati agli obblighi convenzionali.

6. Riguardo alle lottizzazioni in attuazione, residue da PRG (PLb, PLc, ecc) compatibilmente con la disponibilità di spazi di parcheggio previsti da normative di settore, dal RU e dal Regolamento edilizio, anche oltre quanto disciplinato nella NTA di tali piani attuativi le attività non residenziali insediabili, nel rispetto della percentuale massima ammessa, sono estese a:

attività direzionali, servizi alla persona, attività di vicinato e pubblici esercizi, ricettività ed artigianato di servizio compatibile con la residenza.

6. Riguardo all'allevamento esistente nel perimetro del centro abitato del Capoluogo (conigli in cunicolo) dovrà essere favorita la delocalizzazione individuando una nuova area nell'ambito del territorio comunale all'esterno dell'abitato, nell'ambito dell'UTA e del territorio agricolo, da destinarsi ad accogliere tale attività, compatibilmente con le attività e le destinazioni attuali o previste dal Regolamento urbanistico, aventi le seguenti caratteristiche:

- Superficie: 5.000 mq

- Hmax: 9,00 mt.
- è ammessa la ricostruzione della volumetria esistente, ne nuovo sito, con un incremento del 20%
- Distanza dalle costruzioni limitrofe d'altra proprietà: 50 mt
- Dovrà essere prodotto uno studio di valutazione degli effetti ambientali

Il Regolamento di Polizia Rurale dovrà essere adeguato al fine di favorire tale delocalizzazione.

Su proposta della proprietà potrà essere definita una speciale normativa di zona che consenta l'intervento anche al di fuori dei limiti previsti per il PMAA in riferimento alla localizzazione di tale attività di allevamento.

Allegato 1

Schede norma

Gli ambiti unitari di progetto

1. IL SISTEMA INSEDIATIVO DI CAPANNOLI

Utoe Capannoli

Ambiti unitari di progetto:

1.1 - AUP – Area produttiva - L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana

1.2 - AUP - Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità (PIP)

1.3 – AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli

1.4 – AUP - Le Poggiarelle

1.5 – AUP - Il Fontino e il margine dell'abitato

1.6 – AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) – Via dei Mille nord

1.7 – AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato ovest) Via dei Mille – Via Fornicchio

Ambiti unitari di recupero:

1.8 – AUR - Recupero "ex stabilimenti Ferretti"

1.9 - AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimenti Ferretti

1.10 - AUR – Località Mezzopiano

1.11 – AUR – Via di Solaia

1.12 – AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani (soppressa con variante per aggiornamento quinquennale)

1.13 - AUR - Il polo scolastico

1.14 – AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana

1.15 - AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi

1.16 – AUR - Recupero del complesso di via del Fontino

1.17 – AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello

1.18 – AUR - Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)

1.19 –AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno

1.20 – AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (OverValdera)

1.21 – AUR - Recupero insediamento località Fornacione

1.22 – AUR - Recupero insediamento area interna Via Volterrana

1.23 – AUR - Recupero località Camporovaio

1.24 –AUR - Recupero via Roma - porzione del complesso ex fattoria del Palagio

1.25 –AUR - Recupero area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo – parco auto d'epoca e servizi (inserita con variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016)

1.26 – AUR – Recupero porzione del complesso Villa Zeiro (introdotta con variante per aggiornamento quinquennale al RU)

2. LA PIANURA DELL'ERA

L'Unità territoriale ambientale della pianura dell'Era

Utoe Attività strategiche (aviosuperficie)

Ambiti unitari di progetto:

2.1 – AUP - L'aviosuperficie

Utoe per attività produttive

Ambiti unitari di progetto:

2.2 – AUP - Le attività produttive

3. LE COLLINE DI SANTO PIETRO

L'Unità territoriale ambientale della collina di Santo Pietro Belvedere

Utoe Santo Pietro Belvedere

Ambiti unitari di progetto:

3.1 – AUP – Via Giardino

3.2 – AUP – Il Poggio (stralciata con la variante manutentiva)

3.3 – AUP – Via della Resistenza I (lato campi polivalenti)

3.4 – AUP – Via della Resistenza II (bordo PEEP) (soppressa con la variante per aggiornamento quinquennale al RU)

3.5 – AUP – Via Ulisse Dini

Ambiti unitari di recupero:

3.6 – AUR – Via del Termine

3.7 – AUR – Via del Commercio

3.8 – Podere Terrenforte (introdotta con la variante per aggiornamento quinquennale al RU)

A M B I T I U N I T A R I D I P R O G E T T O

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.1 AUP

Ambito unitario di progetto:

"Area produttiva - L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: mq 29.811
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq
- Percentuale da destinare a standards di urbanizzazione: almeno il 10% della superficie territoriale
- SUL consentita: mq 25.000
- Altezza massima consentita: mt. 9,50
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammissibili: attività produttive od economiche, secondo la specifica del punto 7.
- Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di numero 1 unità immobiliare della superficie massima di 70 mq, da destinare a foresteria per gli ospiti e per il personale di custodia, con esclusione della destinazione di residenza fissa, purché tale unità sia localizzata in modo da garantire condizioni di sicurezza e salute rispetto a fumi, rumori, scarichi, etc..
- L'area è destinata alle aziende già insediate nel PIP o nelle aree limitrofe che necessitano di potenziamento.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto dovrà essere organizzato come arredo della porta di acceso di Capannoli
- Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio della percezione delle nuove volumetrie rispetto alle direttrici stradali di accesso che circondano l'ambito di progetto documentando le soluzioni adottate per garantire un corretto inserimento e per minimizzare l'impatto paesaggistico della trasformazione nel suo complesso
- Dovranno essere inoltre esaminate le implicazioni percettive dai principali punti di vista collinari ed adottate le misure idonee a minimizzare l'impatto ambientale del nuovo intervento
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti e compatibili con il contesto urbano esistente
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

Si dovrà assicurare uno sviluppo organico ed in continuità infrastrutturale ed insediativa con la limitrofa zona produttiva esistente mediante l'utilizzo, come elementi progettuali di riferimento, dell'orditura delle viabilità e dei fabbricati esistenti in tale zona.

- La realizzazione dell'intervento è subordinata allo studio ed alla realizzazione del sistema di accessibilità mediante rotatoria e adeguamento della mobilità, al fine di non aggravare il traffico di attraversamento del capoluogo (via Volterrana). La realizzazione di tali interventi pubblici potrà avvenire anche a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei soggetti che attuano la trasformazione comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere prevista una fascia verde circostante di mitigazione dell'impatto del nuovo sistema edificato
- Dovranno essere eliminati eventuali annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)-

Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Inoltre, al fine di tutelare le aree di margine, con espresso riferimento agli indirizzi e direttive della scheda d'ambito n. 8 del PIT/PPR, è prescritto di redigere un progetto che contenga il dettaglio degli elementi di mitigazione paesaggistica degli interventi proposti rispetto alle specifiche peculiarità del circostante territorio agricolo.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

- ~~*f1) la valutazione integrata*~~
- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~
- ~~*f2) la valutazione ambientale*~~
- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 1.1 scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**Basso**	**Molto Basso**	**Nullo**
Risorse energetiche		x				
Acque		x				
Rischio idraulico			x	x		
Rischio geomorfologico				x		
Paesaggio collinare				x		
Paesaggio della piana		x				
Viabilità e traffico			x			
Sistema degli insediamenti			x			
Sistema della sosta			x			

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario. L'attuazione del piano può avvenire anche per comparti.

U T O E Capannoli
Scheda Norma 1.2 AUP

Ambito unitario di progetto:
"Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità" (PIP3)

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: ~~38.690~~ 26.570mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq
- Percentuale da destinare all'urbanizzazione primaria: almeno il 10%
- Altezza massima consentita: mt 9,50
- Rapporto di copertura: 60 %
- SUL consentita: si fa rinvio al Piano Attuativo
- Destinazioni ammissibili: attività produttive consentite nelle aree PIP
- All'interno della zona di nuova previsione il Comune potrà individuare zone destinate ad interventi pubblici per impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili e volumetrie connesse.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto delle nuove volumetrie dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale con analisi del sistema della percezione dell'edificato dalle direttrici di accesso e dai principali punti di vista del sistema della piana
- Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di numero 1 unità immobiliare della superficie massima di 70 mq, da destinare a foresteria per gli ospiti e per il personale di custodia, con esclusione della destinazione di residenza fissa, purché tale unità sia localizzata in modo da garantire condizioni di sicurezza e salute rispetto a fumi, rumori, scarichi, etc..
- Per la parte del PIP già attuata, esterna alla presente AUP, la disciplina risulta così articolata:

1) sulle strutture esistenti, ancora soggette al regime convenzionale, per le quali non sono trascorsi 10 anni dall'ultimazione lavori del fabbricato, sono consentiti:

> l'eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;

> ampliamento una-tantum dei capannoni esistenti e/o in costruzione alla data di adozione del R.U. (20.04.2009) del 20% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 300, altezza massima della parte ampliata mt. 9,50 purchè le dimensioni del lotto consentano i distacchi minimi previsti nel Regolamento Edilizio o dalle presenti norme;

> la ristrutturazione edilizia anche con l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari con superficie minima di 140 mq di calpestio;

2) sulle strutture esistenti, ultimate da oltre 10 anni, sono consentiti:

> l'eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;

> ampliamento una-tantum dei capannoni esistenti e/o in costruzione alla data di adozione del R.U. del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 180, altezza massima della parte ampliata mt. 9,50 purchè le dimensioni del lotto consentano i distacchi minimi previsti nel Regolamento Edilizio o dalle presenti norme;

> la ristrutturazione edilizia anche con l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari con superficie minima di 140 mq di calpestio;

> sono ammesse, oltre alle destinazioni già consentite nelle zone soggette al P.I.P., anche attività direzionali, artigianali, commerciali e servizi previa verifica degli standards di parcheggi e corresponsione di un corrispettivo di plusvalenza determinato dal Comune.

3) completamento delle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previsti nel Piano attuativo del PIP 1-2, ancorché scaduto; nella redazione del Piano attuativo relativo al PIP 3 e le aree destinate all'urbanizzazione non ancora eseguite dovranno risultare perimetrate e disciplinate all'interno di detto Piano Attuativo, con possibilità di riaggregare gli standards del PIP 1-2 con quelli del nuovo PIP e asservire la volumetria del nuovo PIP nelle zone del vecchio PIP interessate dalla riaggregazione.

4) all'interno della zona destinata al P.I.P. il Comune potrà individuare zone destinate ad interventi pubblici per impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili e volumetrie connesse.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- La aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- La realizzazione delle eventuali reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei soggetti attuatori dell'intervento comporta l'allacciamento alle reti esistenti

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~***f1) la valutazione integrata***~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~f2) la valutazione ambientale~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 1.2 Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**Basso**	**Molto Basso**	**Nullo**
Risorse energetiche		x				
Acque		x				
Rischio idraulico			x	x		
Rischio geomorfologico				x		
Paesaggio collinare				x		
Paesaggio della piana		x				
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti				x		
Sistema della sosta			x			

f) Modalità di attuazione

a) per gli interventi produttivi zona P.I.P. 3 è previsto il Piano Attuativo. L'attuazione del piano può avvenire anche per comparti.

b) per gli interventi pubblici relativi agli impianti di produzione di energie rinnovabili: progetti di opera pubblica.

c) per gli interventi edilizi previsti nella zona P.I.P. 1 e P.I.P. 2 già attuata: Permessi di Costruire o S.C.I.A.

U T O E Capannoli (Località Solaia)

Scheda Norma 1.3 AUP

Ambito unitario di progetto:

"Solaia e il versante collinare verso Capannoli"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq ~~6.225~~ 4425
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St = ~~3735~~ 2665 mq)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: ~~4108~~ 2990 mc
- Numero massimo ~~delle unità immobiliari~~ degli alloggi: n° ~~14~~ 10
- Altezza massima consentita: mt 7,00
- Rapporto di copertura: 50 %

  Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza nella misura minima del 70%/ artigianato compatibile con la residenza, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ricettività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC
- Si dovrà richiedere al gestore della linea elettrica di media tensione il Dpa (distanza di prima approssimazione) per determinare la fascia di rispetto da osservare nella dislocazione dei fabbricati e dei luoghi pubblici che prevedono la permanenza non inferiore a 4 ore.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il progetto dovrà prevedere la prosecuzione di via Mezza Grotta per la quota perimetrata nell'AUP
- All'interno della lottizzazione dovrà essere verificata la necessità di realizzare una maggiore superficie di spazi pubblici destinati alla sosta per supplire alle carenze rilevabili nella zona, compensando detta superficie con quella da destinare a verde pubblico
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.

- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 1.3- Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**basso**	**Molto basso**	**Nullo**
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico		x	x			
Paesaggio collinare	x					
Paesaggio della piana						x
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti		x				
Sistema della sosta				x		

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione.

UTOE Capannoli

Scheda Norma 1.4 AUP

Ambito unitario di progetto: *"Le Poggiarelle"*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq 6108
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St= 3664,80 mq)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc 4397,76
- Numero massimo ~~delle unità immobiliari~~ degli alloggi: n° 15
- Altezza massima consentita: mt 9,50
- Rapporto di copertura: 50 %

  Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore al 70%/ artigianato compatibile con la residenza, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi /ricettività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di un tratto di strada con innesto dalla via per Forcoli che dovrà costituire l'accesso principale alle nuove costruzioni
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.

- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

~~f) Valutazione integrata~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 1.4-Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale

Grado di interazione	Molto elevato	Elevato	Medio	basso	Molto basso	Nullo
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico			x			
Rischio geomorfologico				x		
Paesaggio collinare						x
Paesaggio della piana		x				
Viabilità e traffico			x			
Sistema degli insediamenti			x			
Sistema della sosta					x	

f) Modalità di attuazione

-Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione.

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.5 AUP (PL approvato e convenzionato)

Ambito unitario di progetto:

"Il Fontino e il margine dell'abitato"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq 6.809
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St= 4085 mq)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc 4493
- Numero massimo ~~delle unità immobiliari~~ degli alloggi: n° 15
- Altezza massima consentita: mt 9,50
- Rapporto di copertura: 50 %
- Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore al 70%/ artigianato compatibile con la residenza, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ricettività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Torre e quella interna alla lottizzazione a margine dell'AUP attualmente in fase di attuazione
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.

- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

~~f) Valutazione integrata~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUP 1.5**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato***~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~			~~x~~			
~~Paesaggio della piana~~					~~x~~	
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~		~~x~~				
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione.

Piano Attuativo approvato con delibera di CC n 5 del 17/03/2014 e convenzionato.

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.6 AUP (PL approvato e in fase di convenzionamento)

Ambito unitario di progetto:

"Il versante collinare e la nuova viabilità" (lato est) – Via dei Mille"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq 5.939
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St= 3563 mq)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc 3920
- Numero massimo ~~delle unità immobiliari~~ degli alloggi: n° 13
- Rapporto di copertura: 50 %
- Altezza massima consentita: mt 9.50
- Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore al 70 %, attività direzionali, servizi alla persona, commercio, pubblici esercizi, ricettività, artigianato compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto dovrà essere organizzato in modo da assicurare permeabilità verso il sistema collinare
- Dovranno essere assicurate relazioni e rapporti con l'edificato circostante
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- L'attuazione del presente ambito è condizionata alla effettiva attuazione da parte del Comune della nuova viabilità di progetto (prolungamento della via dei Mille) almeno per il tratto necessario a consentire l'accesso alla zona e l'arrivo dei servizi a rete; al fine di superare eventuali impedimenti giuridici ed economici del Comune alla realizzazione di tale tratto stradale compatibile con il crono programma della lottizzazione, la convenzione riporta altresì tempi e modi di realizzazione diretta da parte del lottizzante tramite scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati

- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere garantita la fascia di rispetto dal reticolo idraulico minore. La tombatura del fosso esistente è condizionata alla realizzazione di opere di urbanizzazione per utilità pubblica
- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico

- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio pedecollinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA- AUP 1.6~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~ *	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~	~~x~~					
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~		~~x~~				
~~Sistema degli insediamenti~~	~~x~~					
~~Sistema della sosta~~			~~x~~			

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione.

Piano attuativo approvato con delibera di CC n 42 del 17/08/2015 convenzionamento in atto

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.7 AUP

Ambito unitario di progetto:

"Il versante collinare e la nuova viabilità" (lato ovest)

Via dei Mille-Via Fornicchio"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq ~~18.560~~ ~~16.213~~ 16.840
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St ~~11.136~~ ~~9.727~~ 10.104 mq)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,0 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc ~~11.136~~ ~~9727~~ 10.104
- Numero massimo degli alloggi ~~delle unità immobiliari~~: n ~~37~~ 32 34
- Altezza massima consentita: mt 7.50
- Rapporto di copertura: 50 %

  Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore al 70%, attività direzionali, servizi alla persona, commercio, pubblici esercizi, ricettività, artigianato compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto dovrà essere organizzato in modo da assicurare permeabilità verso il sistema collinare
- Dovranno essere assicurate relazioni e rapporti con l'edificato circostante
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il progetto dovrà prevedere all'interno dell'ambito di trasformazione un percorso pedonale (che è indicativamente riportato in cartografia) finalizzato a collegare via dei Mille a Piazza del Popolo
- L'attuazione del presente ambito è condizionata alla effettiva realizzazione da parte del Comune della nuova viabilità di progetto (prolungamento di via dei Mille) almeno per il tratto necessario a consentire l'accesso alla zona e l'arrivo dei servizi a rete; al fine di superare eventuali impedimenti giuridici ed economici del Comune alla realizzazione di tale tratto stradale compatibile con il crono programma della lottizzazione, la convenzione riporta altresì tempi e modi di realizzazione diretta da parte del lottizzante tramite scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta

- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio pedecollinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 1.7-Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**basso**	**Molto basso**	**Nullo**
Risorse energetiche		x				
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico			x	x		
Paesaggio collinare			x			
Paesaggio della piana						x
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti	x					
Sistema della sosta			x			

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario. L'attuazione del piano può avvenire anche per comparti.

A M B I T I U N I T A R I D I R E C U P E R O

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.8 AUR

Ambito unitario di recupero:

"Ex stabilimento Ferretti"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: 85.878 mq
- Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica mediante recupero delle volumetrie esistenti. Poiché è previsto lo scorporo di superfici del capannone per la formazione di viabilità ed altri spazi scoperti o coperti interni al complesso da assoggettare all'uso pubblico, sarà consentito il riutilizzo di tali volumi con un incremento del 20% a condizione che l' uso pubblico risulti da apposita convenzione con il Comune.
- In caso di demolizione di volumi tecnici impropri (es. cabine elettriche) è consentito il riutilizzo delle volumetrie per le destinazioni ammesse nella zona.
- Nella zona posta sul retro del complesso edilizio e all'interno dell'ambito è consentito realizzare una stazione di servizio carburanti con annessa una struttura per attività affini quali: lavaggio, locali uffici e piccola officina per riparazioni auto e gomme per un massimo di 1000 mc; tale intervento dovrà rispondere dei requisiti previsti nella normativa di settore e a quanto disposto nel Regolamento Comunale sul sistema distributivo dei carburanti che verrà adottato dal Comune, oltre a non risultare di intralcio alla viabilità.
- Altezza massima consentita nella ricostruzione delle volumetrie da recuperare e riutilizzare per le destinazioni ammesse nella zona: mt 9.50; il 20% della superficie coperta potrà prevedere un'altezza massima di mt 11,50.

  Destinazioni ammissibili: commercio anche per media e grande distribuzione, ivi compresi i pubblici esercizi, attività artigianali, direzionali, funzioni di servizio e ricettive, pubblici servizi, pubblico spettacolo, attività di svago e ricreative e servizi alla persona. Sono altresì ammesse: spazi di foresteria e n. 1 alloggio per il custode.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La riconversione commerciale è subordinata al reperimento degli standard di parcheggio
- Il perimetro dell'ambito comprende le aree all'interno delle quali dovranno essere riorganizzate le volumetrie per gli interventi edilizi oltre la ristrutturazione edilizia; tali interventi dovranno assicurare la massima funzionalità tra edifici e standards e garantire equilibrio fra edificato e spazi scoperti; inoltre all'interno del perimetro dell'ambito sono riportati gli spazi pubblici. La viabilità pedonale e carrabile e spazi connessi che risultano già assoggettati all'uso pubblico a seguito di

convenzione stipulata con il Comune, potranno essere rivisti e/o adeguati in funzione della riorganizzazione degli spazi interni al capannone.

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

Si dovrà assicurare uno sviluppo organico ed in continuità infrastrutturale ed insediativa con la limitrofa zona produttiva esistente mediante l'utilizzo, come elementi progettuali di riferimento, dell'orditura delle viabilità e dei fabbricati esistenti in tale zona.

- Nella zona posta sul retro del complesso edilizio e all'interno dell'ambito è consentito realizzare una stazione di servizio carburanti con annessa una struttura per attività affini quali: lavaggio, locali uffici e piccola officina per riparazioni auto e gomme per un massimo di 1000 mc
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio di uso pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere piantumate
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUR sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Il progetto delle nuove costruzioni dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione energie da fonti rinnovabili
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire o S.C.I.A. previo convenzionamento con il Comune per la definizione dei tempi, delle modalità di attuazione degli interventi pubblici, di uso pubblico e di quelli privati; obbligo di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali.

In assenza di plani volumetrico è ammesso l'inserimento di attività all'interno del capannone esistente per le porzioni che alla data di approvazione del R.U. (20.04.2009) risultavano in corso di ristrutturazione subordinatamente alla verifica di idoneità, da parte del Comune, delle reti di urbanizzazione e degli standards di parcheggio richiesti dalla normativa di settore.

Inoltre, al fine di tutelare le aree di margine, con espresso riferimento agli indirizzi e direttive della scheda d'ambito n. 8 del PIT/PPR, è prescritto di redigere un progetto che contenga il dettaglio degli elementi di mitigazione paesaggistica degli interventi proposti rispetto alle specifiche peculiarità del circostante territorio agricolo.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.8~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~ *	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~			~~x~~			
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~				~~x~~		
~~Viabilità e traffico~~	~~x~~					
~~Sistema degli insediamenti~~		~~x~~				
~~Sistema della sosta~~		~~x~~				

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.9 AUR

Ambito unitario di recupero:

"Piano di recupero misto residenziale ex-stabilimenti Ferretti"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: ~~17.645~~ 8.200 mq
- All'interno dell'ambito ~~ricadono 2 immobili e precisamente un complesso edilizio denominato "ex fabbrica F.lli Ferretti" e un capannone destinato all'allevamento intensivo dei conigli per il quale è prevista la rilocalizzazione fuori dall'abitato~~ ricade il complesso edilizio denominato "ex mostra fabbrica cucine F.lli Ferretti"
- ~~gli interventi ammessi sono così articolati:~~

~~**a)** ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti da destinare alla residenza, volumi che dovranno essere riorganizzati sul retro, a monte della viabilità interna all'ambito che indicativamente è riportata in cartografia, con i seguenti parametri edilizi e quantità:~~

~~a1) fino a 10.000 mc. e per un massimo di 30 alloggi per la ristrutturazione urbanistica dell'immobile denominato "ex fabbrica F.lli Ferretti"~~

~~a2) intera volumetria del capannone attualmente destinata all'allevamento intensivo di conigli e per un massimo di tre alloggi~~

~~a3) H max delle residenze: mt. 9.00~~

~~a4) Rc = 50% del lotto complessivo destinato alla zona residenziale che andrà individuato tra la strada interna al comparto e il perimetro opposto, a monte dell'abitato~~

Per consentire il reperimento di spazi di parcheggio sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti., ivi compresa quella delle cabine e altre volumetrie tecniche delle quali se ne possa dimostrare la consistenza edilizia.

Altezza massima consentita per le parti oggetto di ricostruzione: mt 10,00;

~~**b)** la rimanente volumetria dell'immobile denominato "ex fabbrica F.lli Ferretti" è soggetta ad intervento di ristrutturazione edilizia per le seguenti~~

destinazioni d'uso ammesse: artigianato compatibile con la residenza, commercio (anche per media distribuzione), attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi e altre attività e funzioni di servizio compatibili con la residenza. Sono altresì ammesse: spazi di foresteria e n. 1 alloggio per il custode.

~~**c)** è ammesso il recupero delle volumetrie provenienti dalla demolizione di volumi tecnici (silos, centrali termiche, etc..) per gli interventi indicati alle lettere a1) e b)~~

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tipologia edilizia esistente ~~tradizione degli agglomerati consolidati locali~~.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC
- ~~Dovrà essere elaborato uno studio che salvaguardi la percezione della collina rispetto alle percorrenze interne all'ambito a seguito della nuova progettazione.~~

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione dei ~~un tratto~~ tratti di viabilità pubblica ~~della nuova viabilità collinare~~ connessa con l'ambito anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- La riorganizzazione della viabilità, elaborata e realizzata a cura del proponente, dovrà assicurare idonei collegamenti alla scala territoriale dell'ambito di progetto, come evidenziato nella cartografia del RU
- ~~La riorganizzazione della viabilità interna dovrà garantire idonei collegamenti con il sistema infrastrutturale esistente ed in particolare con il quartiere denominato Borgo Venezia~~
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare ad un eventuale parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUR sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi previsti dalla normativa, dal presente Regolamento Urbanistico e dal regolamento Edilizio in funzioni delle destinazioni d'uso ammesse; per le residenze si dovrà inoltre prevedere i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi di produzione di energie da fonti rinnovabili previsti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti
- Ai sensi dell'art. 63 del DGRT 14/R/04 e dell'art. 9, comma 3,m della L:R: 25/98 si dovrà accertare se è dovuta l'analisi delle matrici ambientali per bonifica sito contaminato.

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio pedecollinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.9**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato***~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~	~~x~~					
~~Paesaggio della piana~~			~~x~~			
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~	~~x~~					
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

f) Modalità di attuazione

~~Gli interventi edilizi per~~ Il riuso dell'immobile ~~sono subordinati~~ è subordinato alla redazione di un plani volumetrico unitario di riorganizzazione delle volumetrie e degli spazi esterni ~~ristrutturazione urbanistica~~ ~~e recupero volumetrie~~ ~~sono subordinati~~ ~~ad un Piano di recupero unitario, comprensivo della riorganizzazione della viabilità sia perimetrale che interna.~~ convenzionato con il Comune.

~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia della~~ Limitatamente alla porzione di capannone fronte via volterrana che rappresenta la prima campata di detto capannone ne è consentito il riuso in assenza del progetto unitario convenzionato ~~, ovvero l'inserimento di attività consentite nella zona sono subordinati~~ subordinatamente alla verifica della idoneità delle reti di urbanizzazione e degli standards di parcheggio richiesti dalla normativa di settore.

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.10

Ambito unitario di recupero: *"Località Mezzopiano"*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 5114 mq
- E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti
- E' consentito l'accorpamento dei manufatti precari esistenti con incremento della volumetria del 30%
- Altezza massima consentita: mt 8,50
- Rapporto di copertura: 50 %
- Destinazioni d'uso: residenza, servizi connessi alla residenza, attività legate allo svago e alla coltivazione di orti

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Per interventi di riedificazione per uso residenziale dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP rispetto alle strade pubbliche
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi come indicato nel regolamento edilizio
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere prevista una fascia verde circostante di mitigazione dell'impatto del nuovo sistema edificato
- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire o S.C.I.A., previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.10**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato***~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~			~~x~~			
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~		~~x~~				
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~				~~x~~		
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.11 AUR

Ambito unitario di recupero: "Via di Solaia"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 921 mq
- E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti
- E' consentito l'accorpamento dei manufatti precari esistenti con incremento della volumetria del 30%
- Altezza massima consentita: mt 8,50
- Rapporto di copertura: 60 %

Destinazioni d'uso: residenza, servizi connessi alla residenza, attività legate allo svago e alla coltivazione di orti

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le residenze dovranno risultare dotate di parcheggi e, in aggiunta a questi, di posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere prevista una fascia verde circostante di mitigazione dell'impatto del nuovo sistema edificato
- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire o S.C.I.A., previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.11~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~					~~x~~	
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~			~~x~~			
~~Sistema della sosta~~			~~x~~			

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.12 AUR Ambito unitario di recupero: "Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 16.396 mq
- E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti
- E' consentito l'accorpamento dei manufatti precari esistenti con incremento della volumetria del 30%
- Altezza massima consentita: mt 8,50
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni d'uso: residenza, servizi connessi alla residenza attività legate allo svago e alla coltivazione di orti
- lungo il fosso di Botrino e nello spazio fra il fosso e la Via di Botrino non sono ammessi interventi edilizi; per le recinzioni lungo la Via Botrino si dovrà osservare quanto disposto dal nuovo codice della Strada al di fuori del perimetro degli abitati

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- I manufatti edilizi esistenti nell'ambito dell'area PEEP del Capoluogo regolarmente autorizzati o condonati potranno essere trasferiti o ricostruiti per pari volumetria all'interno dell'area di riqualificazione del margine del PEEP, disciplinata nella presente scheda;
- I proprietari di lotti sui quali non insistono già manufatti potranno realizzare un nuovo manufatto edilizio per uso ricovero/magazzino di 25 mq, purché rispondente comunque alle caratteristiche indicate nella DGRT 9 febbraio 2007 n. 5/R, con una superficie minima dell'appezzamento di terreno di 1500 mq., altezza massima del manufatto mt. 2,50;
- per lotti di superficie. non inferiore a 1000 mq. potranno essere installati i piccoli annessi per attività agricole amatoriali ammessi nell'UTOE del Capoluogo.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le residenze dovranno risultare dotate di parcheggi privati e, in aggiunta a questi, di posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico

- ~~riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale~~
- ~~Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.~~

~~d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale~~

- ~~Dovrà essere prevista una fascia verde circostante di mitigazione dell'impatto del nuovo sistema edificato~~
- ~~Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi~~
- ~~Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.~~
- ~~Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato~~

~~e) Modalità di attuazione~~

- ~~per gli interventi edilizi indicati alla lett. a) permessi di Costruire , previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione;~~
- ~~per gli interventi edilizi indicati alla lett. b) permessi di costruire o S.C.I.A.;~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA- AUR 1.12~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~			~~x~~			
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~						~~x~~
~~Paesaggio della piana~~	~~x~~					
~~Viabilità e traffico~~		~~x~~				
~~Sistema degli insediamenti~~	~~x~~					
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.13 AUR

Ambito unitario di recupero per servizi di progetto: "Il polo scolastico"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie:territoriale dell'ambito mq ~~22.126~~ 18.000
- SUL complessiva, comprensiva di quella esistente, mq 10.000 da dislocare sul terreno in disponibilità pubblica
- ~~Indice di fabbricabilità territoriale: 1,8 mc/mq~~
- Altezza massima consentita: mt 9,00
- ~~Rapporto di copertura: 60 %~~
- Destinazioni ammissibili: servizi scolastici e servizi connessi

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno integrarsi con i fabbricati esistenti
- Sarà elaborato un progetto generale di sistemazione ambientale e di arredo delle pertinenze degli edifici scolastici

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà essere studiato in relazione alla destinazione e agli utenti del servizio scolastico e dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale interno all'ambito, raccordato al sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti per la produzione di energie alternative
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

Dovrà essere elaborato uno studio di riqualificazione del verde e dell'arredo urbano

e) Modalità di attuazione

Progetti di opera pubblica, interventi della Publica Amministrazione.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.13~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~		~~x~~				
~~Paesaggio della piana~~						
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~			~~x~~			
~~Sistema della sosta~~		~~x~~				

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.14 AUR

Ambito unitario di recupero per servizi di progetto:
"L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: ~~3795~~ 4.400 mq
- Edificio a nord (Scuola dell'infanzia): sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento del 30% della volumetria esistente oltre quella già assentita
- Edificio a sud (ex scuola elementare): è ammessa la ristrutturazione urbanistica con reperimento di spazi di urbanizzazione, opere di urbanizzazione anche mediante demolizione parziale o totale di volumetrie esistenti
- Destinazioni ammissibili: attività di servizio, culturali e collettive, direzionali, uffici, didattica, attività di interesse generale, alloggi di servizio, opere di urbanizzazione primaria e secondaria con volumetrie collegate
- Hmax: 2 piani fuori terra
- Per gli edifici esistenti di proprietà privata all'interno della presente AUR sono consentiti gli interventi previsti per l'edificato esistente compreso negli ambiti della valorizzazione purché tali interventi non compromettano l'attuazione del progetto di ambito.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUR sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

- Progetti di opera pubblica.
- permessi di costruire o D.I.A., eventualmente convenzionati a richiesta del Comune, per interventi privati.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.14**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato***~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~					~~x~~	
~~Viabilità e traffico~~						
~~Sistema degli insediamenti~~	~~x~~					
~~Sistema della sosta~~		~~x~~				

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.15 AUR

AUR "Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 1365 mq
- Nell'ambito ricadono n. 2 immobili, di cui uno più piccolo destinato a banca
- Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con incremento del 10% delle volumetrie esistenti
- Numero massimo delle unità immobiliari residenziali: n° 13 alloggi, oltre quelli già preesistenti;
- Altezza massima consentita: oltre a quella attuale si potrà prevedere una tipologia di sopraelevazione del tipo a "torretta", salvo verificare distacchi dalla strada e dai fabbricati
- Il volume residuo potrà essere utilizzato per destinazioni compatibili con la residenza: artigianato, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi, attività di interesse generale
- Gli spazi di parcheggio dovranno essere reperiti all'interno dell'area, con almeno 1 posto auto per alloggio

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La percentuale di ampliamento dovrà essere utilizzata per configurare un edificato unitario ed organico rispetto al complesso esistente: L
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi

- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire o D.I.A. , previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi e/o locali pubblici o di uso pubblico

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.15**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato**~~ ~~*~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~				~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~					~~x~~	
~~Paesaggio della piana~~					~~x~~	
~~Viabilità e traffico~~		~~x~~				
~~Sistema degli insediamenti~~		~~x~~				
~~Sistema della sosta~~			~~x~~			

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.16 AUR

Ambito unitario di recupero:

"Recupero del complesso di via del Fontino"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: mq ~~1.566~~ 1482
- L'ambito di recupero è suddiviso in due sub-ambiti:
- Sub ambito a in cui ricade un complesso edilizio attualmente destinato a circolo ARCI
- Sub ambito b in cui ricade un complesso edilizio in abbandono (ex tabaccaia)
- Salvaguardando il valore storico degli ex macelli comunali che ricadono nell'ambito "a", sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei due complessi edilizi con incremento volumetrico del 30% delle volumetrie esistenti
- Altezza massima consentita per i nuovi edifici: 9 mt

Le volumetrie potranno essere utilizzate per usi residenziali e per destinazioni compatibili con la residenza (commercio, artigianato compatibile con la residenza, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi, attività ricettive, di interesse collettivo, ricreativo, culturale, sociale)

- Per l'uso residenziale all'interno del sub ambito a) si potrà utilizzare fino al 70% della volumetria ammissibile
- Per gli standards di parcheggio si fa riferimento a quanto disposto dal regolamento edilizio per gli usi residenziali ed alla normativa di settore per gli usi diversi da quello residenziale; in considerazione dell'ampia zona destinata a parcheggio pubblico posta nelle vicinanze si potrà supplire al reperimento di una quantità di spazio di parcheggio tramite monetizzazione

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Per interventi superiori alla ristrutturazione edilizia il nuovo assetto dei comparti potrà avvenire mantenendo gli attuali allineamenti lungo le strade perimetrali, purché venga realizzato un marciapiede della larghezza minima di mt 1,50
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione in rapporto al preesistente
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti

- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell' AUR in funzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA- AUR 1.16~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~ *	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~		~~x~~				
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~				~~x~~		
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

e) Modalità di attuazione

Permessi di costruire o SCIA, previa approvazione di un plani volumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali per ognuno dei due sub ambiti.

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.17 AUR

Ambito unitario di recupero:

"Recupero delle ex-cantine Società Gioiello (ex-Ferretti)"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: ~~1603~~ 1.011 mq
- Sono ammessi interventi ~~di ristrutturazione urbanistica~~ di ristrutturazione ricostruttiva e di sostituzione edilizia dei volumi secondari con un incremento volumetrico del 30% per la realizzazione di edifici pertinenziali, standard e servizi.
- E' ~~ammesso~~ previsto il recupero delle cantine storiche mediante interventi di ristrutturazione indicati all'art 8 (ambiti della conservazione).
- Numero massimo delle unità immobiliari residenziali (alloggi): n° 5
- Altezza massima consentita: mt. 6,5
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammesse: ~~Il volume residuo potrà essere utilizzato per~~ residenziale e destinazioni compatibili con la residenza, attività di servizio, ricettività turistica, direzionali.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il progetto dovrà dimostrare una adeguata accessibilità rispetto al carico urbanistico ed alle funzioni da insediare;
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi almeno nella misura di 1 posto auto ad alloggio
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolar e pedonale rapportato al sistema del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Per gli standards di parcheggio vedi quanto disposto nella NTA per gli ambiti di recupero

- Dovrà essere verificata l'idoneità del sistema di depurazione tenuto conto della temporalità necessaria alla realizzazione del progetto di accentramento o in alternativa i nuovi interventi dovranno munirsi di appositi sistemi di depurazione autonomi
- Dovrà essere elaborato uno studio inerente i sistemi di approvvigionamento della risorsa idrica
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie alternative
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.17**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato**~~ *	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~			~~x~~			
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~				~~x~~		
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

f) Modalità di attuazione

~~Piano di recupero unitario~~ Il riuso dell'immobile ~~sono subordinati~~ è subordinato alla redazione di un plani volumetrico che, in funzione degli interventi edilizi progettati, evidenzi viabilità di accesso, sistema delle urbanizzazioni e della sosta. Permesso di Costruire o SCIA. ~~ristrutturazione urbanistica e recupero volumetrie sono subordinati ad un Piano di recupero unitario, comprensivo della riorganizzazione della viabilità sia perimetrale che interna.~~

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.18 AUR

Ambito unitario di recupero:

"Via della Chiesa – Abbazia di San Bartolomeo"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 5319 mq
- E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti
- E' consentita la realizzazione di servizi ed aree per attività sportive con relative strutture di supporto e collaterali di servizio per complessivi 200 mq
- Altezza massima consentita: mt 6,5
- Rapporto di copertura: 60 %

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- I nuovi volumi di servizio dovranno avere caratteristiche costruttive tali da integrarsi con la Chiesa esistente

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione del parcheggio pubblico compreso nel comparto che verrà realizzato di concerto con l'Amministrazione comunale
- l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla realizzazione di detto parcheggio, mediante progetto di OO.PP., in caso di disinteresse della proprietà alla concertazione proposta
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato

e) Modalità di attuazione

- Per le nuove costruzioni ed interventi assimilati è richiesto il permesso di costruire convenzionato.
- Per gli alti interventi si procede con S.C.I.A.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA -AUR 1.18~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~ ~~*~~	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~				~~x~~		
~~Acque~~			~~x~~			
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~		~~x~~				
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~			~~x~~			
~~Sistema della sosta~~			~~x~~			

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.19

Ambito unitario di recupero:

"Recupero edificio officina meccanica in San Rocco, Località Bagno, lungo la viabilità da Capannoli a S. Pietro Belvedere"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 1690 mq
- Interventi ammessi: recupero della volumetria esistente fino alla ristrutturazione urbanistica
- Numero massimo delle unità immobiliari residenziali: n° 5 alloggi oltre quelli già presenti.
- Altezza massima consentita: non superiore a quella della porzione già ristrutturata
- Il volume residuo potrà essere utilizzato per destinazioni compatibili con la residenza : artigianato/commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi, ricettività

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il nuovo intervento dovrà tener conto di quello eseguito sul fabbricato a confine
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- I nuovi alloggi dovranno essere dotati di almeno un posto auto all'interno dell'ambito; nel caso di ristrutturazione urbanistica si dovranno reperire gli strandards di parcheggio previsti per gli interventi assimilati alla nuove costruzione, ivi compresi i parcheggi per visitatori indicati nelle schede precedenti
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Il progetto dovrà contenere i riferimenti ai sistemi di produzione di energie alternative previsti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi

- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettati privilegiando spazi verdi, piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati.

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire o S.C.I.A. , previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.19**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato**~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~		~~x~~				
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.20

Ambito unitario di reupero:
"Recupero edificio falegnameria all'ingresso
di Capannoli da est (Overvaldera)"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: ~~6280~~ 5.180 mq
- Sono ammessi interventi fino alla ~~ristrutturazione urbanistica~~ sostituzione edilizia con incremento volumetrico massimo del 30%
- Per l'uso residenziale si potrà utilizzare fino al 70% della volumetria ammissibile; la volumetria residua potrà essere utilizzata per destinazioni compatibili con la residenza (artigianato, commercio, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi)
- Altezza massima consentita: mt. 9
- Rapporto di copertura: 60 %
- ~~Nella fase precedente l'intervento di ristrutturazione urbanistica,~~ In caso di dismissione dell'attività esistente, l'edificio esistente potrà essere utilizzato solo per attività artigianali compatibili con la residenza, non rumorose né inquinanti. In tale fase sono ammessi solo interventi manutentivi.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- In cartografia sono indicati l'allargamento stradale e gli spazi da destinare a standard urbanistici
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- Il progetto dovrà contenere i riferimenti ai sistemi di produzione di energie alternative previsti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico

- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.20**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato**~~ *	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~		~~x~~				
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~			~~x~~			
~~Paesaggio della piana~~			~~x~~			
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~	~~x~~					
~~Sistema della sosta~~			~~x~~			

f) Modalità di attuazione

~~Piano attuativo di recupero unitario, eventualmente suddiviso in comparti di attuazione~~ Permesso di Costruire o S.C.I.A., previa presentazione di un planivolumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali; stipula della convenzione nel caso che vengano individuati dal Comune spazi pubblici o di uso pubblico per la sosta e per la circolazione.

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.21

Ambito unitario di Recupero : "Insediamento località Il Fornacione"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 2990 mq
- E' ammessa la sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente destinato a residenza, nei limiti del perimetro attuale, con altezza massima di mt. 6,50, con possibilità di inserimento di un ulteriore alloggio, oltre quello già presente; nel fabbricato secondario oggetto di recente intervento di sostituzione edilizia potrà essere inserito l'uso residenziale per un numero di alloggi non superiore a uno;
- Destinazioni ammissibili: residenza e sue pertinenze.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto di sopraelevazione dovrà prevedere un tetto a padiglione o capanna, in coppi ed embrici di tipo toscano, con linee di gronda e di colmo costante; inoltre la progettazione dovrà comprendere gli interventi di riqualificazione ambientale indicati alla successiva lett. d)
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire ~~per la sopraelevazione~~ o S.C.I.A ~~per la ristrutturazione del fabbricato esistente~~, con progetto di insieme dettagliato riguardo alle sistemazioni generali e agli accessi.

f) Sistema valutativo

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.21						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**Moderato**	**Molto moderato**	**Nullo**
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico			x			-
Rischio geomorfologico		-	x			
Paesaggio collinare			x	-		
Paesaggio della piana				x		-
Viabilità e traffico				x		
Sistema degli insediamenti		x	-			
Sistema della sosta				x		

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.22

Ambito unitario di Recupero :

"Insediamento area interna Via Volterrana"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 330 mq
- Sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia delle volumetrie che ricadono nell'ambito di recupero con incremento volumetrico del 30%; la sostituzione edilizia può avvenire fuori dal perimetro del centro storico e anche all'interno dell'ambito della trasformazione denominato A.U.P. 1.7, ancorchè zona non contigua. In questo caso la volumetria ed il numero degli alloggi non andranno ad incidere sui dati urbanistici e dimensionali dell' A.U.P. 1.7; la NTA del Piano di Lottizzazione. e gli elaborati grafici dovranno riportare questa casistica L'intervento potrà essere eseguito prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione dell'A.U.P. 1.7 alle seguenti condizioni:
  - proprietà del terreno che ricade nell'ambito unitario della trasformazione interessato dall'intervento;
  - consenso di tutti i proprietari dei terreni inclusi nell'ambito unitario della trasformazione ;
  - che la posizione del terreno interessato dall'intervento non risulti pregiudizievole alle localizzazioni degli spazi pubblici all'interno dell'ambito unitario della trasformazione;
- Altezza massima consentita: mt. 7,50
- Rapporto di copertua: 60%
- Destinazioni ammissibili: residenza e altre attività consentite negli ambiti della conservazione
- per gli standards di parcheggio si fa rinvio a quanto previsto nel regolamento edilizio

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Si dovrà prevedere un tetto a padiglione o capanna, in coppi ed embrici di tipo toscano, con linee di gronda e di colmo costante; inoltre la progettazione dovrà comprendere gli interventi di riqualificazione ambientale indicati alla successiva lett. d)
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Modalità di attuazione

Permesso di Costruire ~~in caso di demolizione del fabbricato e/o ristrutturazione con ampliamento,~~ o SCIA ~~per la ristrutturazione del fabbricato~~, con progetto di insieme dettagliato riguardo alle sistemazioni generali e agli accessi.

~~**f) Sistema valutativo**~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.22**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato**~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		~~-~~
~~Rischio geomorfologico~~		~~-~~	~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~					~~x~~	~~-~~
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~			~~-~~	~~x~~		
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.23

Ambito unitario di Recupero : "località Camporovaio"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 5160 mq
- L'ambito unitario di recupero ricade all'interno dell'UTOE di Capannoli, nell'ambito paesaggistico della pianura. Gli interventi ammessi per il fabbricato residenziale e gli annessi risultano già normati dalla presente NTA.

  Per lo sviluppo di un progetto di fattoria didattica convenzionato con il Comune, potrà essere utilizzato un incremento delle volumetrie esistenti fino al 20%, a condizione che venga presentato un progetto unitario di riqualificazione degli annessi esistenti. Gli annessi e gli spazi coperti da destinare alla fattoria didattica, di altezza non superiore a mt. 2,40, fatto salvo quei vani che dovranno avere maggiore altezza per adeguamenti igienico sanitari o per consentire il ricovero di mezzi animali, dovranno risultare comunque monopiano.
- La convenzione, di durata non inferiore al decennio, dovrà garantire il mantenimento del paesaggio agricolo, l'unitarietà della proprietà, le agevolazioni riservate al Comune e alle scuole comunali per l'utilizzo della fattoria didattica, i casi di rescissione anticipata della convenzione.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Gli annessi e gli spazi coperti da destinare alla fattoria didattica dovranno essere realizzati, per quanto possibile, di legno o altri materiali leggeri.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla L.R. ~~01/2005~~65/2014.

f) Sistema valutativo

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.23						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**Moderato**	**Molto moderato**	**Nullo**
Risorse energetiche		x	-			
Acque		x				
Rischio idraulico			x			-
Rischio geomorfologico		-	x			
Paesaggio collinare				-	x	
Paesaggio della piana		x				-
Viabilità e traffico		x		-		
Sistema degli insediamenti			x			
Sistema della sosta				x		

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.24 AUR

Ambito unitario di recupero:

"Recupero via Roma-porzione del complesso ex fattoria del Palagio"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: mq 3.166
- Per il presente ambito di recupero è prevista la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, fino ad un massimo di 600 mc.
- Il volume d'ampliamento potrà essere sfruttato anche con un corpo fabbrica autonomo rispetto al complesso esistente;
- Altezza massima per un eventuale corpo fabbrica autonomo mt 6,50; per ampliamento del complesso edilizio esistente si dovrà elaborare un'apposito studio di coerenza progettuale/architettonica con mantenimento degli attuali livelli di piano che potranno essere superati solamente per dare armonia ai prospetti (esempio: inserimento di torrette riscontrabili nella zona).
- Destinazioni d'uso: residenza;
- numero delle unità residenziali (alloggi) oltre quella preesistente: 3
- Per gli standards di parcheggio si fa riferimento a quanto disposto dal regolamento edilizio

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture o le pannellatute esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.

- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Modalità di attuazione

Permessi di costruire o SCIA, previa approvazione di un plani volumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali

-

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 1.24~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		~~-~~
~~Rischio geomorfologico~~		~~-~~	~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~					~~x~~	~~-~~
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~			~~-~~	~~x~~		
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.25 —

Ambito unitario di recupero

"area produttiva all'ingresso sud del Capoluogo- parco auto d'epoca e servizi"(si fa rinvio alla variante puntuale al RU adottata con delibera di CC n 5 del 04/03/2016 e approvata con delibera di CC n 30 del 16/09/2016)

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.26

Ambito unitario di recupero:

"Recupero porzione del complesso villa Zeiro "

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: mq 650
- Per il presente ambito di recupero è prevista la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente destinato ad usi turistico-ricettivi e l'ampliamento, fino ad un massimo di 100 mq di SUL con altezza fuori terra non superiore a mt 3,00.
- Il volume d'ampliamento potrà essere sfruttato anche con un corpo fabbrica autonomo rispetto al complesso esistente;
- si dovrà elaborare un'apposito studio di coerenza progettuale/architettonica con l'ambiente circostante in cui si colloca l'eventualel'ampliamento
- Destinazioni d'uso: turistico – ricettivi ivi compreso la commercializzazione prodotti agricoli toscani e la ristorazione per degustazioni prodotti agricoli locali.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture e finiture esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati eventuali annessi o manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

e) Modalità di attuazione

Permessi di costruire o SCIA.

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.27

Ambito unitario di recupero:

Ambito unitario di recupero Via dello Stibbio

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: dell'ambito circa 13.165 mq
- **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente:**
- E' consentita la demolizione del fabbricati esistenti che versano in condizioni di degrado strutturale e la loro ricostruzione con aumento del numero delle unità immobiliari;
- Altezza massima consentita per la ricostruzione: mantenimento delle altezze attuali, fatto salvo adeguamento delle altezze interne ai parametri igienico sanitari e cordoli per adeguamento alla normativa antisismica;
- tipologie edilizie: quelle esistenti o ricorrenti nella tradizione della zona;
- destinazioni d'uso: quelle ammesse negli ambiti della valorizzazione (art 9 NTA);
- Per la realizzazione di spazi pertinenziali alle residenze è consentito realizzare un manufatto edilizio autonomo, monopiano, di altezza interna non superiore a mt 2,40, SUL non superiore a 30 mq;
- per il fabbricato principale che versa in condizioni di inagibilità (attualmente con un fronte lungo la via dello Stillo) è indicato una ricostruzione in accordo con l'UTC al fine di determinare il nuovo allineamento/distacco rispetto alla viabilità;
- **Nuovi interventi ammessi:**
  - Numero massimo delle unità immobiliari (alloggi): n° 2 per una volumetria complessiva di 900 mc
  - Altezza massima consentita: mt 7,50
  - Rapporto di copertura: 40 %
  - ROS: le parti interrate dovranno risultare contenute nel perimetro dei fabbricati da costruire
  - Destinazioni d'uso: quelle ammesse negli ambiti della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio (art 10 NTA)

Tutti gli interventi ri-edificatori dovranno essere contenuti in una fascia di circa 30 - 35 metri dalla strada pubblica per non andare oltre il ciglio di inizio scarpata.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente

- Il progetto di ricostruzione del fabbricato principale dovrà tenere in considerazione i caratteri del fabbricato esistente (in particolare quello del fronte principale visibile dalla via pubblica);

- il nuovo posizionamento delle volumetrie esistenti dovrà tener conto dell'allineamento dell'UTC preventivo alla progettazione al fine di determinare la distanza dalla via pubblica;
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC.

b1) Caratteristiche funzionali e morfologiche per i nuovi fabbricati

- le nuove volumetrie dovranno essere progettate prevedendo idoneo accesso da via Baciocchi.
- le tipologie edilizie dovranno risultate concorrenti ad un corretto inserimento del nuovo rispetto all'esistente, rifacendosi a quelle ricorrenti di edilizia locale.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Per le nuove volumetrie ammesse dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi e, in aggiunta a quelli previsti dal R.E., i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Fatto salvo per gli interventi minori sul patrimonio edilizio esistente soggetti a SCIA, è fatto obbligo di presentare un planivolumetrico esteso a tutto l'ambito contenente indicazioni degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle nuove volumetrie, loro dislocazione, sistemazioni esterne, accessi, recinzioni e urbanizzazioni (allacci ai pubblici servizi) e allargamenti stradali.

In fase di approvazione di detto planivolumetrico, a seconda della rilevanza delle sistemazioni di interesse pubblico o generale, l' A.C. definirà se condizionare gli interventi edilizi a Piano di Recupero o a Permesso di Costruire convenzionato;

U T O E Attività strategiche (Aviosuperficie)

Scheda Norma AUP 2.1

Ambito unitario di progetto: "L'aviosuperficie"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 280.186 mq
- Recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia per destinazioni compatibili con il carattere e le attività della zona;
- In particolare per l'edificio principale "ex casa colonica", tenuto conto dell'avanzato stato di degrado, è ammesso un intervento di demolizione e contestuale ricostruzione con mantenimento dei caratteri individuati nella schedatura dei fabbricati di edilizia rurale significativa; per tale edificio, da destinare prevalentemente ad attività turistico-ricettive, è possibile il potenziamento della volumetria esistente per una percentuale del 30% da utilizzarsi con corpo autonomo che, se collegato all'edificio principale, dovrà essere garantita la lettura dei caratteri individuati nella citata schedatura.
- Utilizzo delle volumetrie residue da PRG per hangar, didattica e servizi oltre un 10% di nuova volumetria per le finalità legate all'aviosuperficie, subordinato alla approvazione di una variante al plano volumetrico vigente, con approfondimento dello studio idraulico già elaborato. Le modifiche al planivolumetrico dovranno essere sottoposte al parere dell'Ufficio Regionale che svolge l'attività di verifica ex art. 11 L.R. 79/98 (V.I.A.)
- Si precisa che l'attività di traffico aereo dovrà risultare di natura ludico-ricreativa, destinata ai soci con caratteristiche non commerciali legate ad esigenze di trasporto.
- E' previsto il completamento dell'area attrezzata all'interno dell'aviosuperficie per le attività di protezione civile
- I Comuni di Capannoli, Peccioli e Pontedera hanno sottoscritto un accordo di programma per la realizzazione di un' Aviosuperficie, al quale aderisce il soggetto privato AeroClub di Pisa, Associazione senza scopo di lucro. Dall'Accordo di Programma si rilevano finalità turistico-sportive, svolgimenti delle attività aeronautiche, anche a livello didattico, finalità stabilite dalla Legge Regionale 42/96 per il potenziamento delle strutture di protezione civile nel territorio della Valdera.
- per quant'altro si fa rinvio a quanto indicato all'art. 32

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici o consolidati locali.

- Per atterraggi e decolli in condizioni di sicurezza, in funzione della lunghezza futura della pista, nel Regolamento urbanistico è riportato il perimetro della fascia di rispetto dell'aviosuperficie. La fascia di rispetto minima è comunque rilevabile dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dell'8.8.2003 e dall'appendice n. 3 dove si rilevano le limitazioni in altezza affinché non si costituiscano ostacoli nelle direzioni di atterraggio e decollo. In tale fascia di rispetto si dovranno osservare le limitazioni previste dalla normativa vigente sia per le costruzioni che per le infrastrutture in funzione delle altezze massime previste; per le alberature l'Aeroclub, ovvero il gestore del traffico aereo, potrà concedere deroghe che non arrechino pregiudizio al volo aereo, mediante accordi scritti con i proprietari dei terreni che ricadono in tale fascia di rispetto

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- In cartografia è riportata la fascia verde di rispetto da osservare nella progettazione
- Per usi turistico ricettivi il N° dei posti è da computare nel dimensionamento del RU
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti
- I nuovi interventi dovranno munirsi di appositi sistemi di depurazione autonomi
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- Il potenziamento della zona dell'aviosuperficie previsto dal R.U. è subordinato ad un progetto di adeguamento della viabilità all'intersezione con la Strada Provinciale della Fila, che garantisca la messa in sicurezza di tale attrezzatura
- Poiché la zona confina con la via Comunale per Forcoli, è prevista una uscita dall'aviosuperficie su detta strada comunale con ingresso dalla S.P. della Fila.
- Il percorso a senso unico garantirà: maggior sicurezza per l'accesso e l'esodo; Transito veloce dei mezzi di soccorso.
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTAdel R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Tutte le attività dovranno svolgersi nel rispetto dello studio di valutazione dell'impatto acustico.
- Per le nuove attività o in caso di modifica di quelle esistenti è obbligatoria la presentazione di un nuovo studio di valutazione dell'impatto acustico.
- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.

- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento previo planivolumetrico.
- Per i soggetti privati si procederà a mezzo di permesso di costruire o SCIA.
- Per i soggetti pubblici si procederà mediante progetto di opera pubblica.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUP 2.1**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato**~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Rischio geomorfologico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~						~~x~~
~~Paesaggio della piana~~		~~x~~				
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~				~~x~~		
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Per attività produttive

Scheda Norma AUP 2.2 (scheda norma oggetto di revisione con variante manutentiva 2013)

Ambito unitario di progetto: "Le attività produttive"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: mq 199.900
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 4,0 mc/mq
- SUL ammessa: mq 135.000
- Percentuale da destinare a standards di urbanizzazione: almeno il 10% della superficie territoriale
- Altezza massima consentita: mt 12,00
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammissibili: industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale. Il Piano attuativo definirà le percentuali delle singole destinazioni. Per le medie e grandi strutture commerciali si fa riferimento al Regolamento regionale di settore.
- Per il patrimonio edilizio esistente le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le attività produttive da insediare nell'AUP
- Sono previsti 5 alloggi di mc 400 ciascuno da destinare a residenza di servizio
- Per il raggiungimento degli obiettivi posti dal PS il Comune potrà inserire secondo necessità all'interno della convenzione misure compensative tramite prelazione, a costi concordati con il lottizzante, di una percentuale dei lotti da destinare a bandi con modalità prevista per le zone PIP.
- per quant'altro si fa rinvio all'art. 33

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le tipologie dei nuovi interventi dovranno risultare per quanto possibile compatibili con il sistema edificato e con le partizioni del territorio e del paesaggio circostante

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Dovrà essere prodotto apposito studio della percezione dei capannoni dalla viabilità e dai principali punti di vista al fine di mitigare l'impatto ambientale delle nuove trasformazioni sia mediante il sistema del verde sia mediante l'utilizzo di materiali e finiture idonee. Tali fasce verdi, riportate in cartografia, da destinare a spazi pubblici ed a standard urbanistici, hanno valore indicativo rispetto alla localizzazione nell'ambito di progetto e dovranno essere verificate in sede progettuale;
- Dovrà essere previsto un unico accesso dalla SP n. 26 di Santo Pietro Belvedere. Il nuovo accesso sarà concordato con gli uffici competenti della Provincia di Pisa e dovrà per quanto possibile risultare congruente con l'accesso esistente nella limitrofa area produttiva nel territorio comunale di Peccioli. Dovrà essere verificata la specularità dei due accessi, tenuto conto della posizione del fabbricato esitente.

- Si prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.
- L'intervento nel suo complesso dovrà creare servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva;
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento

  Si dovrà prevedere un depuratore a servizio della zona, d'intesa con l'ente gestore del servizio pubblico di depurazione; si potrà prevedere trattamenti primari all'interno delle aziende.

  Il posizionamento dell'impianto di depurazione, di pozzi ed impianti connessi, potrà interessare il terreno contiguo alla presente UTOE, che ricade nell'UTA della pianura dell'Era , tramite studio di inserimento dal punto di vista ambientale

  E' prescritta la realizzazione del duplice sistema fognario
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico; si dovrà limitare la realizzazione di singoli pozzi di emungimento come indicato all'art. 25 della N.T.A. del Piano Strutturale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue mediante specifica normativa da definire nel piano attuativo.
- Dovrà essere perseguito il miglioramento funzionale del reticolo idraulico superficiale ed in particolare del Recinaio la cui sezione idraulica dovrà essere adeguata in continuità con quanto eseguito a monte della SP n. 26
- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti, limitando i piazzali asfaltati agli usi necessari
- si dovranno realizzare interventi di mitigazione dell'impatto ambientale

- si dovranno realizzare barriere costituite da siepi e cortine arboree lungo il perimetro dei lotti che prospettano su strade provinciali e spazi pubblici e sui lati più disturbati dell'intera area; le specie sono da individuare tra quelle che caratterizzano le aree di intervento e quelle a confine

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Il soggetto attuatore, su richiesta del Comune, ha attivato procedura di VAS alla quale si fa rinvio per la sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale.

~~**Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*f2) la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUP 2.2**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato***~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~	~~x~~					
~~Acque~~	~~x~~					
~~Rischio idraulico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Rischio geomorfologico~~		~~x~~	~~x~~			
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~		~~x~~				
~~Viabilità e traffico~~			~~x~~			
~~Sistema degli insediamenti~~	~~x~~					
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

Si segnala l'assenza di tubazioni lungo la Via Provinciale SP di Santo Pietro Belvedere per l'eventuale forniture del gas di rete.

~~* per rischio idraulico/geomorfologico si deve intendere grado di interazione basso~~

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo unitario. Il piano potrà essere attuato per stralci

A M B I T I U N I T A R I D I P R O G E T T O

U T O E Santo Pietro Belvedere

Scheda Norma AUP 3.1

Ambito unitario di progetto: "Via Giardino"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq 2472
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St – Sf= mq 1483)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc 1780
- Numero massimo degli alloggi ~~delle unità immobiliari~~: n° 6
- Altezza massima consentita: mt 7,50
- Rapporto di copertura: 50 %

  Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore all'80%, attività direzionali/ artigianali di servizio/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ ricettività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Le aree riportate in cartografia, da destinare a spazi pubblici, hanno valore indicativo rispetto alla consistenza e localizzazione nell'ambito di progetto.
- E' prevista un'area di parcheggio ampia; conseguentemente potrà essere compensata la realizzazione di una superficie inferiore di verde pubblico da localizzare nell'area retrostante il parcheggio pubblico

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da favorire il massimo utilizzo, rese accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumate
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta

- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

~~f) Valutazione integrata~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 3.1–Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**basso**	**Molto basso**	**Nullo**
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico			x			
Paesaggio collinare		x				
Paesaggio della piana						x
Viabilità e traffico			x			
Sistema degli insediamenti	x					
Sistema della sosta			x			

f) Modalità di attuazione

~~Piano attuativo, con possibilità di suddivisione in più comparti di attuazione.~~

Permesso di costruire convenzionato previa redazione di un plani volumetrico d'insieme contenete individuazione delle reti di urbanizzazione, le sistemazioni generali e le aree pubbliche in applicazione degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria indicati all'art 41 per gli ambiti della trasformazione.

U T O E Santo Pietro Belvedere

Scheda Norma AUP 3.2

Ambito unitario di progetto: “Il Poggio”

STRALCIATA CON LA VARIANTE MANUTENTIVA

(ambito della trasformazione modificato in ambito della valorizzazione con interventi di cucitura del tessuto urbano ed ambito pubblico di previsione collegato)

U T O E Santo Pietro Belvedere

Scheda Norma AUP 3.3

Ambito unitario di progetto: "Via della Resistenza I" (lato campi polivalenti)

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq 4.668
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St – Sf= mq 2801)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: mc 3361
- Numero massimo degli alloggi ~~delle unità immobiliari~~: n° 11

  Rapporto di copertura: 50 %

  Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- H max: 7,50 mt
  - Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore all'80%, attività direzionali/ artigianali di servizio/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ ricettività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

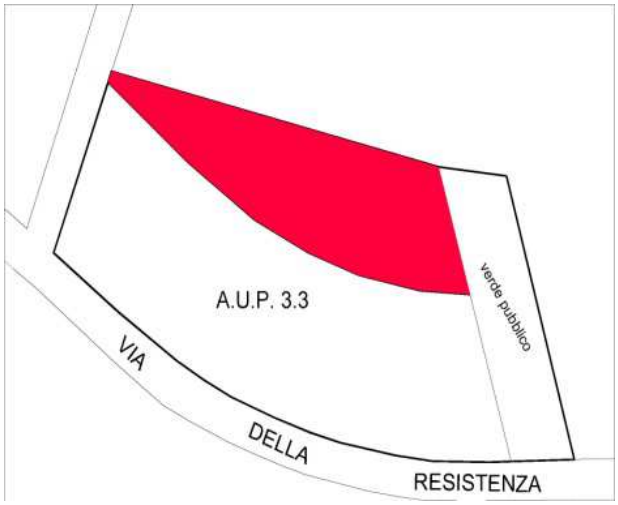
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- La aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico

- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale

Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.



Richiamati gli approfondimenti geologici, la porzione di terreno evidenziata con colore rosso dovrà essere utilizzata per giardini privati privi di manufatti edilizi, ivi compresi quelli pertinenziali

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati.
- Al fine di tutelare i varchi visivi esistenti si dovrà osservare il posizionamento del verde pubblico indicato nello schema grafico soprariportato.

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

~~**f) Valutazione integrata**~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

AUP 3.3 Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**basso**	**Molto basso**	**Nullo**
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico		x	x			
Paesaggio collinare				x		
Paesaggio della piana					x	
Viabilità e traffico				x		
Sistema degli insediamenti			x			
Sistema della sosta			x			

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo con eventuale suddivisone in comparti di attuazione

~~**U_T_O_E – Santo Pietro Belvedere**~~

~~**Scheda Norma AUP 3.4**~~

~~Ambito unitario di progetto: "Via della Resistenza II" (bordo PEEP)~~

~~**a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**~~

- ~~Superficie totale: mq 3.447~~
- ~~Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St – Sf= mq 2068)~~
- ~~Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq~~
- ~~Volumetria massima ammissibile: mc 2482~~
- ~~Numero massimo delle unità immobiliari: n° 8~~
- ~~Altezza massima consentita: mt 7,50~~
- ~~Rapporto di copertura: 50 %~~
  - ~~Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore all'80%, attività direzionali/ artigianali di servizio/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ ricettività compatibili con la residenza~~

~~**b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**~~

- ~~Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.~~
- ~~La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.~~
- ~~I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.~~
- ~~Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.~~
- ~~Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC~~

~~**c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione**~~

- ~~Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago~~
- ~~Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico~~
- ~~Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento~~

- ~~Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.~~
- ~~La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti~~
- ~~Il progetto contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili~~
- ~~riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico~~
- ~~riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale~~
- ~~Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.~~

~~d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale~~

- ~~Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi~~
- ~~Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.~~
- ~~Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati~~

~~e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità~~

~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:~~

- ~~mobilità indotta~~
- ~~trasporto pubblico~~
- ~~interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi~~
- ~~gestione e separazione dei flussi commerciali~~
- ~~arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)~~
- ~~contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia~~
- ~~contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali~~

- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

f) Valutazione integrata

Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:

f1) la valutazione integrata

- modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati
- gli scenari e le alternative prese in esame
- valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria

F2 la valutazione ambientale

- valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana
- rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE
- valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUP 3.4						
Grado di interazione	**Molto elevato**	**Elevato**	**Medio**	**Moderato** *	**Molto moderato**	**Nullo**
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico		x	x			
Paesaggio collinare				x		
Paesaggio della piana					x	

~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~			~~x~~			
~~Sistema della sosta~~					~~x~~	

~~**g) Modalità di attuazione**~~

~~Piano attuativo con eventuale suddivisone in comparti di attuazione~~

~~U T O E Santo Pietro Belvedere~~

~~Scheda Norma AUP 3.5~~

~~Ambito unitario di progetto: "Via Ulisse Dini"~~

~~a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali~~

- ~~Superficie totale: mq 5400~~
- ~~Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% St – Sf= mq 3240)~~
- ~~Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq~~
- ~~Volumetria massima ammissibile: mc 3564~~
- ~~Numero massimo delle unità immobiliari: n° 12~~
- ~~Altezza massima consentita: mt 7,50~~
- ~~Rapporto di copertura: 50 %~~
- ~~Destinazioni ammissibili: residenza per una quota non inferiore all'80%, attività direzionali/ artigianali di servizio/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ ricettività compatibili con la residenza~~

~~b) Caratteristiche funzionali e morfologiche~~

- ~~Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.~~
- ~~La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.~~
- ~~I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.~~
- ~~Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.~~
- ~~Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC~~

~~c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione~~

- ~~Le aree riportate in cartografia, da destinare a spazi pubblici ed a standard urbanistici, hanno valore indicativo rispetto alla localizzazione nell'ambito di progetto; la superficie complessiva di tali spazi è riportata indicativamente e dovrà essere verificata in sede progettuale;~~
- ~~Essendo già prevista un'ampia area di parcheggio potrà essere ridotta la superficie da destinare a verde pubblico, con compensazione delle superfici da destinare a standards urbanistici in funzione degli abitanti insediabili; sul margine sud del comparto è individuato un percorso di collegamento con via Corsica, per un tratto ricompreso nel perimetro dell'AUP. Dovranno essere pertanto concordate le modalità di attuazione con l'A.C.~~

- ~~Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago~~
- ~~Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati~~
- ~~Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico~~
- ~~Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento~~
- ~~Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.~~
- ~~La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti~~
- ~~Il progetto dovrà contenere i riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili~~
- ~~riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico~~
- ~~riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale~~
- ~~Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.~~

~~d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale~~

- ~~Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi~~
- ~~Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.~~
- ~~Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati~~

~~e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità~~

~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:~~

- ~~mobilità indotta~~
- ~~trasporto pubblico~~
- ~~interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi~~
- ~~gestione e separazione dei flussi commerciali~~
- ~~arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)~~
- ~~contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia~~
- ~~contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali~~
- ~~realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia~~
- ~~rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti~~
- ~~Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio riferito all'ambito di progetto.~~

~~Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.~~

~~f) Valutazione integrata~~

~~Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:~~

~~*f1) la valutazione integrata*~~

- ~~modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati~~
- ~~gli scenari e le alternative prese in esame~~
- ~~valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria~~

~~*F2 la valutazione ambientale*~~

- ~~valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana~~
- ~~rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~
- ~~valutazione inerente gli elementi strutturali del paesaggio agrario da valorizzare .~~

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA- AUP 3.5~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~ ~~*~~	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~		~~x~~				
~~Paesaggio collinare~~				~~x~~		
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~			~~x~~			
~~Sistema della sosta~~					~~x~~	

~~g) Modalità di attuazione~~

~~Piano attuativo con eventuale suddivisone in comparti di attuazione~~

A M B I T I U N I T A R I D I R E C U P E R O

U T O E Santo Pietro Belvedere

Scheda Norma AUR 3.6

Ambito unitario di recupero: "Via del Termine"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: circa 970 mq
- Numero massimo delle unità immobiliari (alloggi): n° 2 per una volumetria complessiva di 900 mc
- La volumetria esistente dovrà essere demolita e il volume non computabile ai fini della nuova trasformazione
- Altezza massima consentita: mt 7,50
- Rapporto di copertura: 40 %
- Destinazioni ammissibili: residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale; per l'inserimento di loggiati si dovrà utilizzare tipologie edilizie e soluzioni che attendano a quanto predetto.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire con progetto di insieme, dettagliato riguardo alle sistemazioni generali e agli accessi.

~~Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:~~

~~**VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUR 3.6**~~						
~~**Grado di interazione**~~	~~**Molto elevato**~~	~~**Elevato**~~	~~**Medio**~~	~~**Moderato***~~	~~**Molto moderato**~~	~~**Nullo**~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~			~~x~~			
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~			~~x~~			
~~Sistema della sosta~~				~~x~~		

U T O E Santo Pietro Belvedere

Scheda Norma AUR 3.7

Ambito unitario di recupero: "Via del Commercio"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: 5119 mq
- E' consentita la demolizione dei due fabbricati esistenti e la loro ricostruzione senza aumento del numero delle unità immobiliari residenziali (n. 2 alloggi)
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Rapporto di copertura: 35 %
- E' consentito l'ampliamento di una superficie utile massima di 60 mq per ciascuna delle unità residenziali
- E' consentito, inoltre, la costruzione di un loggiato per ogni fabbricato, delle dimensioni e tipologia indicati all'art. 35, comma 11; per volumi interrati e pertinenze si rinvia a quanto indicato all'art. 35, comma 11 (UTOE di S. Pietro B.re)
- Nel caso in cui non si proceda con demolizione non potrà essere utilizzato l'incentivo sopra indicato bensì solo l' adeguamento volumetrico previsto per tutti gli altri edifici che ricadono nell'ambito di appartenenza (ambito paesaggistico di collina all'interno dell'UTOE S. Pietro Belvedere).
- L'intervento di demolizione può interessare solo la porzione di fabbricato fuori terra, a condizione che la porzione di fabbricato interrata venga idoneamente integrata rispetto al nuovo fabbricato (studio della copertura).

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi e, in aggiunta a quelli previsti dal R.E., i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Permessi di Costruire con progetto di insieme,relativo ad ognuno dei due resede, dettagliato riguardo alle sistemazioni generali e agli accessi.

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

~~VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA- AUR 3.7~~						
~~Grado di interazione~~	~~Molto elevato~~	~~Elevato~~	~~Medio~~	~~Moderato~~ *	~~Molto moderato~~	~~Nullo~~
~~Risorse energetiche~~			~~x~~			
~~Acque~~		~~x~~				
~~Rischio idraulico~~				~~x~~		
~~Rischio geomorfologico~~			~~x~~	~~x~~		
~~Paesaggio collinare~~		~~x~~				
~~Paesaggio della piana~~						~~x~~
~~Viabilità e traffico~~				~~x~~		
~~Sistema degli insediamenti~~		~~x~~				
~~Sistema della sosta~~					~~x~~	

U T O E Santo Pietro Belvedere

Scheda Norma AUR 3.8

Ambito unitario di recupero: "Podere Terrenforte"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: circa 800 mq
- E' consentita la demolizione del fabbricato esistente che versa in condizioni di avanzato degrado strutturale e la sua ricostruzione con aumento del numero delle unità immobiliari fino ad un max di due alloggi.
- Altezza massima consentita: mantenimento di quella attuale fatto salvo adeguamento delle altezze interne ai parametri igienico sanitari.
- Per la realizzazione di spazi pertinenziali alle residenze è consentito realizzare un manufatto edilizio autonomo, monopiano, di altezza interna non superiore a mt 2,40, SUL non superiore a 30 mq.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto di ricostruzione dovrà tenere in considerazione i caratteri del fabbricato esistente in particolare quello del fronte principale visibile da via Giusti.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi e, in aggiunta a quelli previsti dal R.E., i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato

- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti

e) Modalità di attuazione

Permesso di Costruire o SCIA

Allegato n. 2

Normative speciali di ambito agricolo

Scheda di sintesi delle normative speciali di ambito agricolo residue da PRG

NS1 San Tommaso – Vedere UTA di Santo Pietro (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 1)

NS2 Stralciata

NS3 Il Fornacione: L'ambito è disciplinato nelle disposizioni previste per l'UTOE Capannoli (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 3)

NS4 Tito Poggi - L'ambito è disciplinato nelle disposizioni previste per l'UTA Capannoli (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 4)

NS5 Stralciata

NS6 Stralciata

NS7 Il Quagliodromo – Vedere UTA della Pianura dell'Era ed UTOE Capannoli

NS8 Quarrata – Vedere UTA di Santo Pietro (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 8)

NS9 Stralciata

Con il R.U. Sono state introdotte:

NS 10 ex casa del cacciatore – vedere UTA di Santo Pietro Belvedere (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 10)

NS 11 ambito agricolo località il Castellare – vedere UTA di Santo Pietro Belvedere (ambito mappato sulle tavole del RU con sigla NS 11)

Il presente documento si compone di n …. pagine

da me verificate e sottoscritte.

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Maria Antonietta Vocino)

Lì……